

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadshusreservering vid beskattningen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att lagen om bostadshusreservering vid beskattningen ändras så, att maximibeloppet av den bostadshusreservering som ett samfund som upprätthåller bostadshus får avdra vid beskattningen höjs från 100 mk till 400 mk per kvadratmeter. Samtidigt föreslås tillämpningsområdet för reserveringen bli utvidgat så, att reserveringen även omfattar kostnader för underhåll och användning av tomt. Höjningen om 30 % i

anslutning till bokföringen av reserveringen som inkomst skulle slopas.

Lagen avses träda i kraft vid ingången av 1992. Lagen skall tillämpas första gången vid beskattningen för 1992. Höjningen i anslutning till inkomstbokföringen skulle dock slopas redan från och med beskattningen för 1990.

Propositionen ansluter sig till budgetpropositionen för 1992 och avses bli behandlad i samband med den.

MOTIVERING

1. Nuläget

Ett bostadssamfund eftersträvar vanligen inte vinst. Som samfundets inkomst upp bärs endast de medel som behövs för täckande av utgifterna. En resultatutjämnning kan med avseende på beskattningen i allmänhet göras genom reglering av avskrivningarna på byggnadens värde eller genom fondering av ägarnas kapitalinvesteringar, vilka sistnämnda upp bürs för t.ex. låneamorteringar.

Ett fastighetsbolag som inte är ömsesidigt är i en annan situation än de andra bostadssamfundet, eftersom ett sådant bolag i praktiken saknar fonderingsmöjligheter. En aktie i bolaget medför inte besittningsrätt av något utrymme, och utrymmena hyrs vanligen ut antingen till aktieägarna eller till utomstående. Dessa fastighetsbolag utgör ungefär tre procent av våra ca 70 000 bostadssamfund. De s.k. aravahyreshusbolagen med statslån är ofta fastighetsbolag som inte är ömsesidiga, likaså de fritt finansierade hyreshusbolagen. När de medel

som upp bärs hos hyresgästerna inte är ägarnas kapitalinvesteringar, kan de inte fonderas. De medel som upp bärs för t.ex. låneamorteringar är då samfundets skattepliktiga inkomst. Om de avdrag som görs vid beskattningen inte räcker för att utjämna resultatet, får bostadssamfundet en beskattningsbar inkomst.

Lagen om bostadshusreservering vid beskattningen (846/86) stiftades i tiden som en lösning på det ovan beskrivna problemet. Lagen trädde i kraft 1986 och den tillämpades första gången vid beskattningen för det år lagen trädde i kraft. Lagen stiftades särskilt för att lösa de problem som uppstod till följd av behovet att utföra grundläggande reparationer i aravahyreshus, men samtidigt var den avsedd som ett sätt att utjämna resultatet för andra samfund som upprätthåller bostadshus.

En bostadshusreservering kan bildas för sådana vid beskattningen avdragbara utgifter som föranleds av uppförande, användning och underhåll av samt reparationsbyggande på bostadshus. Reserveringen för ett samfund som

upprätthåller bostadshus skall göras i samfundets bokföring senast i samband med bokslutet, och den avdras i samfundets beskattning för samma skatteår, varvid det uppstår en skatteskuld av samma storlek som reserveringen. Reserveringen skall inom de fyra följande skatteåren användas för täckande av utgifterna. De utgifter som täckts med reserveringen är inte avdragbara vid beskattningen. Om reserveringen inte använts inom nämnda tid, bokförs den, höjd med 30 %, på tjänstens vägnar som inkomst det skatteår reserveringen senast hade bort användas. Förfarings sättet är detsamma när det kommer fram att samfundet inte längre äger bostadshus och reserveringen inte heller har använts. Lagen gäller inte en näringsidkares bostadshus som hör till omsättningstillgångarna.

Bostadshusreserveringens maximibelopp är 100 mk per m² av bostadsbyggnaden. Om ett bostadshus som ägs av ett samfund är mindre än 200 m² kan bostadshusreservering inte göras i beskattningen. En reservering som understiger 20 000 mk är inte heller annars avdragbar. Reserveringens maximibelopp för fyra år är 400 mk per m² av bostadsbyggnaden. Det år reserveringen används kan också en ny reservering göras.

