

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen

En begränsningsregel för fastighetsskatten genom skattereduktion

Mars 2001

Sammanfattning

I 2001 års budgetproposition (prop. 2000/01:1) förklarade regeringen att det i regeringskansliet påbörjats ett arbete i syfte att tillskapa regler för att begränsa uttaget av fastighetsskatt. Reglerna skulle ta sikte på hushåll med låga inkomster som är bosatta i fastigheter med höga taxeringsvärden. Reglerna skulle ges retroaktiv tillämpning från den 1 januari 2001. Regeringen uttalade också att inriktningen på arbetet var att hushåll med normala inkomst- och förmögenhetsförhållanden inte skulle behöva betala mer än 6 % av den sammanlagda hushållsinkomsten i fastighetsskatt. Vidare angav regeringen att bestämmelsen skulle utformas som en skattereduktionsregel.

I denna promemoria som utarbetats i Finansdepartementet presenteras ett lagförslag med denna inriktning. Förslaget bygger delvis på ett motsvarande förslag som Fastighetsbeskattningskommittén i maj 2000 lade fram i sitt slutbetänkande, SOU 2000:34, Likformig och neutral fastighetsbeskattning. Kommittéförslaget har remissbehandlats.

De bestämmelser som föreslås i denna promemoria tar sikte på hushåll som består av en eller flera personer och som bosatta i småhus som innehas med äganderätt. Bestämmelserna innebär att fastighetsskatten efter skattereduktionen – med vissa inskränkningar och under vissa förutsättningar - inte skall överstiga 5 % av hushållets sammanlagda inkomster. Skattereduktionen medges endast om taxeringsvärdet uppgår till ett visst minsta belopp. Den är också så konstruerad att ingen skattereduktion utgår om hushållsinkomsten överstiger 720 000 kr.

Reglerna omfattar både vanliga småhusenheter och småhus med tillhörande tomtmark på lantbruk som inte omfattar fler än två lägenheter. Småhus upplåtna med bostadsrätt omfattas inte. Småhuset skall vara ägarens på visst sätt definierade permanenta bostad och det är denne som medges skattereduktion. Skattereduktionen beräknas som skillnaden mellan ett skattebelopp och ett spärrbelopp. Skattebeloppet utgörs av den aktuella fastighetsskatten på den del av taxeringsvärdet som understiger 3 miljoner kr. Spärrbeloppet utgörs av 5 % av hushållets på visst sätt beräknade inkomst. Spärrbeloppet kan aldrig understiga 2 760 kr vilket motsvarar fastighetsskatten för en småhusenhet med ett taxeringsvärde på 230 000 kr. Det betyder att skattereduktionen högst kan uppgå till $1,2\% (3\ 000\ 000 - 230\ 000) = 33\ 240$ kr.

Saken kan också uttryckas så att för alla hushåll som äger och är bosatta i ett småhus vars taxeringsvärde överstiger 230 000 kr begränsas fastighetsskatten på följande vis:

► Om hushållsinkomsten överstiger 55 200 kr medges skattereduktion så att fastighetsskatten efter reduktionen på den del av taxeringsvärdet som inte överstiger 3 miljoner kr uppgår till högst 5 % av inkomsten. På den del av taxeringsvärdet som överstiger 3 miljoner kr utgår dock full fastighetsskatt. Efter reduktion uppgår fastighetsskatten då till 5 % av hushållsinkomsten + 1,2% av taxeringsvärdet över 3 miljoner.

► Om hushållsinkomsten uppgår till 55 200 kr eller mindre medges skattereduktion så att den del av fastighetsskatten som avser taxeringsvärdet upp till 3 miljoner kr minskat med skattereduktionsbeloppet uppgår till 2 760 kr. Någon skattereduktion motsvarande fastighetsskatten som utgår för den del av taxeringsvärdet som överstiger 3 miljoner kr sker ej. I detta fall uppgår fastighetsskatten, om man beaktar skattereduktionen, till 2 760 kr + 1,2% av taxeringsvärdet över 3 miljoner kr.

I de fall hushållet inte äger hela småhuset måste hushållets andel av taxeringsvärdet överstiga 230 000 kr för att reduktion skall medges.

Om halv fastighetsskatt utgår måste taxeringsvärdet överstiga 460 000 kr för att skattereduktion skall medges.

De som ingår i fastighetsägarens hushåll är samma personkrets som sambeskattas med fastighetsägaren enligt reglerna om sambeskattning i lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt, SFL. Sambor utan barn och som heller inte haft barn tillsammans omfattas emellertid inte av sambeskattningsreglerna. Sådana sambor föreslås dock ingå i det hushållsbegrepp som här avses. Hushållsinkomsten beräknas som hushållsmedlemmarnas sammanlagda beskattningsbara förvärvsinkomst och kapitalinkomst. Den valda konstruktionen med ett tak för taxeringsvärdet innebär också att skattereduktion inte kan komma ifråga om hushållets sammanlagda inkomster överstiger ett visst belopp. I denna promemoria föreslås att taket, eller den övre underlagsgränsen, sätts till 3 miljoner kr. Fastighetsskatten på detta underlag uppgår till 36 000 kr vilket är mindre än 5 % av en hushållsinkomst som överstiger 720 000 kr. Det föreslagna taket innebär således att ingen skattereduktion medges om hushållsinkomsten överstiger 720 000 kr.

Vid beräkning av hushållets inkomster skall hänsyn tas till hushållets förmögenhet. Förmögenheten beräknas enligt de regler som gäller enligt SFL. Hänsyn tas till de fribelopp som gäller för sambeskattade respektive ensamstående. Sedan hushållsförmögenheten beräknats reduceras det uppkomma beloppet med taxeringsvärdet på den aktuella fastigheten, dock inte i den mån taxeringsvärdet överstiger 3 miljoner kr. Av det återstående beloppet räknas 15 % som förvärvsinkomst.

Särskilda regler finns för efterlevande make eller sambo samt för dödsbon. Reglerna gäller enbart fastigheter i Sverige.

Reglerna föreslås träda i kraft den 1 november 2001 och tillämpas första gången vid 2002 års taxering. Reglerna föreslås ges retroaktiv tillämpning från och med den 1 januari 2001.

I promemorian redogörs slutligen för det uppskovsinstitut för fastighetsskatt som finns i Danmark. Det lämnas emellertid inte här något motsvarande förslag för den svenska fastighetsskatten.

Innehållsförteckning

1	Författningsförslag.....	5
1.1	Förslag till lag om skattereduktion för fastighetsskatt	5
1.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1987:813) om homosexuella sambor	9
2	Bakgrund.....	10
2.1	Utredningarna	10
2.2	Fastighetsskatt och förmögenhetsskatt vid 2002 års taxering.....	10
2.3	Fastighetsbeskattningskommittén	11
3	Gällande rätt.....	13
4	Överväganden och förslag	14
4.1	En regel om att begränsa fastighetsskatten genom skattereduktion	14
4.1.1	Allmänt om regelverket.....	14
4.1.2	Den nedre underlagsgränsen	15
4.1.3	Den övre underlagsgränsen	16
4.2	Hushållsbegreppet	17
4.3	Permanentbostaden.....	18
4.4	Hushållsinkomsten	20
4.4.1	Inkomstbegreppet.....	20
4.4.2	Förmögenhet	20
4.5	Vissa övriga frågor	22
4.5.1	Särskilt om taxeringsenheter som innehåller flera värderingsenheter.....	22
4.5.2	Justering för reducerad fastighetsskatt.....	24
4.6	Ikraftträdande	25
5	Offentligfinansiella effekter av förslaget.....	26
6	Ett uppskovsinstitut för fastighetsskatt.....	27
7	Författningskommentar.....	29

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om skattereduktion för fastighetsskatt

Häri genom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

Tillämpningsområde

1 § Skattereduktion för fastighetsskatt medges ägare av fastighet under de förutsättningar och i den omfattning som anges i denna lag.

Definitioner

2 § Beteckningar och uttryck som används i denna lag har samma innebörd som i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt och fastighets-taxeringslagen (1979:1152) om inte annat anges eller framgår av sammanhanget.

Med taxeringsår avses taxeringsår enligt 1 kap. 12 § inkomstskattelagen.

Bestämmelserna i denna lag om fastighet som är småhusenhet eller lantbruksenhet gäller också beträffande del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastighet som är sådan enhet, om inte annat anges.

3 § Med hushåll avses i denna lag

1. sådana personer som enligt 21 § lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt skall sambeskattas, och

2. sådana sambor som utan att vara sambeskattade avses i lagen (1987:242) om sambors gemensamma hem.

Frågan om huruvida sådana sambor som avses i 2 skall anses ha utgjort ett hushåll under beskattningsåret skall bedömas enligt de bestämmelser om sambor som finns i 21 § andra stycket lagen om statlig förmögenhetsskatt.

Villkor för skattereduktion

Vem som kan medges skattereduktion

4 § Skattereduktion medges fysisk person som är skattskyldig till fastighetsskatt enligt lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt för fastighet i Sverige som utgörs av småhusenhet eller småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet. För lantbruksenhet gäller dock att skattereduktion inte medges för småhus som är inrättat till bostad åt minst tre familjer.

Av 8 § framgår att även dödsbo under vissa förhållanden kan medges skattereduktion.

Villkor för ägande och boende

5 § Skattereduktion medges endast om den skattskyldige är bosatt på den fastighet som avses i 4 § första stycket (*reduktionsbostaden*).

Är den skattskyldige bosatt i ett småhus på en taxeringsenhet vari ingår flera värderingsenheter som utgör småhus med tillhörande tomtmark, anses reduktionsbostaden utgöra den skattskyldiges eller, i fall som avses i 9 § andra stycket, hushållets andel av samtliga småhusenheter på taxeringsenheten.

Den skattskyldige anses bosatt på den fastighet där han rätteligen skall vara folkbokförd.

6 § Den skattskyldige skall ha ägt fastigheten och varit bosatt på den under hela det år som föregått taxeringsåret.

7 § Skattereduktion kan även medges om

1. den skattskyldige har förvärvat fastigheten genom arv eller testamente efter en make eller sambo, eller genom bodelning med anledning av makens eller sambons död, och

2. maken eller sambon ägde och var bosatt på fastigheten den 1 januari året före taxeringsåret och dessa förhållanden därefter bestått fram till dödsfallet, eller dennes dödsbo ägde fastigheten den 1 januari året före taxeringsåret och den skattskyldige efter denna tidpunkt har tillskiftats fastigheten, och

3. den skattskyldige var bosatt på fastigheten den 1 januari året för dödsfallet och detta förhållande därefter bestått fram till utgången av det aktuella året.

