

►► *bostadsrätten överbeskattad*

motsvarande belopp så är marknadsvärdet egentligen 1 miljon kr.

Överlåtelsepriser

Beskattningen skall ske på föreningsnivå. Värdering och taxering av bostadsrättsfastigheter ska ske inom ramen för fastighetstaxeringen. Mark-

nadsvärden för bostadsrätter belägna i olika geografiska områden kommer alltså att baseras på överlåtelsepriser vid tidigare försäljningar i berörda områden (under en viss period). Det nya taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av bostadsrätternas marknadsvärden. Kommittén lägger dock *inte* fram något konkret förslag, utan fast-

slår att frågan måste utredas ytterligare.

Slopade ränteavdrag

Slutligen föreslår kommittén att räntebidragen till ny- och ombyggda bostadsrättsfastigheter enligt 1993 års regler skall slopas. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

Fastighetsbeskattningskommitténs förslag – *en analys*

I artikeln "Bostadsrätten överbeskattad" i detta nummer finns fastighetsbeskattningskommitténs förslag refererat. Här följer en kortfattad analys av förslagen. Inledningsvis finns det anledning att erinra om att regeringen i sina direktiv till utredningen förbjudit den att lägga fram förslag som skulle innebära att statens inkomster av fastighetsbeskattning minskade. Vad SBC och andra boendeorganisationer eftersträvar – en ordentligt sänkt beskattning av fastigheter – var alltså kommittén förhindrad att ens överväga. Det är mot denna bakgrund kommitténs betänkande får bedömas.

FÖRDELAR

- Bostadsrättsföreningar garanteras samma skattelättnad för utgiftsräntor som egnahemsinnehavare.
- Beskattningen skall enbart ske genom en schablonintäkt som fastställs på samma sätt som för egnahem. Den nuvarande dubbelbeskattningen av bostadsrättsföreningar (både schablonintäkt och fastighetsskatt) upphör alltså.

NACKDELAR

- För att finansiera sina förslag föreslår kommittén vissa skattehöjningar. Man anser att *reavinstskatten* vid försäljning av privatbostäder (egnahem och bostadsrätter) ska höjas från 15 till 20 procent. Vidare antyder kommittén att *schablonintäkten* för privatbostäder kan läggas en halv till en procent högre än kommittén räknat med. Slutligen kan det nya systemet för taxering av bostadsrättshus leda till att fler drabbas av *förmögenhetsskatt*.
- Ett stort antal bostadsrättsföreningar kommer att drabbas av högre fastighetsbeskattning. Detta är allmänt sett oacceptabelt. Skattenivån är redan för hög.
- Kommittén diskuterar ett nytt system för värdering och taxering av bostadsrättsfastigheter. Beskattningen skall baseras på ett underlag som speglar bostadsrätternas marknadsvärden. Kommittén erkänner i sitt betänkande att förslaget står i strid med fastighetstaxeringslagens principer, men väljer alltså att ändå ställa sig bakom idén. Kommittén uttalar dock att det nya systemet måste utredas vidare.
- Kommittén anför att denna nya taxering "endast" kommer att drabba bostadsrättsföreningar Stockholms län. Detta är med all sannolikhet fel. Även bostadsrättsföreningar i andra stora städer och tillväxtorter kan råka illa ut. Kommittén menar att för de föreningar som systemet slår hårdast mot blir skattehöjningen som högst i genomsnitt 4 - 500 kr i månaden för en trea. Men denna beräkning bygger på marknadsvärden på bostadsrätter år 1998. Som alla vet har därefter drastiska höjningar skett i bl a större städer. Skattehöjningarna kan därför bli flera gånger högre, om det nya systemet skulle genomföras.

Kommer kommitténs förslag att genomföras?