Genom bostadshusreserveringen har bostadssamfundens inkomstskatteproblem i allmänhet kunnat undvikas. Reserveringen har med några få undantag ansetts nödvändig och i det stora hela enkel att använda.

2. De föreslagna ändringar

I statens lånefinansiering av bostäder övergick man 1990 till ett enhetslånesystem. Även gamla byggnader övergår till det nya systemet där varken lånetiden, räntan eller amorteringsprocentsatsen är fast. Ett enhetslån, med amorteringar som koncentreras till de senare åren av lånetiden, innebär att skillnaden mellan tidpunkterna för avskrivningarna och amorteringarna blir större än förut i aravahyreshus. En bostadshusreservering av nuvarande storlek som inte har justerats efter det lagen trädde i kraft räcker därvid inte längre för en utjämning av resultatet. Reserveringens belopp räcker inte heller för att täcka de kraftigt stegrade grundreparationskostnaderna. Därför föreslås att bostadshusreserveringens maximibelopp per m² höjs till 400 mk. Reserveringens maximibelopp

för fyra år utgör sålunda 1 600 mk per m² av bostadshuset, vilket belopp beräknas täcka även grundreparationskostnaderna i vanliga fall. Samtidigt justeras i 3 § den ordalydelsen som gäller reserveringens storlek.

Reserveringar som gjorts under på varandra följande år används i den ordning de gjorts, men vid beskattningen för det år reserveringen används kan en ny reservering göras. Om reserveringen fungerar som ett rent resultatutjämningsmedel, kan det dock vara problematiskt för aravahyreshus att före en grundlig reparation välja det objekt reserveringen skall användas till eftersom de inte kan använda reserveringen till annat än för täckande av underhållskostnaderna. När en reservering på grund av enhetslånesystemet måste göras till ett större belopp än tidigare, måste bokföringen som inkomst kunna ske utan den höjning om 30 % som nu ingår i lagen. Den reservering som första gången avdrogs vid 1986 års beskattning är för närvarande även eljest maximal i många husbolag. För att förenkla användningen av bostadshusreserveringen och för att reserveringen bättre än för närvarande skall fungera som en resultatutjämningsreservering föreslås att höjningen i samband med bokföringen som inkomst slopas.

Det föreslås att slopandet av höjningen tillämpas retroaktivt så, att en reservering inte höjs ens i samband med bokföringen som inkomst för 1990.

Numera används reserveringen endast i avslutning till byggnader. Kostnaderna för underhåll och användning av tomt hör inte till de kostnader som täcks med reserveringen. Eftersom det i praktiken är mycket svårt att skilja kostnaderna åt, föreslås att en reservering också skall kunna bildas för de tomtkostnader för underhåll och användning som är avdragbara vid beskattningen.

3. Beredningen av ärendet

Ett ibruktagande av en bostadshusreservering i form av en s.k. grundreparationsreservering, och med ett något snävare tillämpningsområde än den nuvarande reserveringen har, föreslogs i tiden av en arbetsgrupp för beskattningen av uthyrningsverksamhet (Arbetsgrupps-PM 1984:FM 6), som finansministeriet tillsatt.

När riksdagen 1989 antog en lag om ändring

av lagen om bostadsproduktion och vissa andra därmed sammanhängande lagar förutsatte den att regeringen snabbt bereder sådana förslag till ändring av skattelagarna som gör det möjligt att lösa problemen i anslutning till beskattningen av aravahyreshus, särskilt de problem som gäller avskrivningsmöjligheterna.

Även i det program rörande utvecklandet av bostadsförhållandena som gäller för åren 1991-1995 fästes särskild uppmärksamhet vid utvecklandet av förutsättningarna för reparationsbyggande.

Finansministeriet tillsatte den 26 februari 1991 en arbetsgrupp som fick i uppdrag att utreda vilka möjligheter det fanns att lösa bostadsaktiebolagens och fastighetsbolagens med jämna mellanrum aktualiserade inkomstskatteproblem. Dessutom skulle arbetsgruppen reda ut beskattningsproblemen i anslutning till grundlig reparation (s.k. grundreparation) av fastigheter.