8 § Dödsbo kan medges skattereduktion om

1. den avlidne ägde och var bosatt på fastigheten den 1 januari året före taxeringsåret och dessa förhållanden därefter bestått fram till dödsfallet, och

2. en efterlevande make eller sambo är delägare i dödsboet och var bosatt på fastigheten under hela det år som föregått taxeringsåret.

Underlagsgränsen

9 § Skattereduktion medges endast om underlaget för den fastighetsskatt avseende reduktionsbostaden som påförts den skattskyldige uppgår till minst 230 000 kronor (*underlagsgränsen*). Om halv fastighetsskatt utgår enligt 3 § andra stycket lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt skall underlaget uppgå till minst 460 000 kr.

För personer som ingår i sådant hushåll som avses i 3 § beräknas underlaget gemensamt och utgörs av de sammanlagda underlagen för den fastighetsskatt avseende reduktionsbostaden som påförts dem.

Skattereduktionens storlek

Reduktionsbeloppet

10 § Vid beräkning av skattereduktionen fastställs ett skattebelopp och ett spärrbelopp enligt bestämmelserna i 11–14 §§. Om skattebeloppet överstiger spärrbeloppet medges skattereduktion med ett belopp motsvarande skillnaden mellan skattebeloppet och spärrbeloppet (*reduktionsbeloppet*).

För personer som ingår i sådant hushåll som avses i 3 § fördelas reduktionsbeloppet dem emellan i förhållande till storleken av vars och ens andel av den sammanlagda fastighetsskatten avseende reduktionsbostaden.

Skattebeloppet

11 § Skattebeloppet utgörs av den fastighetsskatt som påförts den skattskyldige enligt bestämmelserna i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt. Skattebeloppet får dock inte överstiga 36 000 kr eller, då halv fastighetsskatt utgår enligt 3 § andra stycket samma lag, 18 000 kr.

För personer som ingår i sådant hushåll som avses i 3 § beräknas skattebeloppet gemensamt och utgörs av summan av deras sammanlagda skattebelopp avseende reduktionsbostaden.

Spärrbeloppet

12 § Spärrbeloppet utgör fem procent av den skattskyldiges reduktionsgrundande inkomst beräknad enligt 13 och 14 §§.

Spärrbeloppet får inte i något fall fastställas till ett lägre belopp än 2 760 kronor.

Reduktionsgrundande inkomst

13 § Reduktionsgrundande inkomst utgörs av summan av

1. beskattningsbar förvärvsinkomst enligt 1 kap. 5 § inkomstskattelagen (1999:1229),

2. överskott av inkomst av kapital enligt 1 kap. 6 § inkomstskattelagen, och

3. 15 procent av förmögenheten beräknad enligt 14 §.

För personer som ingår i sådant hushåll som avses i 3 § beräknas den reduktionsgrundande inkomsten gemensamt och utgörs av deras sammanlagda inkomster beräknade enligt första stycket.

14 § Som förmögenhet räknas den beskattningsbara förmögenheten enligt 19 § lagen (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt beräknad med undantag av taxeringsvärdet för reduktionsbostaden till den del detta inte överstiger 3 000 000 kronor.

För personer som ingår i sådant hushåll som avses i 3 § beräknas förmögenheten gemensamt och utgörs av deras sammanlagda förmögenheter beräknade enligt första stycket.

Förfaranderegler

15 § I fråga om skattereduktion enligt denna lag tillämpas bestämmelserna om skattereduktion i 65 kap. 12 § inkomstskattelagen (1999:1229).

Skattereduktion enligt denna lag tillgodoräknas den skattskyldige före skattereduktion enligt inkomstskattelagen.

16 § I fråga om förfarandet enligt denna lag gäller bestämmelserna i taxeringslagen.

Denna lag träder i kraft den 1 november 2001 och tillämpas första gången vid 2002 års taxering.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1987:813) om homosexuella sambor

Härigenom föreskrivs att lagen (1987:813) om homosexuella sambor skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Om två personer bor tillsammans i ett homosexuellt förhållande, skall vad som gäller i fråga om sambor enligt följande lagar och bestämmelser tillämpas även på de homosexuella samborna:

1. lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem,
2. ärvdabalken,
3. jordabalken,
4. 10 kap. 9 § rättegångsbalken,
5. 4 kap. 19 § första stycket utsökningsbalken,
6. inkomstskattelagen (1999:1229),
7. lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt,
8. bostadsrättslagen (1991:614),
9. lagen (1981:131) om kallelse på okända borgenärer,
10. 5 kap. 18 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988),
11. 5 och 12 §§ lagen (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument,
12. 14 kap. 3 §, 4 § tredje stycket och 8 § tredje stycket vallagen (1997:157),
13. 36 § första stycket lagen (1972:704) om kyrkofullmäktigeval, m.m.,
14. 4 § lagen (1997:159) om brevröstning i vissa fall,
15. 10 kap. 18 §, 11 kap. 2, 15 och 16 §§, 12 kap. 7 och 8 §§ samt 16 kap. 7 och 9 §§ föräldrabalken,
16. säkerhetsskyddslagen (1996:627),
17. lagen (1996:1231) om skattereduktion för fastighetsskatt i vissa fall vid 1997-2001 års taxeringar,
18. lagen (1993:737) om bostadsbidrag,
19. 35 § andra stycket socialtjänstlagen (1980:620),
20. 26 § tredje stycket hälso- och sjukvårdslagen (1982:763),
20. 26 § tredje stycket hälso- och sjukvårdslagen (1982:763),
21. 2 kap. 4 § utlänningslagen (1989:529).
21. 2 kap. 4 § utlänningslagen (1989:529), *samt*
22. lag (2001:000) om skattereduktion för fastighetsskatt.

Förutsätter dessa lagar eller bestämmelser att samborna skall vara ogifta, gäller det också de homosexuella samborna.

Denna lag träder i kraft den 1 november 2001.

2 Bakgrund

2.1 Utredningarna

Fastighetsbeskattningskommittén tillsattes den 19 mars 1998. Kommitténs uppdrag var att se över och utvärdera reglerna om fastighetsskatt m.m. (Dir. 1998:20). En särskild fråga avsåg undantag från generella regler om fastighetsskatt i skärgårdsområden och fritidsområden i syfte att upprätthålla en levande skärgård och landsbygd.

I avvaktan på Fastighetsbeskattningskommitténs förslag föreslog regeringen i lagrådsremiss den 9 juli 1998 att fastboende i småhus i vissa attraktiva kust- och skärgårdsområden skulle få beräkna fastighetsskatten på ett lägre underlag än taxeringsvärdet vid 1999 och 2000 års taxeringar. Lagrådet avstyrkte dock förslaget som inte heller ledde till lagstiftning.

I delbetänkandet Begränsad fastighetsskatt (SOU 1999:59), som Fastighetsbeskattningskommittén avlämnade i maj 1999, redovisades två olika förslag till en begränsningsregel för fastighetsskatt för att lösa det aktuella problemet. Det ena förslaget hade getts generell utformning och föreslogs gälla alla hushåll som uppfyllde vissa villkor. Den andra modellen var regional och byggde på att endast fastighetsägare inom vissa särskilt fastställda områden skulle ha rätt till begränsning. I kommitténs slutbetänkande, Likformig och neutral fastighetsbeskattnings (SOU 2000:38) avlämnat i maj 2000, återkom kommittén till förslaget om en landsomfattande begränsningsregel.

2.2 Fastighetsskatt och förmögenhetsskatt vid 2002 års taxering

Sedan år 1996 har uttaget av fastighetsskatt på bostäder kraftigt begränsats genom en rad successiva beslut. Det omräkningsförfarande som infördes år 1996 har inte tillämpats som avsett utan taxeringsvärdena har i princip varit oförändrade sedan år 1997. År 1998 sänktes skattesatsen för både småhus och hyreshus generellt från 1,7 till 1,5 % (prop. 1997/98:150, bet. 1997/98:FiU20, rskr. 1997/98:318, SFS 1998:526). Dessa åtgärder vidtogs delvis i avvaktan på de förslag som Fastighetstaxeringsutredningen och Fastighetsbeskattningskommittén skulle komma att lägga fram. Fastighetstaxeringsutredningens betänkande, SOU 2000:10, Fastighetstaxering – precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar, överlämnades i februari 2000. Fastighetsbeskattningskommitténs betänkande, SOU 2000:34, Likformig och neutral fastighetsbeskattnings, presenterades i maj 2000. Regeringen angav i budgetpropo-

sitionen för år 2001 (prop. 2000/01:1) att det var angeläget att båda dessa förslag om fastighetsskatt och om taxering behandlades i ett sammanhang. Remissbehandlingen av de båda betänkandena hade emellertid avslutats i sådan tid att det inte var möjligt att bereda förslagen i sin helhet till den aktuella budgetpropositionen.

I budgetpropositionen för 2001 gjorde regeringen den bedömningen att taxeringsvärdena bör utgöra grunden för uttaget av fastighetsskatt. När omräkningsförfarandet infördes år 1996 var syftet att uppnå en mer kontinuerlig anpassning av taxeringsvärdena till de förändrade marknadsvärdena. Beslutet att inte tillämpa omräkningsreglerna hade lett till att taxeringsvärdena efterhand alltmer kommit att avvika från marknadsvärdena. Regeringen gjorde därför den bedömningen att det var angeläget att ”frysningen” av taxeringsvärdena skulle upphöra. Regeringen konstaterade emellertid att ett fullt genomslag för på detta sätt justerade taxeringsvärden skulle medföra mycket kraftiga förändringar i fastighets- och förmögenhetsskatteuttaget i stora delar av landet. Den prognosen gjordes att för landet som helhet skulle taxeringsvärdena på småhus öka med cirka 35 %. Dock påpekades att förändringarna uppvisade kraftiga regionala variationer.

Mot bakgrund härav konstaterade regeringen att ökningen av uttaget av fastighets- och förmögenhetsskatt år 2001 i jämförelse med år 2000 var oacceptabel. För att begränsa uttaget av fastighetsskatt föreslog regeringen att fastighetsskatten för både småhus och hyreshus skulle sänkas. För småhusens del föreslogs att fastighetsskatten fr.o.m. den 1 januari 2001 skulle sänkas från 1,5 till 1,2 % av taxeringsvärdet.

