

Justitiedepartementet

# Fler vägar till att äga sitt boende

Ju2024/02556

## 1 Sammanfattning

Skatteverket har inga synpunkter på utformningen av utredningens förslag, men bedömer att förslagens skattemässiga och fastighetstaxeringsmässiga konsekvenser måste utredas vidare.

## 2 Skatteverkets synpunkter

Skatteverket har inga synpunkter på förslagen.

Skatteverket bedömer dock att förslagen medför frågor inom skatt och fastighetstaxering som måste utredas vidare. Skatteverket lyfter därför fram några identifierade otydligheter och frågetecken som berör förslagen i avsnitt 2.1 och 2.2. Genomgången är inte heltäckande utan är endast tänkt att exemplifiera problem som kan uppkomma för att visa på behovet av en fortsättning av utredningsarbetet inriktat på förslagens konsekvenser för skatt och fastighetstaxering.

### 2.1 En utvidgning av systemet med ägarlägenheter, del I

#### 2.1.1 Hur ska anskaffningsvärden och medgivna värdeminskningssavdrag att återföra till beskattning vid avyttring av en ägarlägenhet allokeras?

Skatteverket anser att det bör utredas om det finns behov av förtydliganden eller särskilda regler för hur anskaffningsvärden och tidigare medgivna värdeminskningssavdrag ska allokeras till de nybildade lägenheterna.

Förslaget innebär en utvidgad möjlighet att bilda en ägarlägenhet, genom att en befintlig bostadslägenhet i en byggnad föreslås kunna bilda en ägarlägenhet. Det första steget – när fastighetsägaren genom lantmäteriförrättningen omvandlar sin fastighet och ägarlägenheten bildas – innebär inte att någon

avyttring sker. En avyttring sker dock i nästa steg vid överlåtelsen av den nybildade ägarlägenheten.

Vid avyttringen aktualiseras bland annat frågan om tidigare medgivna avdrag ska återföras till beskattning, beloppets storlek samt eventuell påverkan på beräkningen av vinsten.

Skatteverket bedömer att förslaget medför att frågan om återföring kommer att aktualiseras i större uträkning då den avyttrade egendomen bör varit föremål för värdeminskning av byggnad före det att omvandlingen skett till ägarlägenhet (samt i förekommande fall även för tid efter omvandlingen).

Enligt Skatteverket bedömning är det inte självklart hur anskaffningsvärde och medgivna värdeminskningsavdrag ska fördelas ut på de nybildade ägarlägenheterna. Frågan får betydelse när en enskild ägarlägenhet avyttras och återföring aktualiseras.

För att förenkla för den enskilde och för Skatteverket att tillämpa bestämmelserna om återföring av värdeminskningsavdrag m.m. anser Skatteverket att det bör utredas och bedömas om förslaget medför att förtydliganden bör ske av någon eller några bestämmelser i inkomstskattelagen (1999:1229) vad gäller hur, d.v.s. enligt vilka grunder, medgivna värdeminskningsavdrag samt anskaffningsvärden ska fördelas mellan de specifika ägarlägenheterna.

### **2.1.2 Ägarlägenheter i småhus (kap. 16)**

Utredningens förslag är bl.a. att utvidga systemet med ägarlägenheter så att en- eller tvåbostadshus (småhus) ska kunna delas upp i två separata ägarlägenhetsfastigheter på höjden. I ett sådant småhus ska det även vara möjligt att bilda en ägarlägenhetsfastighet och samtidigt bibehålla den ursprungliga småhusfastigheten (småhus samt tomtmark till småhus).

De föreslagna ändringarna väcker frågor när det gäller själva värderingen, framförallt i ett av fallen ovan (se 8 kap. småhus, 9 kap. hyreshus (ägarlägenhet) och 12 kap. riktvärde för tomtmark avseende småhus, hyreshus och ägarlägenhet i fastighetstaxeringslagen). I de fall då en ägarlägenhetsfastighet bildas och del av den ursprungliga småhusfastigheten bibehålls så bildas enligt fastighetstaxeringslagen, för samma byggnadskropp, en värderingsenhet tomtmark och en värderingsenhet byggnad för småhuset. Enligt småhusmodellen utgör hela tomtarealen en värdefaktor (storlek) och ett tomtmarksvärde beslutas således för hela tomtarealens storlek inklusive den

mark byggnaden upptar. För den nybildade ägarlägenheten skapas en värderingsenhet tomtmark och en värderingsenhet byggnad. Ägarlägenhetens tomtmarksvärde bestäms utifrån byggrätten per kvm dvs. samma tomtarea som småhuset upptar. De två olika värderingsenheterna för tomtmark kommer ingå i olika taxeringsenheter. Frågan som uppstår är om tomtmarkerna blir rätt värderade.