Arbetsgruppen kunde dock inte finna att beskattningen medför problem i vanliga bostadsaktiebolag. I dem är de inkomster som erhållits i form av hyresvederlag och bruksavgifter vanligen av samma storlek som utgifterna. Genom fondering kan dessutom medel för grundliga reparationer uppbäras hos aktieägarna på förhand. Därvid uppkommer i allmänhet inte några skattepåföljder. Skatt betalas av de bolag vilkas utrymmen används för annat ändamål än boende, eftersom bolaget då kan beskattas enligt prövning och verksamheten kan karakteriseras som affärsverksamhet. Skattepåföljder hade även uppkommit för vissa aravahyreshusbolag därför, att bostadshusreserveringen inte utnyttjats till fullt belopp. Dessutom konstaterade arbetsgruppen att statens nya enhetslånesystem har den effekten, att medel, som läggs upp för amorteringar, under de sista åren av lånetiden ökar den skatteplik-

tiga inkomsten så mycket att uppkomsten av beskattningsbar inkomst inte kan elimineras genom degressiva avskrivningar. Ett problem blir situationen i allmänhet i aravahyreshusbolag, som i praktiken saknar fonderingsmöjlighet.

Enligt arbetsgruppens uppfattning är ett utvecklande av bostadshusreserveringen den förvaltningsmässigt sett ändamålsenligaste lösningen, och en enkel sådan, på problemen. Genom att reserveringen höjs kan skatteproblemen för de hus som fått lån före 1990 elimineras också i det nya lånesystemet. Problemen för de hus som fått lån senare framkommer först om ca 25 år, och det är inte ändamålsenligt att i detta skede ta ställning till dessa kommande situationer, åtminstone inte genom att ändra skattelagstiftningen.

De förslag som ingår i denna proposition baserar sig på arbetsgruppens betänkande (Arbetsgrupps-PM 1991:FM 13).

4. Ikraftträdande och tillämpning

Lagen avses träda i kraft vid ingången av 1992. Den skulle tillämpas första gången vid beskattningen för nämnda år. Höjningen i anslutning till bokföringen av bostadshusreserveringar som inkomst slopas dock från och med beskattningen för 1990.

5. Lagstiftningsordning

Eftersom det inte är fråga om ny eller ökad skatt, bör lagförslaget behandlas i den ordning som stadgas i 66 § riksdagsordningen.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

Lag

om ändring av lagen om bostadshusreservering vid beskattningen

I enlighet med riksdagens beslut ändras 1 och 3 §§ samt 6 § 1 och 2 mom. lagen den 28 november 1986 om bostadshusreservering vid beskattningen (846/86) som följer:

1 §

Bostadshusreservering

Ett sådant samfund som avses i 4 § lagen om skatt på inkomst och förmögenhet (1240/88) kan vid stats- och kommunalbeskattningen från sin inkomst avdra en reservering som bildats för sådana vid beskattningen avdragbara utgifter som föranleds av uppförande, användning och underhåll av samt reparationsbyggande på ett eget bostadshus samt av underhåll och användning av tomt i anslutning till ett eget bostadshus (*bostadshusreservering*).

3 §

Bostadshusreserveringens storlek

Maximibeloppet av bostadshusreservering som görs i samfundets bokföring senast vid fastställandet av bokslutet är under skatteåret 400 mark per kvadratmeter av bostadsbyggnadens area. Bostadshusreserveringen som motsvarar en yta vilken understiger 200 kvadratmeter eller som lyder på mindre än 20 000 mark är inte avdragbar vid beskattningen.

6 §

Bokföring av en bostadshusreservering som inkomst

En bostadshusreservering som inte använts under den tid som nämns i 4 § 1 mom. räknas som samfundets inkomst för det skatteår under vilket reserveringen senast hade bort användas.