När det gäller förmögenhetsskatten aviserades i den nämnda budgetpropositionen (avsnitt 9.4, s. 219) att fr.o.m. 2002 års taxering skulle fribeloppet för uttag av förmögenhetsskatt höjas från 900 000 kronor till 1 000 000 kr för ensamstående och till 1 500 000 kr för sambeskattade par. Ett sådant förslag presenterades senare under hösten 2000 i prop. 2000/01:31. Förslagen i budgetpropositionen godtogs av riksdagen den 22 november 2000 (bet. 2000/01:FiU1, rskr. 2000/01:36, SFS 2000:950). Förslaget i prop. 2000/01:31 godtogs av riksdagen den 15 december 2000 (bet. 2000/01:SkU11 och 13, rskr. 2000/01:129, SFS 2000:1422).

2.3 Fastighetsbeskattningskommittén

Fastighetsbeskattningskommittén föreslog i sitt betänkande en begränsningsregel för fastighetsskatten. Förslaget tog sikte på hushåll med låga inkomster som är bosatta i småhus med höga taxeringsvärden. Den föreslagna regeln innebar att uttaget av fastighetsskatt avseende den permanenta bostaden under vissa förutsättningar skulle begränsas så att skatten inte skulle överstiga en viss andel av den sammanlagda hushållsinkomsten. Förslaget har utsatts för kritik vid remissbehandlingen.

Invändningarna har i första hand tagit sikte på att begränsningen av fastighetsskatt skulle vara beroende av hushållets sammanlagda inkomster. Enligt förslaget är den personkrets som skulle anses ingå i ett hushåll utformad med sambeskattningsreglerna i SFL som förebild. Dessa regler omfattar makar som levt tillsammans under beskattningsåret, sambor som tidigare varit gifta med varandra eller som har eller har haft barn

tillsammans samt föräldrar och deras hemmavarande barn under 18 år. Kritik har också riktats mot att förslaget kan medföra negativa marginal-effekter, att det är komplicerat samt att det skulle kräva ökade administrativa insatser från skatteförvaltningens sida.

Regeringen anförde i den aktuella budgetpropositionen att den delade kommitténs uppfattning om behovet av en regel som under vissa förutsättningar kunde lindra uttaget av fastighetsskatt. Bl.a. med hänvisning till de invändningar som kommit fram mot förslaget gjorde regeringen den bedömningen att det inte var möjligt att i budgetpropositionen lägga fram ett förslag utformat på det sätt som kommittén föreslagit. Regeringen valde i stället att redovisa det förhållandet att det inom regeringskansliet påbörjats ett arbete som syftade till att riksdagen under våren 2001 skulle kunna föreläggas ett förslag till en begränsningsregel för uttaget av fastighetsskatt.

Vidare angavs att inriktningen på arbetet skulle vara att begränsningsregeln skulle utformas som en skattereduktion och att den skulle ges retroaktiv tillämpning från och med den 1 januari 2001.

Det är resultatet av detta arbete som redovisas i denna promemoria.

3 Gällande rätt

Bestämmelser om fastighetsskatt finns i 1 § lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt, FSL. Bestämmelserna tillämpades första gången vid 1986 års taxering. Regler om fastighetsskatt och liknande skatter baserade på fast egendom har dock funnits i Sverige sedan början på 1900-talet.

Skatteplikten omfattar enligt 1 § FSL, såvitt här är av intresse, fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenheter och småhus med tomtmark på lantbruksenheter.

Nyproducerade småhus är fria från fastighetsskatt de fem första åren efter färdigställandet och för de därpå följande fem åren betalas endast halv fastighetsskatt. Om en fastighet inte åsätts något taxeringsvärde för beskattningsåret utgår ingen fastighetsskatt.

För småhus gäller fr.o.m. den 1 januari 2001, vilket berörs i avsnitt 2.2, att skattesatsen sänkts från 1,5 till 1,2 % av taxeringsvärdet (prop. 2000/01:1, bet. 2000/01:FiU1, rskr. 2000/01:36, SFS 2000:950).

Regler om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL.

Allmän fastighetstaxering av småhus sker vart sjätte år räknat fr.o.m. 1990. Den senaste allmänna fastighetstaxeringen av småhus genomfördes år 1996. Nästa allmänna fastighetstaxering har dock flyttats fram till år 2003 för att Fastighetstaxeringsutredningens ovannämnda betänkande skall kunna beaktas (prop. 1999/2000:100, bet. 1999/2000:FiU20, rskr. 1999/2000:261, SFS 2000:542).

Vid en allmän fastighetstaxering bestäms en fastighets basvärde. Härvid beaktas såväl den enskilda fastighetens förhållanden, såsom ålder, storlek, standard m.m., som den allmänna prisnivån inom ett begränsat geografiskt område, ett s.k. värdeområde.

Varje år sker en omräkning av basvärdena. Det omräknade basvärdet utgör årets taxeringsvärde. Omräkningen omfattar alla fastighetstyper utom industrifastigheter. Omräkningen baseras endast på den allmänna prisutvecklingen inom ett prisutvecklingsområde och tar inte hänsyn till den enskilda fastighetens egenskaper. Omräkningstalen skall bestämmas så att taxeringsvärdena inom ett prisutvecklingsområde motsvarar 75 % av marknadsvärdena inom detta.

4 Överväganden och förslag

4.1 En regel om att begränsa fastighetsskatten genom skattereduktion

Promemorians förslag: En skattereduktionsregel införs som innebär att nettouttaget av fastighetsskatt på hushållets permanenta bostad – ett småhus - begränsas så att den under vissa förutsättningar och med vissa begränsningar inte överstiger 5 % av hushållets sammanlagda inkomster. Vid beräkning av hushållsinkomsten skall hänsyn också tas till hushållets sammanlagda förmögenhet. För att skattereduktion skall medges måste taxeringsvärdet uppgå till minst 230 000 kr. Skattereduktion kan aldrig leda till att fastighetsskatten efter skattereduktionen är lägre än den skatt som utgår på ett taxeringsvärde på 230 000 kr. Motsvarande gäller fastighetsskatt som beräknats på ett underlag som överstiger 3 miljoner kr. Detta innebär att fastighetsskatten aldrig kan reduceras om hushållsinkomsten uppgår till 720 000 kr eller mer.

Utgångspunkten för förslaget om att begränsa fastighetsskatten genom en skattereduktion är att lindra de problem som skatten kan medföra för vissa hushåll. Generellt sett finns det ett samband mellan hushållens fastighetsskatt och deras sammanlagda inkomster. Hushåll med höga inkomster betalar oftast högre fastighetsskatt än andra. Det finns dock ett antal hushåll i riket som avviker från detta mönster genom att deras inkomster är låga och de fastighetsskatter som betalas är höga. Detta gäller framför allt fastigheter som ägts under lång tid och som ligger i attraktiva områden där marknadsvärdena och därmed fastighetsskatten stigit kraftigt. Det kan också röra sig om mer nyetablerade hushåll i attraktiva fritidsområden där taxeringsvärdenivån är hög samtidigt som hushållsmedlemmarna för sin utkomst är beroende av relativt begränsade lokala inkomstmöjligheter. Ett av syftena med en begränsningsregel är att åstadkomma en lindring för hushåll av detta slag.

4.1.1 Allmänt om regelverket

Fastighetsbeskattningskommitténs förslag innebar att uttaget av fastighetsskatt på hushållets permanenta bostad skulle begränsas så att uttaget av fastighetsskatt inte skulle kunna överstiga en viss andel av hushållets sammanlagda och på visst sätt beräknade inkomster. Kommittén tog inte slutlig ställning till hur stor andel av hushållsinkomsten som fastighetsskatten skulle begränsas till, men presenterade ett underlag för ett sådant ställningstagande. I budgetpropositionen för år 2001 (prop. 2000/01:1) angavs att inriktningen på arbetet med en begränsningsregel skulle vara att hushåll med normala inkomst- och förmögenhetsförhållanden inte skulle betala mer än 6 % av hushållsinkomsten i fastighetsskatt. I den fort-

satta beredningen har dock frågan om till vilket procenttal begränsningen ska ske diskuterats vidare. Noteras bör då att avsikten med begränsningsregeln är att begränsa skatten för de hushåll för vilka fastighetsskatten på permanentbostaden till följd av ett högt taxeringsvärde utgör en onormalt hög andel av hushållsinkomsten. Vidare gäller att för ca 85 % av alla hushåll bosatta i småhus uppgår fastighetsskatten till mindre än 3 % av hushållsinkomsten. För 4 % av alla hushåll i småhus överstiger dock fastighetsskatten 5 % av hushållsinkomsten och för 3,5 % uppgår den till mer än 6 %. Mot denna bakgrund finns det skäl att sätta procenttalet till fem. För detta ställningstagande talar också strävan att så långt möjligt begränsa de extra marginaleffekter som regeln medför.

Kommittéförslaget innebar i princip att begränsningen skedde därigenom att fastighetsskatten skulle sättas ned när villkoren för detta var uppfyllda. Av i första hand systematiska skäl har här den lösningen valts att fastighetsskatten beräknas på vanligt sätt enligt lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt. Begränsningen åstadkoms därigenom att den skattskyldige medges en skattereduktion.

En sådan regel om skattereduktion föreslås – också det i enlighet med kommittéförslaget - gälla för den som äger ett småhus som tillsammans med tomtmark utgör en småhusenhet eller för den som äger ett småhus med tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet. I det senare fallet gäller dock ej reglerna om småhuset är inrättat till bostad åt fler än två familjer.

4.1.2 Den nedre underlagsgränsen

Den utgångspunkten för en regel om skattereduktion som angavs i 2001 års budgetproposition tog sikte på att på visst sätt begränsa uttaget av fastighetskatt för hushåll bosatta på fastigheter med relativt höga taxeringsvärden. Med en sådan utgångspunkt uppkommer ett behov av att bestämma en nedre gräns för att en sådan regel skall vara tillämplig. En sådan nedre gräns motverkar också överlåtelser mellan närstående för att undgå fastighetsskatt.

Ett annat sätt att formulera saken är följande. Vid vilken taxeringsvärdesnivå blir fastighetsskatten så hög att det kan vara aktuellt att – med hänsyn till hushållsinkomsterna – medge skattereduktion? Den bedömning som här gjorts är emellertid att regeln om den nedre underlagsgränsen bör sättas så att fler fastigheter än dem med relativt höga värden omfattas. Den gräns som här valts innebär att endast fastigheter vars taxeringsvärde överstiger 230 000 kr omfattas. Om taxeringsvärdet inte överstiger 230 000 kr bör någon reduktion av skatten inte ifrågakomma. Vid denna nivå på taxeringsvärdet utgör skatten 5 % av inkomsten för en person som enbart uppbar folkpension och pensionstillskott. Skatten för ett småhus med ett taxeringsvärde på 230 000 kr uppgår från och med den 1 januari 2001 till $(230\,000 \times 1,2\%)$ 2 760 kr per år. Det kan tilläggas att småhus med ett taxeringsvärde under denna nivå sällan ligger i områden där marknadsvärdena och därmed fastighetsskatten stigit kraftigt.