Det är svårt att svar ja eller nej. Det kan bli så att vissa förslag genomförs på kort sikt, andra på längre sikt och vissa inte alls! Det finns flera skäl till detta. Politisk oenighet råder om förslagen. Helt bakom förslagen står (s) och (v). Representanterna för (fp) och (mp) motsätter sig bl a förslaget om marknadsvärdestaxering av bostadsrättshus. Företrädaren för (c) godtar dock en sådan taxering. Den som företrädd (kd) tar avstånd från alla kommitténs förslag. Ett parti, (m), har inte medverkat i kommittén arbete med hänvisning till att fastighetsskatten stegvis bör avskaffas och att någon utredning därför inte behövs.

Mot bakgrund av det anförda är det i hög grad tveksamt om någon marknadsvärdestaxering införs för bostadsrättshus. Till den bedömningen bidrar givetvis det faktum att motsvarande förslag – trots flera försök – aldrig tidigare har kunnat genomföras. När det gäller avskaffad dubbelbeskattning av bostadsrättsföreningar och ökad avdragsrätt för räntor kan kostnaderna för staten fördröja ett genomförande.

Om förslagen som angår bostadsrättsföreningar trots allt skall genomföras kommer det att ta tid. Den nya taxeringsmodellen kräver enligt kommitténs egna ord ytterligare utredning (eftersom den strider mot fastighetstaxeringens principer!). Kommittén gör vidare själv bedömningen att det är nödvändigt att tillämpa "vissa infasningsregler som medför att effekterna slås ut över en längre period". När det slutligen gäller avskaffande av räntebidrag sägs att detta bör ske genom en successiv nedtrappning. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

DN.

”Många klarar inte nya boskatten”

Tunga bostadsorganisationer varnar politikerna: Höga priser på bostäder inget mått på betalningsförmågan.

Vi tre bostadsrättsorganisationer – HSB, Riksbyggen och SBC – har i många år drivit krav på att bostadsrättsföreningar skall ha avdragsrätt fullt ut för sina räntekostnader. I dag finns avdragsrätt för bostadsrättshavarens personliga lån, men räntor på de lån som bostadsrättsföreningen tagit betalt till sista kronan av de boende. Detta tenderar att styra bostadsrättsföreningarna på ett oacceptabelt sätt. Föreningar experimenterar med strömlån och underhållsgärdar för att

Skatterna driver upp de egna insatserna i nyproduktionen av bostadsrätter till allt högre nivåer. I dag lägger fastighets-skattekommittén fram ett förslag till ett helt nytt system att taxera och beskatta bostadsrätter. Cheferna för tre tunga bostadsrättsorganisationer, Gun-Britt

Mårtensson, HSB, Jan Nygren, Riksbyggen, och Ulrika Francke, SBC, varnar politikerna för att göra ont värre. De boende behöver långa övergångstider och en rimlig taxering. Politikerna måste ta sitt ansvar och inte driva fram ekonomin till hållen

En tredje metod som enligt vår mening är logisk utgår från det förhållande att i en bostadsrättsförening äger medlemmarna gemensamt en fastighet. Lägenheterna disponeras med bostadsrätt och inte äganderätt. Den utgår också från att en betydande andel av de överlåtna hyresfastigheter under senare år är försäljningsobjekt för bostadsrättsföreningar och att dessa försäljningar skapas

länge, har låga avgifter och inga eller låga lån på sina avgifter. De har små pensioner men ett stort förmögenhetsvärde i sin bostad. De kan drabbas av rejält höjda skatter; tre gånger dagens nivå kan

förekomma samt förmögenhetsskatt. De tvingas antingen att sälja och flytta eller ta lån för att betala sin höjda årsavgift och kanske för att undvika förmögenhetsskatt. Inget av alternativen är särskilt tilltalande för den som är gammal.

