

Från: Jonna Söderman <jonna.soderman@regeringskansliet.se>
Skickat: den 28 april 2023 11:30
Till: info@bostadsrattarna.se; registraturen@boverket.se; registrator@esv.se; kontakta@far.se; kontakt@fastighetsagarna.se; info@foretagarna.se; forvaltningsrattenilulea@dom.se; info@hsb.se; stockholm@hyresgastforeningen.se; info@jagvillhabostad.nu; registrator@konj.se; registrator@kth.se; info@lrf.se; kundcenter@lm.se; halland@lansstyrelsen.se; norrbotten@lansstyrelsen.se; stockholm@lansstyrelsen.se; registrator@mucf.se; info@nnr.se; Johan.Fall@svensktnaringsliv.se; Regelrådet; anna.bergsten@riksbyggen.se; skatteverket@skatteverket.se; remisser@svensktnaringsliv.se; info@sverigesallmannnytta.se; sfs@sfs.se; registrator@skr.se; tillvaxtverket; info@villaagarna.se; sbk.klm@malmo.se

Ämne: Remittering av promemorian, Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024

Bifogade filer: Promemorian Förslag om höjd schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning m.m.pdf; Remissmissiv 230428 Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder mm.pdf

Uppföljningsflagga: Följ upp
Flagga: Har meddelandeflagga

Kategorier: Björn
AppServerName: p360_prod
ArchiveStatusCode: 3
DocumentID: RR 2023-106:01
DocumentIsArchived: -1

Hej!

Vänligen se bifogad remittering av promemorian, "Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024"

Fi2023/01514

Svar oss tillhanda senast 28 juli 2023.

Med vänliga hälsningar,

Jonna Söderman
Enhetsassistent
Finansdepartementet
Skatte -och tullavdelningen.
103 33 Stockholm
Tfn. 08-405 592 70



Finansdepartementet

Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024

Remissinstanser

1. Bostadsrätterna
2. Boverket
3. Ekonomistyrningsverket
4. FAR
5. Fastighetsägarna Sverige
6. Företagarna
7. Förvaltningsrätten i Luleå
8. HSB Riksförbund
9. Hyresgästföreningen Riksförbundet
10. Jagvillhabostad.nu
11. Konjunkturinstitutet
12. Kungliga Tekniska Högskolan, skolan för arkitektur och samhällsbyggnad, institutionen för fastigheter och byggande
13. Lantbrukarnas Riksförbund (LRF)
14. Lantmäteriet
15. Lantmäterimyndigheten Malmö stad
16. Länsstyrelsen i Hallands län
17. Länsstyrelsen i Norrbottens län

18. Länsstyrelsen i Stockholms län
19. Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor (MUCF)
20. Näringslivets Regelnämnd (NNR)
21. Näringslivets Skattedelegation (NSD)
22. Regelrådet
23. Riksbyggen
24. Skatteverket
25. Svenskt Näringsliv
26. Sveriges Allmännyttta
27. Sveriges förenade studentkårer
28. Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)
29. Villaägarnas Riksförbund

Remissvaren ska ha kommit in till Finansdepartementet **senast den 28 juli 2023**. Svaren bör lämnas per e-post till fi.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till elin.sedin@regeringskansliet.se. Ange diarienummer Fi2023/01514 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen i promemorian.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Promemorian kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria [Svara på remiss \(SB PM 2021:1\)](#). Den kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Erik Sjöstedt
Kansliråd

Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Lagtext	4
2.1	Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)	4
2.2	Förslag till lag om ändring i skatteförfarandelagen (2011:1244)	7
3	Höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder	8
3.1	Gällande rätt	8
3.2	Höjt schablonavdrag	9
4	Förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster	11
4.1	Marköverföringar enligt fastighetsbildningslagen	11
4.2	Allframtidsupplåtelse	12
4.3	Samfälligheter	13
5	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	14
6	Konsekvensanalys	14
7	Författningskommentar	20
7.1	Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)	20
7.2	Förslaget till lag om ändring i skatteförfarandelagen (2011:1244)	22

1 Inledning

I den sakpolitiska överenskommelsen mellan Sverigedemokraterna, Moderaterna, Kristdemokraterna och Liberalerna (Tidöavtalet) redovisas ett antal reformambitioner på skatteområdet som ska förverkligas under mandatperioden. Tidpunkten för när de olika reformerna ska genomföras är beroende av kommande bedömningar av det ekonomiska läget, reformutrymmet och finansieringsbehovet. När regeringen tillträdde inleddes arbetet med de olika reformerna. Därutöver har ett antal andra skattefrågor aktualiserats på olika politiska områden.

Inför budgetpropositionen för 2024 är det angeläget att skatteförslagen kan förberedas genom remittering. För att möjliggöra en samlad behandling av skatteförslag med budgeteffekter remitteras därför denna promemoria från Finansdepartementet. Om de skatteåtgärder som nu remitteras kommer att presenteras i budgetpropositionen för 2024, och i vilken omfattning och med vilken dimensionering, blir beroende av det ekonomiska läget, reformutrymmet och finansieringsbehovet samt de överläggningar som förs i det slutliga arbetet med budgetpropositionen.