Det sagda innebär att den som äger ett småhus vars taxeringsvärde uppgår till 230 000 kr eller som understiger detta belopp aldrig kan medges skattereduktion. Den som äger ett hus som är taxerat till exempelvis 235 000 kr omfattas av reglerna och kan – beroende på inkomsten –

medges skattereduktion. Det kan emellertid inte vara rimligt att den som omfattas av reglerna efter reduktion får en nettoskatt som är lägre än den skatt som utgår på en fastighet vars taxeringsvärde är 230 000 kr och vars ägare inte omfattas av regeln. Regeln bör därför ges den konstruktionen att skatten när regeln tillämpas aldrig kan bli lägre än 2 760 kr.

Då halv fastighetsskatt utgår blir den nedre underlagsgränsen 460 000 kr eftersom fastighetsskatten vid detta taxeringsvärde blir 2 760 kr. Frågan berörs närmare i avsnitt 4.5.2.

4.1.3 Den övre underlagsgränsen

Den nedre underlagsgränsen - 230 000 kr - innebär att varje fastighetsägare måste räkna med att kunna betala den aktuella fastighetsskatten på ett underlag upp till detta belopp utan att kunna medges skattereduktion. Endast om taxeringsvärdet och därmed fastighetsskatten överstiger ett visst lägsta belopp är en skattereduktion motiverad. Det är på motsvarande sätt inte heller motiverat att fastighetsskatten reduceras om inkomster är alltför höga.

Mot bakgrund av ett liknande resonemang tog Fastighetsbeskattningskommittén i sitt betänkande upp frågan om en övre inkomstgräns över vilken någon skattereduktion inte skulle kunna medges. Kommittén konstaterade emellertid att om nedsättningen helt skulle upphöra då hushållsinkomsten översteg en viss övre gräns skulle betydande margineffekter kunna uppstå. För att undvika detta föreslogs en gradvis nedtrappning av reduktionen vid stigande inkomster. Även vid en sådan nedtrappning kommer dock besvärande margineffekter att kunna uppkomma. Detta har också påpekats av flera remissinstanser.

För att undvika sådana margineffekter föreslås här en annan metod. Konstruktionen medför dessutom att skattereduktion inte kan medges fastighetsägare som ingår i hushåll med alltför höga inkomster. Den innebär att fastighetsskatt som baseras på den del av taxeringsvärdet som överstiger ett visst minsta belopp inte kan motsvaras av någon skattereduktion. Här föreslås att denna gräns sätts vid ett taxeringsvärde på 3 miljoner kr. Enligt uppgifter från Riksskatteverket finns det ca 13 000 småhusenheter med ett högre taxeringsvärde än 3 miljoner kr. En sådan övre underlagsgräns innebär för det första att fastighetsägaren aldrig kan medges skattereduktion för den del av fastighetsskatten som beräknats på ett underlag över 3 miljoner kr. Skattereduktion kan bara motsvara den fastighetsskatt som beräknats på ett underlag mellan den nedre och övre underlagsgränsen. Den maximala skattereduktionen uppgår således till (1,2 % av 3 000 000 – 230 000) 33 240 kr.

En annan konsekvens av ett sådant tak är att om hushållsinkomsten överstiger 720 000 kr kan någon skattereduktion överhuvudtaget ej medges. Den skatt som belöper på taxeringsvärdet 3 miljoner kr uppgår till 36 000 kr. Vid en inkomst över 720 000 kr motsvarar detta belopp mindre än 5 % av inkomsten.

När halv fastighetsskatt utgår kan det inte anses motiverat att sätta den övre gränsen högre än 3 miljoner kr vilket utvecklas i avsnitt 4.5.2.

4.2 Hushållsbegreppet

Promemorians förslag: I fastighetsägarens hushåll skall ingå dels de personer som sambeskattas enligt förmögenhetsskattelagstiftningen, dels sådana sambor som inte sambeskattas. Härmed avses sambor enligt lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem.

Utgångspunkten är att en fastighetsägare skall få den fastighetskatt han skall betala reducerad på visst sätt och under vissa förutsättningar. Frågan om fastighetsägarens skatt skall reduceras eller ej skall bero på det som i fortsättningen kallas "hushållsinkomsten". Är fastighetsägaren ensamstående är det hans egna inkomster som utgör "hushållsinkomsten".

Ingår det flera personer i hans hushåll är det dock deras sammanlagda inkomster som utgör "hushållsinkomsten". I budgetpropositionen uttalades att förslaget om en begränsningsregel skall ta sikte på hushållets inkomst. Det är därför nödvändigt att ta hänsyn till hushållsmedlemmarnas inkomster och inte bara till fastighetsägarens. Även Fastighetsbeskattningskommittén föreslog att hushållets sammanlagda inkomster skulle ligga till grund för prövningen av begränsningsregeln. Trots att flera remissinstanser som yttrat sig över Fastighetsbeskattningskommittén betänkande av bl.a. jämställdhetsskäl och administrativa orsaker varit kritiska mot detta synsätt, utgår förslaget således från hushållets samlade inkomster. Skälet är att ett annat system skulle ge incitament till skatteplanering genom att fastigheter överfördes till den person i ett hushåll som har lägst inkomster.

Hur "hushållsinkomsten" skall definieras behandlas närmare i följande avsnitt. I detta avsnitt avhandlas frågan om vilka personer som skall anses ingå i samma hushåll som fastighetsägaren.

När det gäller frågan om vilka personer som skall anses ingå i den skattskyldiges hushåll torde bestämmelserna om sambeskattning av förmögenhet i 21 § SFL utgöra en rimlig utgångspunkt. Den personkrets som här avses utgörs av makar som levit tillsammans under beskattningsåret, sambor som tidigare varit gifta med varandra eller som har eller har haft barn tillsammans samt föräldrar och deras hemmavarande barn under 18 år.

Motsvarande ställningstagande gjordes av Fastighetsbeskattningskommittén. Flera remissinstanser påpekade emellertid att bestämmelserna om sambeskattning i SFL hade en i sammanhanget mindre lämplig utformning. Sålunda gäller t.ex. att sambor utan barn och som heller inte haft barn tillsammans inte omfattas av förmögenhetsskattelagstiftningens sambeskattningsbegrepp. De sambor som avses omfattas i stället av lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem, SamboL. Bestämmelserna tar där sikte på sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Om man väljer ett hushållsbegrepp som endast omfattar den personkrets som sambeskattas vid förmögenhetsbeskattningen skulle ett sådant sambopar alltså falla utanför regelverket. Detta skulle innebära att om den ene sambon äger den aktuella fastigheten och har låga inkomster kommer han att kunna medges skattereduktion även om den andra sambon har höga inkomster. Ett gift par med motsvarande ägar- och inkomst-

förhållanden skulle däremot ingå i samma hushåll och fastighetsägaren skulle inte medges skattereduktion.

Det finns alltså vissa skäl som talar för att i det nu aktuella sammanhanget använda sig av ett hushållsbegrepp som utöver dem som sambeskattas enligt 21 § SFL också omfattar övriga sambor enligt SamboL. Å andra sidan är ett ställningstagande i den riktningen inte alldeles självklart.

Bakgrunden är följande. SamboL innebär att när samboförhållandet upphör skall deras gemensamma bostad och bohag fördelas mellan dem genom bodelning (5 § SamboL). Samborna kan emellertid genom ett skriftligt avtal som undertecknas av dem båda komma överens om att sådan bodelning inte skall ske. Det betyder att om den nu aktuella lagstiftningen skulle omfatta sambor kan det hända att samborna när det gäller skattereduktionen räknas som ett hushåll medan deras ekonomiska gemenskap i realiteten kan vara helt obefintlig. I så fall kan det finnas principiella tveksamheter förknippade med att låta den ene sambons rätt till skattereduktion bero på den andres inkomstförhållanden.

Vid en samlad bedömning av den uppkomna frågan föreslås emellertid här att även sådana sambor som inte omfattas av förmögenhetsskattelagstiftningens sambeskattningsregler skall anses utgöra ett hushåll. Avgörande har vid denna bedömning varit att personer som lever tillsammans skall behandlas lika. Även homosexuella sambor skall omfattas av reglerna.

4.3 Permanentbostaden

Promemorians förslag: Skattereduktionen är kopplad till den fastighetsskatt som utgår för den skattskyldiges permanenta bostad. Den skattskyldiges permanenta bostad är det småhus som finns på den fastighet där den skattskyldige varit folkbokförd eller skall ha varit folkbokförd under hela beskattningsåret.

En regel om att på visst sätt och under vissa förutsättningar medge skattereduktion bör inte gälla annat än den fastighetsskatt som hänför sig till fastighetsägarens permanenta bostad. Frågan om hur den permanenta bostaden skall definieras har i första hand betydelse för den skattskyldige. För den som ingår i hans hushåll och som sambeskattas enligt 21 § SFL behöver man inte ställa upp något särskilt bosättningskrav. Anledningen till detta är att sambeskattningsreglerna i 21 § SFL inte bara pekar ut ett antal personer mellan vilka sambeskattning skall ske utan även innefattar regler som i det här sammanhanget ersätter bosättningskravet för andra i hushållet än ägaren. Som ett exempel kan nämnas att 21 § SFL för makar föreskriver att sambeskattning sker under förutsättning att makarna levit tillsammans under beskattningsåret. För sambor enligt SamboL är förhållandena annorlunda. Rimligen skall sådana sambor behandlas på samma sätt som de sambor som omfattas av 21 § SFL. Bestämelsen i sin helhet lyder på följande sätt.

”Sambeskattning skall ske av

1. makar som levit tillsammans under beskattningsåret,

2. sambor som tidigare har varit gifta med varandra eller som har eller har haft barn tillsammans,
3. föräldrar som sambeskattas enligt 1 eller 2 och deras hemmavarande barn under 18 år, och
4. en förälder, som inte sambeskattas enligt 1 eller 2, och dennes hemmavarande barn under 18 år.

Makar sambeskattas inte det beskattningsår då de ingår äktenskap, om de inte skall sambeskattas enligt första stycket 2. Sambor sambeskattas inte det beskattningsår då den omständighet som medför att de skall sambeskattas inträffar. Vid ena makens eller sambons död sambeskattas makarna respektive samborna det beskattningsår då dödsfallet inträffade. Om det i annat fall inträffar ändring i något förhållande som har betydelse för frågan om makar eller sambor skall sambeskattas ett visst beskattningsår, bedöms frågan efter förhållandena under den större delen av beskattningsåret.