Det behöver också utredas hur indelningen av byggnadskategori ska ske. Ska den urholkade småhusfastigheten bedömas som parhus/kedjehus eller som ett friliggande småhus? Och ska ett hyreshus med fyra lägenheter, där två ägarlägenheter bryts ut till ägarlägenheter, bli ett småhus? Vidare kan det påtalas att Skatteverket saknar uppgifter om äldre om- och tillbyggnationer med utökning av boytan. Detta kan innebära problem vid bestämningen av värdeår för den urholkade småhusfastigheten. En utredning är viktig så att inte förtroendet för fastighetstaxeringen och Skatteverket påverkas samt att det annars kan medföra att fler ärenden hamnar i domstol.

Skatteverket vill framföra att i samband med att ägarlägenheter tillkom i fastighetstaxeringslagen var frågan uppe om taxeringsvärdet för ägarlägenheter skulle beräknas enligt småhusmodellen, hyreshusmodellen eller om en ny värderingsmetod skulle tas fram. Valet blev av olika anledningar hyreshusmodellen. Regeringen, liksom flera remissinstanser, tyckte dock att en översyn av regleringen avseende värderingen av ägarlägenheter skulle göras efter en tid (prop. 2008/09:83 s.42). Skatteverkets uppfattning är att det i samband med den nu föreslagna reformeringen av reglerna för bildande av ägarlägenheter är angeläget att en sådan översyn sker. Det ska i sammanhanget framföras att det nu finns ett relevant ortsprismaterial för ägarlägenheter vilket underlättar en översyn och utvärdering.

## **2.2 En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder, del II**

### **2.2.1 Hyrköpsavgiftens skattemässiga karaktär**

Skatteverket anser att det behöver klargöras om hyrköpsavgiften skattemässigt kan bedömas utgöra en optionspremie i någon del.

Förslaget kan innebära att hyrköpsavgiften innehåller komponenter som skiljer sig från ett vanligt hyresförhållande. Det kan t.ex. vara kostnader för den risk som optionen är förknippad med för hyrsäljaren (se sid. 134, del II).

Tveksamhet kan uppkomma när hyrköpsavgift utgår med ett högre belopp än vad som avser skäligen hyra för bostadslägenheten enligt 12 kap JB.

Förslaget väcker därmed frågan om avgiften till viss del istället ska bedömas utgöra en optionspremie. Skattekonsekvenserna skiljer sig åt mellan å ena sidan en optionspremie och en hyrköpsavgift som avser en vanlig rörelseintäkt. För en hyrsäljare som bedriver enskild näringsverksamhet uppkommer i så fall också frågan om till vilket inkomstslag den delen av hyrköpsavgiften ska hänföras, kapital eller näringsverksamhet. För hyrköparen är hyra en privat levnadskostnad, medan en erlagd optionspremie behandlas i inkomstslaget kapital och ska läggas till anskaffningsutgiften för den tillgång som förvärvas genom att innehavaren utnyttjar optionen.

En uppdelning mellan en vanlig hyresintäkt och en optionspremie kan innebära svåra bedömningar och gränsdragningar. För att säkra en förutsebar rättstillämpning är det därför av vikt att i det fortsatta arbetet klargöra hyrköpsavgiftens skattemässiga karaktär och om detta ska föranleda någon närmare reglering.

### **3 Konsekvenser för Skatteverket**

Förslagens skattemässiga och fastighetstaxeringsmässiga konsekvenser måste utredas vidare.

Detta remissvar har beslutats av avdelningschefen Christina Henryson och föredragits av enhetschefen Veronica Eckerby.

Christina Henryson