I SAMMA OMRÅDEN BOR också ungdomar och unga familjer. De har inte sålän in-tecknat sin ekonomi intill gränsen för vad den tål. Det finns risk för att boendekostnaden ökar så mycket på grund av höjda boendeskatter att värdet på bostadsrätten faller. Detta aktualiserar viktiga frågor, framhåller de tre organisationsföreträdarna. Säger banken upp lånet då värdet av panten minskar? Vart ska man flytta och vad gör man med de lån som inte täcks av överlåtelsevärdet? ■

► stig.alexandersson@sbc.se

SBCs vd Ulrika Francke har tillsammans med Gun-Britt Mårtensson, ordförande i HSBs Riksförbund, och Jan Nygren, vd i Riksbyggen, skrivit en artikel om bostadsbeskattningen (DN Debatt 2/5). I artikeln framhåller de att taxeringen av bostäder måste upplevas som rimlig och förutsebar av de skattskyldiga.

OMSTÄLLNINGEN FRÅN ETT beskattningssystem till ett nytt måste utformas så att hushållen får anständigt lång tid på sig att anpassa sig till nya förhållanden. De välkomnar vidare en reform som

Gemensam protest mot höjda boskatter

kan ge bostadsrättsföreningar avdragsrätt fullt ut för sina räntekostnader.

NÄR DET GÄLLER FRÅGAN OM s k marknadsvärdestaxering av bostadsrätter understryker de tre organisationsföreträdarna att man måste ha klart för sig att det finns en hög andel smålägenheter i det äldre fastighetsbeståndet i de större städernas centrala delar. I detta äldre bestånd bor idag ett stort antal äldre personer som har bott där

När föreningen ”säljer”

Håll isär begreppen upplåtelse och överlåtelse

Det händer emellanåt att en bostadslägenhet eller en lokal återgår till föreningen. Det kan t ex vara fråga om en bostadshyresgäst som avlidit eller en lokalhyresgäst som säger upp sig och flyttar.

Det kan också vara fråga om s k avsägelse, dvs en bostadsrättslägenhet återlämnas till föreningen utan ersättningskrav. Styrelsen måste i alla situationer ta ställning till hur lägenheten i framtiden ska användas. Ska föreningen på nytt hyra ut eller ska lägenheten ”säljas”. Det normala är att en bostadsrätt efter det att den en gång blivit upplåten med bostadsrätt övergår från bostadsrättshavaren till en ny förvärvare, som då blir medlem. Detta kallas för att bostadsrätten överläts, d v s den byter ägare genom köp eller byte. Överlåtelse ska noga skiljas från termen upplåtelse. Upplåtelse av bostadsrätt är en term som avser den upplåtelse som äger rum från föreningen till medlemmen, oftast när lägenheten för allra första gången upplåts med bo-

stadsrätt, antingen i samband med ombildning av fastigheten till bostadsrätt eller senare i fall som nämnts ovan.

Skillnaden viktig

Förutom att det är olika juridiska dokument som ska upprättas vid överlåtelse respektive upplåtelse finns det härutöver ytterligare en viktig skillnad. När föreningen *upplåter* en lägenhet med bostadsrätt är *insats och eventuell upplåtelseavgift* (motsvarar köpeskillingen) att anse som ett inte skattepliktigt kapitaltillskott. Såväl insats som upplåtelseavgift är en del av föreningens eget kapital och som sådant påverkar det inte den skatt föreningen ska betala. ■

► peder.halling@sbc.se

Ny styrelse i SBC

Vid SBCs fullmäktigesammanträde den 5 maj valdes ny styrelse.

Till ny ordförande valdes **Lennart Hedquist**, riksdagsman, tidigare SBCs vice ordförande.

Civilingenjör **Jan Jerström** valdes till ny vice ordförande.

I den nya styrelsen ingår för övrigt:

Mari Anne Norberg, *advokat*

Folke Skärblom, *konsult*

Margot Widlund Nilsson, *civilekonom*

Johan Hellstrand, *advokat*

Göran Andersson, *byggnadsingenjör*

Bengt Johansson, *civilingenjör*

Anna Ter-Borch, *arbetstagarrepresentant*

Björn Sahlin, *arbetstagarrepresentant*

Suppleanter:

Bengt Hökervall

Kjell-Åke Åkesson

Göran Orup

Bo Hård af Segerstad

Returneras vid obeställbarhet till:
SBC
Box 47650, 117 95 Stockholm

SBC är och har alltid varit emot fastighetsskatten

”I avvaktan på den löpande beskattningen av boendet bör en övergång ske från fastighetsskatt till schablonintäkt. Fastighetsskatten bör alltså avskaffas. Beskattningen av bostadsrättsföreningar bör ske genom att det införs en schablonintäkt i inkomstlaget kapital. Samtidigt införs utvidgad avdragsrätt för räntekostnader. Detta skulle var till fördel för många föreningar”

Detta står i SBC:s bostadspolitiska program och detta har vi framfört till fastighetsbeskattningskommittén. Vi har också hävdad att skatteuttaget från denna sektor måste minska.

Utredningen har gått oss till mötes avseende ränteavdragen och borttagande av fastighetsskatten. För bostadsrätter innebär förslaget att skatteuttaget minskas med fyra miljarder.

Utredningen föreslår också att man

ska övergå till någon form av marknadsvärdestaxering av enskilda andelar i bostadsrättsföreningen. Den nuvarande taxeringen av bostadsrättsföreningar är på många håll för hög och måste sänkas. Vi kan dock aldrig acceptera att detta sker på bekostnad av t ex föreningar i Stockholms innerstad. Den metod till marknadsvärdestaxering som utredningen har med som ett exempel, men inte som förslag,

kan aldrig accepteras av SBC. Vi kan konstatera att utredningen på denna punkt föreslår en ny utredning

SBC bedriver en ständig opinionsbildning. Demonstrationer kostar mycket pengar och tar stora resurser i anspråk. Tidigare års demonstrationer har kommit att fokusera på villabeskattningen. Vi valde därför att stå över demonstrationen i år och arbeta på ett annat sätt, framför allt tillsammans med övriga bostadsrättsorganisationer.

SBC har på olika sätt försökt att skapa uppmärksamhet kring beskattningen av bostadsrätter och jag vågar påstå att det i medierna aldrig har handlat så mycket om bostadsrätter som det gjort i år. Vi kommer nu att träffa samtliga partiledningar under varen och lägga fram våra synpunkter.

Vi kommer som vi alltid har gjort, fortlöpande bevaka bostadsrättens intressen. ■

► ulrika.francke@sbc.se

När föreningen "säljer"

Många känner oro

Vi utsätts alla varje dag för elektromagnetisk strålning. Apparater i köket, datorskärmar på arbetsplatsen, säkerhetssystem i butiker och på flygplatser, kraftledningar, radio- och TV-stationer och näten för mobiltelefoni befaras medföra hälsorisker och skapar oro hos många.

För de flesta av oss ligger vår exponering i vardagslivet långt under tillåtna gränsvärden. Det pågår dock många studier, speciellt sådana som rör cancer och magnetfält och mobiltelefonernas långtidseffekt.

För att få saklig och välbalanserad

information i dessa frågor rekommenderas två olika publikationer från Världshälsoorganisationen (WHO). Dels har WHO givit ut ett faktablad (nr 193) på fyra sidor som handlar om elektromagnetisk strålning (EMF) och hälsorisker, dels en broschyr på 24 si-

dor som mer ingående tar upp dessa frågor.

Broschyren finns endast i en begränsad upplaga men bostadsrättsföreningar som ställs inför frågor om EMF, t ex i samband med montering av basstationer på föreningens fastighet är välkomna att kontakta SBC för att få ett exemplar av broschyren. Faktabladet 193 kan laddas ner från WHO:s hemsida (www.who.int). ■

► peder.halling@sbc.se

Öppethållande

Under juni, juli och augusti stänger SBCs växel måndag t o m torsdag kl 16.30, fredagar kl 14.30.
Fredagen den 2 juni håller SBCs samtliga kontor stängt.

SBC Direkt utges av SBC, Box 47650, 117 95 Stockholm. Tel: 08-775 72 00. Fax: 08-775 73 48. E-post: info@sbc.se
Internet: www.sbc.se Ansvarig utgivare: Ulrika Francke. Redaktör: Peder Halling. Layout: Thomas Kjellander.