Frågan om barn är hemmavarande eller under 18 år bedöms efter förhållandena den 1 november beskattningsåret. Fosterbarn anses inte som hemmavarande barn.”

I 47 kap. 3 § inkomstskattelagen, IL, finns ett permanentbostadsbegrepp som skall tillämpas i samband med reglerna om uppskov vid bostadsbyten. Detta begrepp omfattar den bostad där den skattskyldige varit bosatt under minst ett år före avyttringen. Om han inte är bosatt där när avyttringen sker kan bostaden ändå räknas som en permanentbostad under förutsättning att han bott där minst tre av de senaste fem åren. Det finns ingen formell koppling till folkbokföringen. Några registrerade uppgifter som knyter an till ett sådant bostadsbegrepp finns inte och begreppet är därför inte lämpligt i det här sammanhanget. I stället bör avgörande vara den skattskyldiges folkbokföring. Vidare bör den skattskyldige ha varit folkbokförd på den aktuella fastigheten under hela beskattningsåret för att den skall räknas som hans permanentbostad. Fastighetsbeskattningskommitténs förslag knöt på ett motsvarande sätt an till fastighetsägarens folkbokföring.

Regler om folkbokföringsort m.m. finns i folkbokföringslagen (1991:481). Enligt 7 § denna lag skall en person anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila. Den som därigenom kan anses vara bosatt på mer än en fastighet anses vara bosatt på den fastighet där han sammanlever med sin familj eller med hänsyn till övriga omständigheter får anses ha sitt egentliga hemvist. I bestämmelsen klargörs även att en person skall anses regelmässigt tillbringa sin dygnsvila på en fastighet där han under sin normala livsföring tillbringar dygnsvilan minst en gång i veckan eller i samma omfattning men med annan förläggning i tiden.

Fastighetsbeskattningskommittén har, som nämnts, föreslagit att folkbokföringsorten skall vara avgörande för var den skattskyldige skall anses vara permanent bosatt. Några bärande skäl för att använda sig av ett annat bosättningsbegrepp har inte framförts av remissinstanserna. En del remissinstanser har dock befarat att det finns en risk för att personer medvetet kommer att försöka skriva sig på fel adress. Denna risk bör dock inte överdrivas. Det finns nämligen även faktorer som motverkar skenskrivningar. Som exempel kan nämnas olika nivå på kommunalskatten och folkbokföringens betydelse för barns rätt till skolgång, barnom-

sorg, kommunal vård och omsorg, rätt att stå i tomtkö, rätt att registrera sig till bostadsförmedling och rätt till boendeparkering.

4.4 Hushållsinkomsten

Promemorians förslag: Om den skattskyldige inte är sambeskattad med någon och inte heller sådan sambo som avses i SamboL utgörs hushållsinkomsten av summan av hans egna beskattningsbara förvärvsinkomst och inkomsten av kapital. Underskott i inkomstslaget kapital beaktas inte. Hushållsinkomsten skall vidare ökas med 15 % av den skattskyldiges beskattningsbara förmögenhet efter det att taxeringsvärdet på permanentbostaden dragits av. Är taxeringsvärdet högre än 3 miljoner kr får den del av taxeringsvärdet som överstiger detta belopp inte dras av. Ingår fler personer i fastighetsägarens hushåll beaktas även deras inkomster och förmögenheter när den totala hushållsinkomsten beräknas.

4.4.1 Inkomstbegreppet

Utgångspunkten för en regel om skattereduktion är att fastighetskatten för ett hushåll med normala inkomst- och förmögenhetsförhållanden – sedan skattereduktion beaktats - inte skall överstiga 5 % av hushållsinkomsten. Hushållsinkomstens storlek har således betydelse för hur stor reduktionen skall vara. Som framgått av avsnitt 4.1.3 bör regeln även innebära att någon skattereduktion inte alls medges om hushållsinkomsten är alltför hög. Någon definition av begreppet ”hushållsinkomst” skedde inte i det aktuella avsnittet. Det är därför nödvändigt att nu ta ställning till frågan om hur denna definition skall utformas.

De fastighetsägare vars förhållanden är sådana att en regel om skattereduktion torde kunna bli aktuell kan normalt antas inte ha annat än vanliga tjänste- och kapitalinkomster. Ett visst antal av dem kan emellertid också förväntas ha inkomster av näringsverksamhet. Det är naturligtvis heller inte ovanligt att den skattskyldige på grund av ränteutgifter redovisar ett underskott i kapital. Ränteutgifter och andra avdrag som medför underskott i inkomstslaget kapital bör emellertid inte innebära att den skattskyldige ökar de egna förutsättningar för att kunna medges skattereduktion.

Mot bakgrund härav bör hushållsinkomsten i det här sammanhanget utgöras av den beskattningsbara förvärvsinkomsten och inkomsten av kapital. Underskott av kapital skall inte beaktas.

4.4.2 Förmögenhet

En annan fråga är om, och i så fall på vilket sätt, förmögenhet skall beaktas i sammanhanget. I Fastighetsbeskattningskommitténs betänkande fanns det inget förslag om att förmögenheten skulle beaktas. Det fanns flera anledningar. En var att värdet av en begränsningsregel skulle minskas om den skattskyldiges förmögenhet beaktades. Skulle den skattskyl-

diges förmögenhet, t.ex. i form av den permanenta bostaden, leda till att möjligheten att få en reduktion minskades skulle regeln kunna uppfattas som motsägelsefull. Ett annat var administrativa komplikationer.

I första hand rättviseskäl talar emellertid för att en stor förmögenhet i princip skall behandlas på samma sätt som en stor inkomst. Till skillnad från kommitténs ställningstagande i denna fråga föreslås här att förmögenhet skall beaktas vid beräkning av hushållsinkomsten. Viss hänsyn har tagits till de argument mot en sådan ordning som kommittén själv redovisat.

Utgångspunkten för att beakta förmögenheten bör vara den beskattningsbara förmögenheten såsom denna definieras i SFL. Det betyder att såsom förmögenhet i nu förevarande sammanhang räknas bara sådan egendom som förmögenhetsbeskattas och hänsyn skall, allt efter förhållandena, tas till förekommande fribelopp.

Det betyder t.ex. att äkta makar som sambeskattas enligt 21 § SFL har ett gemensamt fribelopp på 1 500 000 kr. Detsamma gäller sambor som sambeskattas enligt samma bestämmelse. Sådana sambor däremot som inte omfattas av sambeskattningsbestämmelserna i SFL och som i förmögenhetsskattehänseende räknas som ensamstående, har var och en ett fribelopp vid förmögenhetsbeskattningen som uppgår till 1 000 000 kr. Beroende på hur förmögenheten fördelar sig mellan samborna betyder detta att i vissa fall gynnas sådana sambor som är sambeskattade enligt 21 § SFL medan övriga sambor enligt SamboL gynnas i andra fall. För att komma till rätta med detta skulle det vara nödvändigt att sådana sambor som inte omfattas av sambeskattningsreglerna i 21 § SFL lämnade mer långtgående förmögenhetsuppgifter än vad som krävs för deras förmögenhetsbeskattning. Bl.a. av förenklingskäl förordas här att någon ändring av sådant slag inte skall ske.

En konsekvens av en sådan förmögenhetsregel är att förmögenhet i form av företag, lantbruk och vissa slags aktier som inte förmögenhetsbeskattas inte heller kommer att påverka förutsättningarna för att den skattskyldige skall medges skattereduktion. Det finns emellertid flera skäl – i första hand administrativa – som talar emot att man i detta sammanhang skulle beakta egendom som inte är föremål för förmögenhetsbeskattning.

Ett annat argument för den valda lösningen är att man kan anta att de flesta med mycket stora förmögenheter av det slag som inte förmögenhetsbeskattas ofta har höga tjänste- och kapitalinkomster och således ändå inte har rätt till reduktion. Det går emellertid inte att bortse från att den valda lösningen kan innebära att en fastighetsägare som annars inte skulle medgetts någon skattereduktion nu ändå kan omfattas av reglerna. Denna brist uppvägs emellertid av fördelarna med att kunna använda sig av SFL:s förmögenhetsbegrepp.

En direkt tillämpning av det förmögenhetsbegrepp som definieras i SFL skulle dock innebära att den permanenta bostaden skulle komma att ingå i den skattskyldiges förmögenhet. Av skäl som kommittén redovisade är en sådan lösning inte tillfredsställande. En lösning på detta problem skulle vara att den beskattningsbara förmögenheten minskas med taxeringsvärdet på den permanenta bostaden. Det är dock inte rimligt att en sådan regel också skulle gälla för ägare med förhållandevis höga taxeringsvärden. Därför bör den beskattningsbara förmögenheten minskas

med taxeringsvärdet på den skattskyldiges permanenta bostad, dock att en sådan reduktion aldrig får vara större än 3 miljoner kr.

En särskild fråga är på vilket sätt förmögenheten skall beaktas. Som framgår ovan kommer förmögenheten att beaktas först efter att avdrag om 1 miljon kr respektive 1,5 miljoner kr gjorts för fribelopp. Vidare får förmögenheten minskas med taxeringsvärdet på den aktuella permanentbostaden, dock med högst 3 miljoner kr. Det är således i dessa fall fråga om höga förmögenheter som direkt bör ha en påtaglig effekt på möjligheten att medges skattereduktion. För att undvika marginaleffekter bör dock rätten till skattereduktion inte upphöra så snart hushållets förmögenhet blir så hög att den skall beaktas i detta sammanhang. En rimlig avvägning nås om 15 % av hushållets förmögenhet efter de ovannämnda avdragen räknas som inkomst. I sammanhanget kan nämnas att 15 % av ett hushålls nettoförmögenhet som överstiger 100 000 kr inkluderas i den bidragsgrundande inkomsten enligt 5 § lagen (1993:737) om bostadsbidrag.

Förslaget innebär således att 15 % av den skattskyldiges förmögenhet skall räknas som inkomst och läggas till summan av den skattskyldiges beskattningsbara förvärvsinkomst och hans inkomst av kapital. Ingår ytterligare personer i den skattskyldiges hushåll skall deras respektive inkomster och förmögenheter behandlas på motsvarande sätt vid beräkningen av hushållsinkomsten.