Upplöses samfundet eller äger det inte längre några sådana bostadsbyggnader som avses i 2 §, räknas bostadshusreserveringen som samfundets inkomst för det skatteår under vilket beslut om upplösning av samfundet fattats eller vid vars utgång samfundet inte längre äger några sådana bostadsbyggnader som nämns i 2 §.

Denna lag träder i kraft den 1992.

Lagen tillämpas första gången vid den beskattning som verkställs för 1992. Lagens 6 § 1 mom. tillämpas dock första gången vid den beskattning som verkställs för 1990.

Helsingfors den 13 september 1991

Republikens President
MAUNO KOIVISTO

Finansminister *Iiro Viinanen*

L a g

om ändring av lagen om bostadshusreservering vid beskattningen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 1 och 3 §§ samt 6 § 1 och 2 mom. lagen den 28 november 1986 om bostadshusreservering vid beskattningen (846/86) som följer:

Gällande lydelse

1 §

Bostadshusreservering

Ett samfund som avses i 4 § 1 mom. lagen om skatt på inkomst och föremögenhet (1043/74) kan vid stats- och kommunalbeskattningen från sin inkomst avdra en reservering som bildats för sådana vid beskattningen avdragbara utgifter som föranleds av uppförande, användning och underhåll av samt reparationsbyggande på ett eget bostadshus (*bostadshusreservering*).

3 §

Bostadshusreserveringens storlek

Maximibeloppet av den bostadshusreservering som skall göras i samfundets bokföring senast vid fastställandet av bokslutet är under skatteåret 100 mark per kvadratmeter av bostadsbyggnadens area. En bostadshusreservering vars maximibelopp beräknat på detta sätt skulle understiga 20 000 mark är inte avdragbar vid beskattningen. Inte heller annars är en bostadshusreservering på mindre än 20 000 mark avdragbar.

6 §

Bokföring av en bostadshusreservering som inkomst

En bostadshusreservering som inte använts under den tid som nämns i 4 § 1 mom. räknas *förhöjd med 30 procent*, som samfundets inkomst för det skatteår under vilket reserveringen senast hade bort användas.

Upplöses samfundet eller äger det inte längre bostadsbyggnader som avses i 2 §, räknas

Föreslagen lydelse

1 §

Bostadshusreservering

Ett sådant samfund som avses i 4 § lagen om skatt på inkomst och föremögenhet (1240/88) kan vid stats- och kommunalbeskattningen från sin inkomst avdra en reservering som bildats för sådana vid beskattningen avdragbara utgifter som föranleds av uppförande, användning och underhåll av samt reparationsbyggande på ett eget bostadshus *samt av underhåll och användning av tomt i anslutning till ett eget bostadshus (bostadshusreservering)*.

3 §

Bostadshusreserveringens storlek

Maximibeloppet av bostadshusreservering som görs i samfundets bokföring senast vid fastställandet av bokslutet är under skatteåret 400 mark per kvadratmeter av bostadsbyggnadens area. Bostadshusreserveringen *som motsvarar en yta vilken understiger 200 kvadratmeter eller som lyder på mindre än 20 000 mark* är inte avdragbar vid beskattningen.

6 §

Bokföring av en bostadshusreservering som inkomst

En bostadshusreservering som inte använts under den tid som nämns i 4 § 1 mom. räknas som samfundets inkomst för det skatteår under vilket reserveringen senast hade bort användas.

Upplöses samfundet eller äger det inte längre några sådana bostadsbyggnader som avses i

Gällande lydelse

bostadshusreserveringen, *förhöjd med 30 procent*, som samfundets inkomst för det skatteår under vilket beslut om upplösning av samfundet fattats eller vid vars utgång samfundet inte längre äger några i 2 § nämnda bostadsbyggnader.

Föreslagen lydelse

2 §, räknas bostadshusreserveringen som samfundets inkomst för det skatteår under vilket beslut om upplösning av samfundet fattats eller vid vars utgång samfundet inte längre äger några sådana bostadsbyggnader som nämns i 2 §.

Denna lag träder i kraft den 1992.

Lagen tillämpas första gången vid den beskattning som verkställs för 1992. Lagens 6 § 1 mom. tillämpas dock första gången vid den beskattning som verkställs för 1990.
