

**Finansdepartementet**

Skatte- och tullavdelningen  
Enheten för kapitalbeskattning, S3

**Ändrade skatteregler rörande fonderade medel för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningar****1 Inledning**

Enligt 19 § andra stycket lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter är vissa samfällighetsföreningar skyldiga att fondera medel för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningarna. Räntan på sådana medel beskattas under vissa förutsättningar hos delägarfastigheternas ägare. Villaägarnas Riksförbund och Riksförbundet Enskilda Vägar har i en gemensam skrivelse den 20 augusti 2002 till Finansdepartementet framställt önskemål om att regeringen skall lägga fram ett förslag om att dessa skatteregler i vissa hänseenden skall justeras.

**2 Bakgrund och gällande rätt**

Länge var reglerna för inkomst- och förmögenhetsbeskattning för samfälligheter knapphändiga och förhållandevis ålderdomliga. År 1975 kom den proposition (prop. 1975:48) som ledde fram till nuvarande lagstiftning. Reglerna innebar bl.a. att i de fall skattskyldighet inte förelåg för samfälligheten fördelades intäkterna och kostnaderna på delägarfastigheterna. Skattskyldighet och uppgiftsskyldighet förelåg bara om nettot för en delägare uppgick till 100 kronor eller mer. Förslaget om skattefrihet för mindre ränteinkomster tillkom i förenklingssyfte för att undvika arbetskrävande uppgiftsskyldighet avseende förhållandevis ringa belopp (prop. 1975:48 s. 135 och 153).

År 1985 höjdes beloppsgränsen till 300 kronor (prop. 1985/86:45, SFS 1985:1017). Detta belopp kom genom lagändringen att utgöra ett grundavdrag och inte som tidigare ett gränobelopp. I propositionen angavs att penningvärdesförändringen kommit att minska värdet med den tänkta förenklingen (s. 28).

I 1990 års skattereform ändrades inte avdraget om 300 kronor utan det står kvar oförändrat i 42 kap. 29 § inkomstskattelagen (1999:1229).

I 19 § andra stycket lagen om förvaltning av samfälligheter sägs att om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde, skall medel avsättas till en fond för att säkerställa framtida underhåll och förnyelse. Fonderingen skall göras för att åstadkomma en kostnadsfördelning som är jämn över tiden och där medlemmarna betalar för sitt slitage på anläggningen. Exempel på anläggningar av kommunalteknisk natur är vägar, vatten- och avloppsanläggningar, fjärrvärmeanläggningar, större garagebyggnader och lekrområden. Någon värdegräns har inte angivits för att bedöma vad som menas med anläggningar av större värde. Exempel på dyrbara anläggningar som är relativt vanligt förekommande är simbasängar, tennisbanor och kvarterslokaler. Regeln infördes den 1 januari 1990 (prop. 1988/89:77, SFS 1989:727) och gäller även för äldre samfällighetsföreningar som bildats dessförinnan.

Av 11 kap. 5 § lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter framgår att den juridiska person som förvaltar samfälligheten skall lämna kontrolluppgift för fysiska personer och dödsbon om delägarrens andel av samfällighetens inkomster överstiger 300 kronor.

### **3 Hemställan**

Förbunden hävdar att många samfällighetsföreningar förvaltar anläggningar av betydande värde. De fonderade medlen kan därför uppgå till avsevärda belopp. Enligt förbunden leder den beskattning som sker av räntan på fonden till att benägenheten att fondera minskar. Detta leder i sin tur till att föreningarna i framtiden kommer att få problem med finansieringen av större underhålls- och förnyelseåtgärder.

Förbunden anser att den aktuella skatteregeln skall upphävas och att räntan alltså skall vara skattefri. Om det inte är möjligt anser förbunden att det aktuella beloppet kraftigt bör justeras upp och att det knyts till prisbasbeloppet. De föreslår att det skattefria beloppet från och med 2001 års taxering bestäms till 5 procent av prisbasbeloppet.

Förbundens skrivelse är fogad till denna promemoria som bilaga 1.

### **4 Överväganden och förslag**

Regeln om undantag från beskattning för mindre belopp infördes av förenklingsskäl för att bespara såväl föreningar som skattemyndigheter arbete.