4.5 Vissa övriga frågor

4.5.1 Särskilt om taxeringsenheter som innehåller flera värderingsenheter

Det förekommer att det på en fastighet (taxeringsenhet) finns flera byggnader och därför flera värderingsenheter som utgör småhus. Detta kan förekomma både på lantbruksenheter och småhusenheter. Det är inte möjligt att med hjälp av befintliga skatteadministrativa system se i vilken av byggnaderna som ägaren till en fastighet är bosatt, eftersom enskilda folkbokförs på viss fastighet och inte i en viss byggnad.

Fastighetsbeskattningskommittén ansåg det önskvärt att underlaget för fastighetsskatten som skall prövas enligt begränsningsregeln inte omfattar andra småhus än det där den skattskyldige är bosatt, dvs. permanentbostaden. Kommittén föreslog därför att begränsning endast skall medges för den fastighetsskatt som avser den värderingsenhet för småhus med tillhörande tomtmark som åsatts det högsta värdet. För lantbruksenheter innebär detta att begränsning endast medges för den skatt som belöper på det småhus med tillhörande tomtmark som enligt 8 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen utgör brukningscentrum.

Förslaget ger avsedd effekt när ett hushåll äger hela taxeringsenheten. Däremot kan resultatet diskuteras för de fall det finns flera ägare bosatta på olika småhus på taxeringsenheten.

Följande exempel illustrerar.

På en taxeringsenhet T finns det fyra småhus med tillhörande tomtmark (H1, H2, H3, H4). Varje småhus med tillhörande tomtmark utgör en småhusenhet som är en värderingsenhet. H1:s taxeringsvärde är 2,2 miljoner kr, H2:s taxeringsvärde är 800 000 kr, H3:s taxeringsvärde är 700 000 kr och H4:s taxeringsvärde är 300 000 kr. T:s taxeringsvärde är 4 miljoner kr.

I H1 bor hushåll A, i H2 hushåll B, i H3 hushåll C och i H4 hushåll D. Samtliga hushåll är folkbokförda på fastigheten tillika taxeringsenheten T. Fastighetsskatten för T uppgår till 1,2 % av 4 miljoner kr eller 48 000 kr.

Hushållets inkomster, ägarfördelning och fastighetsskatt framgår nedan.

<i>Hushåll Inkomst</i>	<i>Hushållets andel Av tax. enheten</i>	<i>Fastighetsskatt</i>	<i>5 % av inkomsten</i>
A (H1) 150 000	22/40	26 400	7 500
B (H2) 125 000	8/40	9 600	6 250
C (H3) 100 000	7/40	8 400	5 000
D (H4) 150 000	3/40	3 600	7 500

Om begränsningsregeln tillämpas i enlighet med Fastighetsbeskattningskommitténs förslag och med justering av procentsatsen till 5 % kommer H1 att vara begränsningsbostad för samtliga hushåll. Fastighetsskatten för H1 är 1,2 % av 2,2 miljoner kr eller 26 400 kr. För A är fastighetsskatten för H1 22/40 av 26 400 kr eller 14 520 kr. För B är fastighetsskatten för H1 8/40 av 26 400 kr eller 5 280 kr. För C är fastighetsskatten för H1 7/40 av 26 400 kr eller 4 620 kr. För D är fastighetsskatten för H1 3/40 av 26 400 kr eller 1 980 kr.

För A begränsas fastighetsskatten för H1 med $(14\,520 - 7\,500) = 7\,020$ kr. Sammanlagd fastighetsskatt blir $(26\,400 - 7\,020) = 19\,380$ kr. För B, C och D blir det ingen begränsning, eftersom de betalar mindre än 5 % av sina respektive inkomster i fastighetsskatt för H1.

Hushåll B och C får således ingen reduktion trots att fastighetsskatten för deras del av T överstiger 5 % av hushållsinkomsten. För B är 5 % av hushållsinkomsten 6 250 kr medan fastighetsskatten blir 9 600 kr. För C är 5 % av hushållsinkomsten 5 000 kr medan fastighetsskatten blir 8 400 kr. Vidare får A betala 19 380 kr i fastighetsskatt trots att 5 % av hushållsinkomsten uppgår till 7 500.

En alternativ lösning är att värdet av reduktionsbostaden anses utgöra hushållets andel av taxeringsenhetens samtliga småhusenheter med tomtmark.

Reduktionsbostaden är i så fall T för samtliga hushåll. Fastighetsskatten för T är 1,2 % av 4 miljoner kr eller 48 000 kr. För A reduceras fastighetsskatten till 7 500 kr. För B reduceras fastighetsskatten till 6 250 kr. För C reduceras fastighetsskatten till 5 000 kr. För D blir det ingen reduktion.

Denna alternativa lösning ger ett rimligare resultat i exemplet. Nedan ges ett exempel på hur resultatet kan bli om ett av hushållen äger hela taxeringsenheten.

Hushåll A som bor i H1 äger hela T. I H2 bor hushåll B som inte betalar någon hyra pga. släktskap till A. I H3 bor hushåll C som betalar 60 000 kr om året i hyra till A. Skattepliktig hyresinkomst för A antas vara 44 000 kr. I H4 bor hushåll D som betalar 30 000 kr om året i hyra till A. Skattepliktig hyresinkomst för A antas vara 20 000 kr.

Hushåll A har en hushållsinkomst på $150\,000 + 44\,000 + 20\,000 = 214\,000$ kr. 5 % av hushållsinkomsten utgör 10 700 kr.

I enlighet med Fastighetsbeskattningskommitténs är begränsningsbostaden H1. Fastighetsskatten för H1 är 1,2 % av 2,2 miljoner kr eller 26 400 kr. Hela fastighetsskatten för T är 48 000 kr som A är skattskyldig för. Fastighetsskatten på H1 begränsas till 10 700 kr. Reduktionen uppgår till $(26\,400 - 10\,700) = 15\,700$ kr. Hushåll A får betala $(48\,000 - 15\,700) = 32\,300$ kr.

Det alternativa förslaget innebär att värdet av reduktionsbostaden anses utgöra värdet av taxeringsenhetens samtliga småhusenheter med tomtmark. Reduktionsbostaden är T för A. Fastighetsskatten för T är 48 000 kr.

A betalar 10 700 kr för fastighetsskatten på taxeringsvärdet upp till 3 miljoner kr samt 12 000 kr för fastighetsskatten på taxeringsvärdet därutöver. A får alltså betala 22 700 kr.

Här ger båda förslagen rimliga resultat. Det alternativa förslaget har dock nackdelen att A får tillgodoräkna sig värdet på småhusenheter som hyrs ut och som hushållet inte bor i. Detta kompenseras dock till viss del genom att hyresinkomster medräknas samt genom den övre taxeringsvärdegränsen på 3 miljoner kr.

Det alternativa förslaget ger rimliga resultat både då det finns ägare bosatta på olika taxeringsenheter och då det endast finns en ägare. Sammantaget förefaller det därför mest lämpligt att använda sig av denna modell.

4.5.2 Justering för reducerad fastighetsskatt

Nyproducerade småhus är fria från fastighetsskatt de fem första åren från färdigställandet och för de därpå följande fem åren betalas endast halv fastighetsskatt. Frågan uppstår hur hushåll som betalar halv fastighetsskatt skall behandlas när det gäller taxeringsvärdegränserna på 230 000 kr respektive 3 miljoner kr.

Avsikten med regeln är att reducera fastighetsskatten för hushåll som har låga inkomster relaterat till fastighetsskatten. Det har härvid ingen betydelse om hushållet betalar hel eller halv fastighetsskatt. Hushållsinkomsten skall således jämföras med fastighetsskatten. Vad gäller den nedre underlagsgränsen är meningen att fastighetsskatten skall reduceras till det högsta av 5 % av hushållsinkomsten och (1,2 % av 230 000) 2 760 kr om full fastighetsskatt utgår. Om hushållet betalar halv fastighetsskatt blir därför den nedre underlagsgränsen 460 000 kr eftersom fastighetsskatten vid detta taxeringsvärde är 2 760 kr.

Vad gäller den övre underlagsgränsen är syftet dels att reduktion inte skall medges för den del av fastighetsskatten som utgår på ett taxeringsvärde över 3 miljoner kr, dels att reduktion inte skall utgå när hushållsinkomsten överstiger 720 000 kr. Om taxeringsvärdegränsen även här fördubblas skulle reduktion av fastighetsskatten komma att utgå upp till ett taxeringsvärde på 6 miljoner kr när hushållsinkomsten understiger 720 000 kr. Om taxeringsvärdegränsen på 3 miljoner kr behålls oförändrad kommer begränsning inte att utgå när hushållsinkomsten överstiger 360 000 kr. Övervägande skäl talar för att behålla taxeringsvärdegränsen på 3 miljoner kr och alltså inte låta den fastighetsskatt som belöper på den del av taxeringsvärdet som överstiger 3 miljoner kr omfattas av reduktionen. Det betyder att skattereduktionen högst kan uppgå till 0,6 % (3 miljoner - 460 000) 15 240 kr för hushåll som betalar halv fastighets-skatt.

4.6 Ikraftträdande

Bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 november 2001 och tillämpas första gången vid 2001 års taxering. Reglerna skall gälla för fastighets-skatt som tagits ut från och med den 1 januari 2001. Det är alltså fråga om retroaktiv lagstiftning till den skattskyldiges fördel.

5 Offentligfinansiella effekter av förslaget

De offentligfinansiella effekterna av det här redovisade förslaget består dels av det skattebortfall som begränsningsregeln medför, dels av administrativa kostnader för skatteförvaltningen.

Enligt beräkningar utförda av Riksskatteverket skulle förslaget medföra att omkring 150 000 personer skulle medges skattereduktion. Det totala skattebortfallet skulle enligt dessa beräkningar uppgå till 410 miljoner kr år 2001. Beräkningarna är baserade på 2001 års taxeringsvärden och inkomstförhållandena enligt 2000 års taxering. Hushållets förmögenhet har inte inkluderats i beräkningen av den begränsningsgrundande hushållsinkomsten, men detta torde vara av marginell betydelse för utfallet. Av något större betydelse är att beräkningarna bygger på ett något snävare hushållsbegrepp än det som föreslås i denna promemoria. Eftersom det saknas uppgifter i taxeringsregistren om samboförhållanden enligt SamboL har endast personer som sambeskattas enligt SFL inkluderats i hushållet. Det innebär att den ovan redovisade uppgiften avseende det totala skattebortfallet sannolikt överskattar det faktiska skattebortfallet något. Riksskatteverket har dock genomfört vissa databearbetningar för att undersöka regelverkets träffsäkerhet. Resultatet av dessa bearbetningar ger en viss uppfattning om hur många av de 150 000 personerna som skulle få skattereduktion om reduktionen skulle baseras på SFL:s hushållsbegrepp men som inte skulle erhålla skattereduktion med det här föreslagna hushållsbegreppet. Sannolikt rör det sig om 5 000 – 15 000 personer. Riksskatteverkets beräkning kan således förmodas överskatta det totala skattebortfallet i motsvarande grad. Det faktiska skattebortfallet kan således uppskattas till omkring 380 miljoner kr.

Därtill kommer de administrativa kostnader som förslaget medför. Genomförandet av förslaget kräver omfattande information till allmänheten. Kostnader uppkommer således för framtagande och distribution av informationsmaterial, nya blanketter, annonsering m.m. Vidare uppkommer kostnader för utveckling av ett IT-baserat handläggnings- och beslutssystem och för förvaltning av systemet samt för utbildning av skatteförvaltningens personal. Skatteförvaltningen har tillgång till de uppgifter som behövs för att bedöma flertalet fastighetsägares rätt till skattereduktion. Reduktionen kan därför tillgodoföras maskinellt. För vissa skattskyldiga kommer det dock att fordras ytterligare uppgifter för att bedöma om de är sambor enligt SamboL. Storleken på skatteförvaltningens årliga kostnader för handläggning är framförallt beroende av antalet yrkanden som inte kan hanteras maskinellt. De totala administrativa kostnaderna kan första året uppskattas till 9 750 000 kr. Härefter kan den årliga kostnaden uppskattas till 4 125 000 kr.

6 Ett uppskovsinstitut för fastighetsskatt

Fastighetsbeskattningskommittén övervägde i sitt delbetänkande, SOU 1999:59, Begränsad fastighetsskatt, ett uppskovsinstitut för fastighetsskatten för att lösa det likviditetsproblem som fastighetsskatten ger upphov till för vissa hushåll. Kommittén lät Fil. lic. Lars Fälting genomföra en utvärdering av uppskovsinstitutet. I hans rapport som finns som en bilaga till kommitténs betänkande redogjordes bl.a. för det system som finns i Danmark för lån till fastighetsskatten.

Av rapporten, som presenterades den 11 december 1998, framgår att fastighetsskatten är en kommunal skatt som baseras på markvärdet av fastigheten. Fastighetsskatten storlek varierar mellan kommunerna. Den genomsnittliga fastighetsskatten uppgick under 1997 till 22,12 promille.

Det finns också en statlig skatt som baseras på nyttan av att bo i eget hus. Skatten baseras på det taxerade fastighetsvärdet och är 2 % av fastighetsvärdet. För en- och tvåfamiljshus finns ett standardavdrag på 1 % dock minst 400 DKR och högst 3 000 DKR. För dem som fyllt 67 år är skattesatsen 1 %. Ökningstakten av skatten är begränsad och är lägre för pensionärer.

Kommunerna har en skyldighet att ordna krediter till den kommunala fastighetsskatten. Den statliga skatten omfattas således inte.

Lån kan ges till villor, kedjehus, ägarlägenheter och sommarhus. Bostaden skall användas som permanent bostad och lånet intecknas i tingsrätten med ägarpantbrev.

Låntagaren skall ha fyllt 65 år eller få utbetalt pension, delpension, eller efterlön. Räntan på skulden sänktes 1991 från 8 % till halva diskontot och är således subventionerad.

Systemet infördes i mitten av 1960-talet. Det finns ingen utvärdering eller sammanfattande analys över hur lånen har fungerat. Skälet kan vara att omfattningen är låg och de lån som givits inte föranlett några problem. År 1984 var knappt 20 000 fastigheter belånade till knappt 500 miljoner kr (ca 25 000 kr). Någon senare statistik finns inte.

I rapporten behandlades även reverse mortgage eller omvänd belåning som används i Storbritannien och USA. Systemet innebär att lån ges enbart med hus som säkerhet och att den enskildes återbetalningsförmåga i övrigt inte har någon betydelse. Räntor och amorteringar betalas inte löpande utan ackumuleras och betalas när fastigheten säljs. Pengarna betalas i regel ut i mindre belopp med regelbundna tidsintervall och kan ge äldre egnahemsägare ökad välfärd. Principen är att finansmarknaden skall organisera dess lån. Av rapporten framgår att marknadspotentialen uppfattas som stor men att tillväxten går långsamt.

Som Fastighetsbeskattningskommittén konstaterade medför en möjlighet till uppskov vissa fördelar. Uppskovet löser hushållets omedelbara

likviditetsproblem och leder inte till lägre skatteintäkter ur ett långsiktigt statsfinansiellt perspektiv.

Det finns dock även nackdelar framförallt för den enskilde. Ett problem är att den ackumulerade skulden inklusive ränta under årens lopp kan komma att överstiga fastighetens marknadsvärde. Prisfall på fastigheter, hög realränta och ökade skatter är osäkerhetsfaktorer som kan leda till en sådan utveckling. Det finns således en betydande risk med ett sådant system åtminstone för yngre låntagare. Andra problem är att fastigheten kan sakna in-teckningsutrymme och att det inte är självklart hur skulden tekniskt skall hanteras gentemot andra skulder med säkerhet i fastigheten. Om uppskovet skall behandlas inom skattesystemet uppkommer administrativa komplikationer för skatteförvaltningen. Det finns även en risk att låntagaren eftersätter underhållet om den sammanlagda skulden är lika stor som husets marknadsvärde.

En mycket viktig invändning är vidare att många hushåll hyser en allmän motvilja mot att sätta sig i skuld och att det är svårt att få acceptans för ett lån för att betala skatt.

Sammanfattningsvis är nackdelarna med ett uppskovssystem så stora att något sådant förslag inte lämnas här.

7 Författningskommentar

3 §

I *första stycket* definieras det hushållsbegrepp som används i lagen. Motiven för bestämmelsen finns i allmänmotiveringen under avsnitt 4.2. Det bör noteras att ett hushåll också kan utgöras av en blandning av de två hushållskategorierna som nämns i lagtexten. Om t.ex. en förälder, som har ett hemmavarande barn under 18 år, är sambo med någon som inte är förälder till barnet, kommer alla tre anses ingå i samma hushåll. De blir alltså behandlade på samma sätt som ett gift, sambeskattat par i motsvarande situation.

I 21 § andra stycket SFL anges vad som skall gälla för sambor under ett beskattningsår då ändring inträffar i något förhållande som har betydelse för frågan om samborna skall sambeskattas. Av *andra stycket* framgår att motsvarande bedömning skall göras beträffande sådana sambor som utan att vara sambeskattade avses i SamboL när frågan om skattereduktion prövas.

4 §

Av paragrafens *första* och *andra* stycke framgår att skattereduktion endast kan medges fysisk person och dödsbo. Det innebär att småhus som ägs av bostadsrättsföreningar eller andra juridiska personer än dödsbon inte omfattas av bestämmelserna.

I paragrafen anges också vilken typ av fastigheter lagen omfattar. Det rör sig om sådana fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknats som småhusenheter eller lantbruksenheter om på lantbruksenheten finns vad som betecknats som småhus. På lantbruksenheter kan förekomma småhus som är inrättade till bostad åt minst tre och högst tio familjer. I paragrafen klargörs att skattereduktion inte medges för sådana småhus.

En i utlandet belägen fastighet omfattas inte av lagen.

5 §

I *första stycket* definieras begreppet reduktionsbostad.

Andra stycket reglerar de fall då det på en fastighet (taxeringsenhet) finns flera värderingsenheter som utgör småhus med tillhörande tomtmark. En närmare motivering till bestämmelsen finns under avsnitt 4.5.1.

I *tredje stycket* klargörs att det är folkbokföringslagens bosättningsbegrepp som är avgörande för bedömningen av var den skattskyldige anses bosatt.

6, 7 och 8 §§

I 6 § finns den huvudregel som innebär att den skattskyldige måste ha ägt fastigheten och bott där under hela det år som föregått taxeringsåret för att skattereduktion skall ifrågakomma. I 7 och 8 §§ finns två undantag från denna huvudregel. Det ena gäller vissa familjerättsliga förvärv, det andra gäller dödsbon.

I exempel 2 efter författningskommentaren ges exempel på bestämmelsernas tillämpning vid dödsfall.

9 §

Av *första stycket* framgår att ett grundläggande krav för att reglerna om skattereduktion överhuvudtaget skall vara tillämpliga är att reduktionsbostadens taxeringsvärde uppgår till minst 230 000 kr. När halv fastighets-skatt utgår är gränsen 460 000 kr. Den närmare motiveringen till bestämmelsen finns i allmänmotiveringen (avsnitt 4.1 och 4.5.2). Underlagsgränsen gäller även för del av fastighet. Ingår delägarna inte i samma hushåll gäller underlagsgränsen således för var och en av dem.

I *andra stycket* återfinns en regel av innebörd att för personer som ingår i sådant hushåll som avses i 3 § beräknas underlaget för fastighets-skatt avseende reduktionsbostaden gemensamt. Summan av deras sammanlagda underlag för fastighetsskatt avseende reduktionsbostaden måste uppgå till lägst underlagsgränsen enligt första stycket. Anta att makarna A och B gemensamt och till lika delar äger och är bosatta på en fastighet som därmed utgör reduktionsbostaden. Vardera makens underlag för fastighetsskatt uppgår till 200 000 kr. Eftersom makarna omfattas av bestämmelserna om hushåll skall makarnas sammanlagda skatteunderlag, 400 000 kr, medräknas vid prövningen enligt första stycket.

10 §

Av bestämmelsen framgår hur skattereduktionen skall beräknas. Bestämmelsen är konstruerad på så sätt att ett skattebelopp jämförs med ett spärrbelopp. Om skattebeloppet överstiger spärrbeloppet medges skattereduktion för fastighetsskatten. Reduktion medges med ett belopp motsvarande skillnaden mellan skattebeloppet och spärrbeloppet.

Andra stycket reglerar hur reduktionsbeloppet skall fördelas mellan personer som ingår i sådant hushåll som avses i 3 §. Är det bara en fastighetsägare i hushållet medges denne hela reduktionen. Finns fler fastighetsägare i hushållet fördelas reduktionsbeloppet dem emellan i proportion till deras inbördes andelar av det sammanlagda underlaget för fastighetsskatt avseende reduktionsbostaden.