Förbunden har föreslagit att den nuvarande regeln upphävs. Det skulle innebära att delägarna i de föreningar som enligt lagen om förvaltning av samfälligheter är skyldiga att fondera medel skulle bli skattebefriade till den del avkastningen hänför sig till avkastning på fonden. En sådan lösning skulle emellertid kunna leda till besvärliga gränsdragningsproblem. En bättre lösning är därför att, på samma sätt som i dag, ha en regel som gäller generellt för alla typer av samfällighets- och vägföreningar där beskattningen sker hos delägarna.

Detta synsätt knyter an till förbundens andrahandsförslag. Detta innebär att det skattefria beloppet kraftigt bör justeras uppåt och knyts till prisbasbeloppet. Som lämplig nivå har fem procent av prisbasbeloppet angetts. År 2003 ligger prisbasbeloppet på 38 600 kronor. Fem procent av 38 600 skulle motsvara ett grundavdrag på 1 930 kronor. Vid en jämförelse med de ursprungliga beloppen skulle 1 930 kronor år 1975 ha motsvarat ett belopp på 421 kronor och för år 1985 ett belopp om 1 066 kronor. En koppling till fem procent av prisbasbeloppet skulle således ligga alldeles för högt jämfört med de ursprungliga beloppen om 100 respektive 300 kronor. För att motsvara de ursprungliga värdena skulle procentsatsen ligga under en och en halv procent av prisbasbeloppet.

En lämplig lösning för att bestämma nivån kan i stället vara att räkna upp grundavdraget med konsumentprisindex. En uppräknig från det ursprungliga beloppet från år 1975 skulle motsvara 449 kronor. En uppräknig från ändringen år 1985 skulle motsvara 543 kronor. För att bibehålla de ursprungliga intentionerna och samtidigt göra en justering uppåt skulle en höjning från dagens 300 kronor till 600 kronor vara lämplig.

Detta skulle innebära en vinst för skattemyndigheterna i form av minskad hantering av kontrolluppgifter. Enligt uppgift från Villaägarnas Riksförbund ingår knappt 400 000 delägarfastigheter i de ca 7 000 föreningar som är medlemmar hos dem och hos Riksförbundet Enskilda Vägar. Riksskatteverket fick år 2001 in cirka 4 000 kontrolluppgifter i nu aktuellt avseende. Av dessa lämnades 1 000 via ADB. Resterande del, dvs. 3 000, lämnades i pappersform och måste således registreras manuellt.

Här föreslås alltså att gränsen i 42 kap. 29 § inkomstskattelagen höjs till 600 kronor.

De offentligfinansiella effekterna är försumbara.

## **5 Ikraftträdande**

En ändring av det slag som föreslås ovan bör kunna träda i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid 2005 års taxering.

## 6 Lagtext

### 6.1 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

Härigenom föreskrivs att 42 kap. 29 § inkomstskattelagen (1999:1229) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### **42 kap.**

##### **29 §**

Om en privatbostadsfastighet har del i en annan svensk samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket, skall den del av fastighetens andel av samfällighetens inkomster som är avkastning av kapital och som överstiger 300 kronor tas upp.

Om en privatbostadsfastighet har del i en annan svensk samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket, skall den del av fastighetens andel av samfällighetens inkomster som är avkastning av kapital och som överstiger 600 kronor tas upp.

För fastighetens andel av samfällighetens statliga räntebidrag och tomträttsavgälder gäller bestämmelserna i 26 och 27 §§.

I fråga om fastighetens andel i samfällighetens kapitalvinster och kapitalförluster tillämpas vad som skulle ha gällt för fastighetsägaren vid en avyttring.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid 2005 års taxering.

## 6.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter

Härigenom föreskrivs att 11 kap. 5 § lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **11 kap.**

#### 5 §

Om en privatbostadsfastighet har del i en annan samfällighet än som avses i 6 kap. 6 § första stycket inkomstskattelagen (1999:1229), skall kontrolluppgift lämnas om privatbostadsfastighetens andel av samfällighetens inkomster som är avkastning av kapital.

Kontrolluppgift skall lämnas för fysiska personer och dödsbon av den juridiska person som förvaltar samfälligheten.

I kontrolluppgiften skall uppgift lämnas om delägarens andel av samfällighetens inkomster till den del denna överstiger 300 kronor.

I kontrolluppgiften skall uppgift lämnas om delägarens andel av samfällighetens inkomster till den del denna överstiger 600 kronor.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid 2005 års taxering.