11 §

Bestämmelsens *första stycke* anger hur det s.k. skattebeloppet beräknas. Skattebeloppet motsvarar den fastighetsskatt som den skattskyldige har påförts för sin fastighet eller, i förekommande fall, del av fastighet. Skattebeloppet får inte fastställas till ett högre belopp än 36 000 kr eller, då

halv fastighetsskatt utgår, 18 000 kr, vilket motsvarar fastighetsskatten för en fastighet som är taxerad till 3 000 000 kr. Det betyder att någon skattereduktion inte kan komma i fråga för fastighetsskatt som beräknats på ett underlag som överstiger 3 000 000 kr. Detta är den s.k. övre underlagsgränsen vilken beskrivs i allmänmotiveringen under avsnitt 4.1.3 och 4.5.2.

I *andra stycket* finns en särskild bestämmelse för personer som ingår i sådant hushåll som avses i 3 §. Skattebeloppet beräknas gemensamt för dessa och utgörs av deras sammanlagda skattebelopp avseende reduktionsbostaden.

12 §

Av *första stycket* framgår hur spärrbeloppet skall beräknas. Regelns grundstruktur har ingående behandlats avsnitt 4.4. i allmänmotiveringen.

Enligt *andra stycket* får spärrbeloppet inte fastställas till ett lägre belopp än 2 760 kr. Beloppet motsvarar fastighetsskatten på ett taxeringsvärde om 230 000 kr ($0,012 \times 320\,000$), dvs. den nedre underlagsgränsen. Den som har ett lägre taxeringsvärde medges således inte någon skattereduktion.

13 §

I *första stycket* ges definitionen av vad som utgör den reduktionsgrundande inkomsten. Den har behandlats i avsnitt 4.4 i allmänmotiveringen.

Av *andra stycket* framgår att inkomsten skall beräknas gemensamt för personer som anses ingå i samma hushåll.

14 §

Bestämmelsen reglerar hur förmögenheten skall beräknas. Motiven för bestämmelsen finns i avsnitt 4.4.

Av *första stycket* framgår att det är den beskattningsbara förmögenheten enligt 19 § SFL som skall ligga till grund för beräkningen. Med beskattningsbar förmögenhet avses i SFL den skattepliktiga förmögenhet som överstiger ett fribelopp. Vid beräkningen av förmögenheten skall således det fribelopp som gäller enligt SFL dras av. För ensamstående är fribeloppet 1 000 000 kr och för sambeskattade par 1 500 000 kr. För sambor som inte sambeskattas innebär det att vardera sambon får tillgodoräkna sig det fribelopp som gäller för ensamstående. Utöver fribeloppet får taxeringsvärdet på reduktionsbostaden dras av till den del detta inte överstiger 3 000 000 kr. Av den förmögenhet som därefter återstår skall 15 % läggas till inkomsten.

I *andra stycket* finns regler om att förmögenheten skall beräknas gemensamt för personer som ingår i vad som i lagen betecknas som hushåll. För sambeskattade innebär det att om skulderna överstiger värdet av tillgångarna vid beräkningen av en persons skattepliktiga förmögenhet avräknas underskottet vid beräkning av den beskattningsbara förmögenheten. Mellan sådana sambor som inte sambeskattas kan någon motsvarande kvittning dock inte göras. För dem gäller att den beskattningsbara

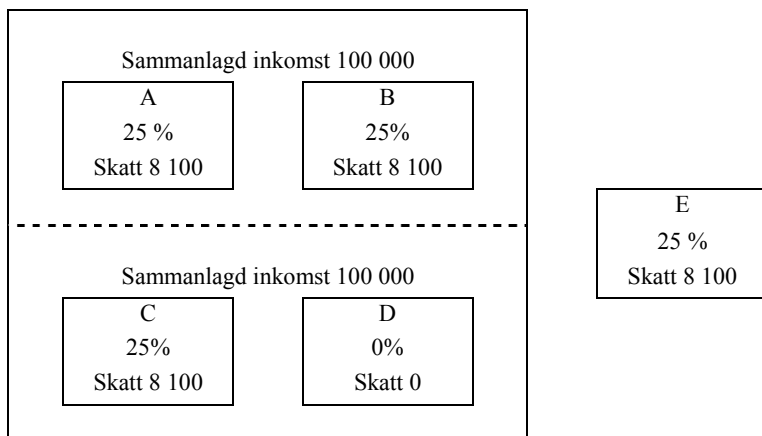
förmögenheten beräknas för var och en för sig varefter överskottet läggs samman.

Exempel

Nedan ges två exempel på reglernas tillämpning.

Exempel 1

Fastigheten Sörgården 1:1 ägs gemensamt av två makar, A och B, och deras två vuxna söner, C och E, till lika delar (25 % vardera). Sonen C bor tillsammans med sin hustru D (som inte äger del i fastigheten) på bottenvåningen i den stora villan. Sonen E är inte bosatt på fastigheten. Fastigheten i exemplet har åsatts ett taxeringsvärde på 2,7 miljoner kr. Den totala fastighetsskatten uppgår till 32 400 kr. För varje delägare i fastigheten innebär det att underlaget för fastighetsskatt uppgår till 675 000 kr och skattebeloppet uppgår därför till 8 100 kr. Makarna A+B respektive C+D sambeskattas varför deras sammanlagda inkomst och skattebelopp skall läggas till grund för beräkningen. Spärrbeloppet utgör 5 % av den reduktionsgrundande inkomsten och får inte understiga 2 760 kr.



Tillämpningen av reglerna ger följande beräkning;

	A + B	C+D	E
Inkomst	100 000	100 000	Är ej bosatt
Spärr	5 000 (2 760)	5 000 (2 760)	på fastigheten
Skatt	16 200 (2 x 8 100)	8 100	omfattas ej
Reduktion	11 200 (16 200 - 5 000)	3 100 (= 8 100 - 5 000)	

Reduktionen fördelas i förhållande till makarnas (sambeskattades) inbördes andel av hushållets totala skattebelopp. A och B får vardera 5 600 kr, dvs. hälften var.

Endast C äger del i bostaden och får därför hela nedsättningen

A och B betalar vardera i skatt		C betalar i skatt
A	B	C
8 100	8 100	8 100
<u>- 5 600</u>	<u>- 5 600</u>	<u>-3 100</u>
2 500	2 500	5 000

Hushållen betalar lika mycket i skatt (=5 % av hushållsinkomsten om 100 000 kr).

Exempel 2

På fastigheten Sörgården 1:1 bor den 1 januari två makar A och B. Fastigheten ägs av A och har ett taxeringsvärde på 2 miljoner kr. Den totala fastighetsskatten uppgår till 24 000 kr för helåret. Makarna A och B sambeskattas varför deras gemensamma inkomst om 100 000 kr, och i förekommande fall skatteunderlag/skattebelopp skall läggas till grund för beräkningen.

Den 30 juni år 0 avlider A. B är delägare i dödsboet och fortsätter att bo på fastigheten under de kommande åren. Den 1 oktober övergår fastigheten till B. I enlighet med regeln i 4 kap. 1 § IL skall för det år då A avlider dennes dödsbo taxeras såväl för inkomst som A haft som för inkomst som ingått till dödsboet efter dödsfallet. I 21 § SFL sägs vidare att för beskattningsår under vilket make avlidit skall den efterlevande maken sambeskattas med dödsboet efter den avlidne. I enlighet med bestämmelsen i 13 § andra stycket författningsförslaget skall för personer som skall sambeskattas enligt 21 § SFL, inkomstberäkningen ske gemensamt och summan av deras inkomster skall användas vid fastställande av spärrbeloppet enligt 12 §. Inkomstberäkningen skall därför ske gemensamt för dödsboet och B och summan av deras respektive inkomster, beräknade enligt 13 §, liksom summan av deras respektive skattebelopp enligt 11 § skall därför ligga till grund för reduktionsprövningen.

Taxering år 1 (inkomståret 0). B omfattas av reglerna eftersom hon uppfyller villkoren i 7 §. Även dödsboet efter A omfattas av reglerna eftersom villkoren i 8 § är uppfyllda. Dödsboets fastighetsskatt uppgår till 18 000 kronor (9 mån) och B:s fastighetsskatt uppgår till 6 000 kronor (3 mån).

Tillämpningen av reglerna ger följande beräkning

	<u>A:s dödsbo + B</u>
Inkomst	100 000
Spärrbelopp	5 000 (2 760)
<u>Skatt</u>	<u>24 000 (18 000 + 6000)</u>
Reduktion	19 000 (=24 000 - 5 000)

Nedsättningen fördelas i förhållande till de sambeskattades inbördes andel av hushållets totala skattebelopp. Dödsboet får 14 250 kr (9/12) och B får 4 750 (3/12).

A:s dödsbo och B betalar vardera i skatt

A:s dödsbo	B
18 000	6 000
-14 250	-4 750
3 750	1250

Hushållet betalar 5 000 kr i skatt (=5 % av inkomsten om 100 000 kr)

Nya förutsättningar. B övertar fastigheten först den 1 juli år 1 (året efter dödsåret). *Taxering år 1 (inkomståret 0).* Dödsboet är ensam ägare vid utgången av inkomståret och uppfyller villkoren i 8 §. B är alltså inte skattskyldig till fastighetsskatt för taxeringsåret ifråga. Dödsboet och B skall sambeskattas under inkomståret 0 (dödsåret).

Tillämpningen av reglerna ger följande beräkning:

	A:s dödsbo
Inkomst	100 000
Spärrbelopp	5 000 (2 760)
Skatt	24 000 (12 mån)
Reduktion	19 000 (24 000 - 5 000)

Dödsboet betalar skatt

A:s dödsbo
24 000
-9000
5 000

Hushållet betalar 5 000 kr i skatt (=5% av inkomsten om 100 000 kr)

Taxering år 2 (inkomståret 1). B omfattas av reglerna eftersom hon uppfyller villkoren i 7 § (observera andra ledet i punkt b). Dödsboet efter A omfattas däremot inte eftersom villkoren i 8 § inte är uppfyllda. Dödsboet omfattas endast året för dödsfallet, dvs. inkomståret 0. Den avlidne A var ju inte bosatt på fastigheten i början av året före taxeringsåret i fråga. B:s fastighetsskatt uppgår till 12 000 kronor (6 mån). B har 100 000 kronor i inkomst inkomståret 1. B och dödsboet efter A skall inte sambeskattas vid taxeringen år 2.

Tillämpningen av reglerna ger följande beräkning

	B
Inkomst	100 000
Spärrbelopp	5 000 (2 760)
Skatt	12 000 (6 mån)
Reduktion	7 000 (12 000 - 5 000)

B betalar i skatt

B
12 000
-7 000
5 000

Hushållet betalar 5 000 kr i skatt (=5 % av inkomsten på 100 000 kr).