I denna promemoria lämnas följande förslag:

- Schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastigheter, privatbostäder och hyreslägenheter höjs från 40 000 kronor till 50 000 kronor. Avdraget ska, liksom i dag, vara gemensamt för dels sådan uthyrning, dels försäljning av produkter från privatbostadsfastigheter och privatbostäder.
- Beloppsgränsen för beskattning av kapitalvinst vid överföring av mark eller andel i samfällighet genom fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) och uppdelning i lotter genom klyvning enligt 11 kap. samma lag höjs från 5 000 kronor till 42 000 kronor.
- Det schabloniserade omkostnadsbeloppet vid allframtidsupplåtelser höjs från 5 000 kronor till 12 000 kronor.
- Beloppsgränsen för beskattning av inkomst från samfällighet höjs från 600 kronor till 1 500 kronor.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2024.

2 Lagtext

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

Härigenom föreskrivs att 15 kap. 10 §, 39 kap. 26 §, 42 kap. 29 och 30 §§ och 45 kap. 5 och 24 §§ inkomstskattelagen (1999:1229)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 kap.

10 §

Har en näringsfastighet del i en annan svensk samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket, behöver fastighetens andel av samfällighetens intäkter och kostnader inte tas upp, om intäkterna med mindre än 600 kronor överstiger de utgifter som omedelbart ska dras av som kostnad.

Första stycket gäller inte kapitalvinster och kapitalförluster.

Har en näringsfastighet del i en annan svensk samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket, behöver fastighetens andel av samfällighetens intäkter och kostnader inte tas upp, om intäkterna med mindre än 1 500 kronor överstiger de utgifter som omedelbart ska dras av som kostnad.

39 kap.

26 §

Om privatbostadsföretagets fastighet har del i en annan samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket, ska fastighetens andel av inkomster och utgifter i samfällighetens verksamhet tas upp respektive dras av hos privatbostadsföretaget. Dessa inkomster och utgifter ska dock tas upp eller dras av bara om det är fråga om

1. avkastning av kapital och bara till den del avkastningen överstiger 600 kronor, eller

2. kapitalvinster och kapitalförluster.

1. avkastning av kapital och bara till den del avkastningen överstiger 1 500 kronor, eller

42 kap.

29 §

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

Om en privatbostadsfastighet har del i en annan svensk samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket, ska den del av fastighetens andel av samfällighetens inkomster som är avkastning av kapital och som överstiger 1 500 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.

30 §²

Ersättningar när en privatbostadsfastighet eller en privatbostad upplåts samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras ska tas upp. Detsamma gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt upplåts.

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället ska avdrag göras med 40 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet. Om ersättningen avser upplåtelse, ska ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i 31 §. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället ska avdrag göras med 50 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet. Om ersättningen avser upplåtelse, ska ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i 31 §. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

45 kap.

5 §

Överföring av mark eller andel i samfällighet genom fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) och uppdelning i lotter genom klyvning enligt 11 kap. samma lag anses som avyttring av fastighet, om överföringen eller uppdelningen sker helt eller delvis mot kontant ersättning. Är den kontanta ersättningen högst 5 000 kronor, ska kapitalvinsten inte tas upp.

Av kapitalvinsten ska bara så stor del tas upp som den kontanta ersättningen minskad med 5 000 kronor utgör av den totala ersättningen för överföringen eller uppdelningen minskad med 5 000 kronor. Större belopp än den kontanta ersättningen minskad med 5 000 kronor ska dock inte tas upp.

Avstående av mark genom inlösen enligt 8 kap. fastighetsbildningslagen anses som avyttring.

Överföring av mark eller andel i samfällighet genom fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) och uppdelning i lotter genom klyvning enligt 11 kap. samma lag anses som avyttring av fastighet, om överföringen eller uppdelningen sker helt eller delvis mot kontant ersättning. Är den kontanta ersättningen högst 42 000 kronor, ska kapitalvinsten inte tas upp.

Av kapitalvinsten ska bara så stor del tas upp som den kontanta ersättningen minskad med 42 000 kronor utgör av den totala ersättningen för överföringen eller uppdelningen minskad med 42 000 kronor. Större belopp än den kontanta ersättningen minskad med 42 000 kronor ska dock inte tas upp.

² Senaste lydelse 2012:757.

24 §

Om fastighetsägaren får sådan engångsersättning för allframtidsupplåtelse som avses i 6 §, gäller följande.

Så stor del av omkostnadsbeloppet för fastigheten anses avse den del av fastigheten som anses avyttrad som ersättningen utgör av hela fastighetens marknadsvärde vid tiden för inskränkningen eller upplåtelsen.

Omkostnadsbeloppet för den eller de allframtidsupplåtelser som den skattskyldige gör under beskattningsåret får i stället beräknas till sammanlagt 5 000 kronor. Omkostnadsbeloppet får dock inte överstiga de sammanlagda ersättningarna.

Omkostnadsbeloppet för den eller de allframtidsupplåtelser som den skattskyldige gör under beskattningsåret får i stället beräknas till sammanlagt 12 000 kronor. Omkostnadsbeloppet får dock inte överstiga de sammanlagda ersättningarna.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2024.
 2. Lagen tillämpas första gången för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2023.

2.2 Förslag till lag om ändring i skatteförfarandelagen (2011:1244)

Härigenom föreskrivs att 22 kap. 6 § skatteförfarandelagen (2011:1244) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

22 kap.

6 §

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

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

I kontrolluppgiften ska uppgift lämnas om privatbostadsfastighetens andel av samfällighetens inkomster till den del dessa överstiger 600 kronor.

I kontrolluppgiften ska uppgift lämnas om privatbostadsfastighetens andel av samfällighetens inkomster till den del dessa överstiger 1 500 kronor.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2024.

3 Höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder

3.1 Gällande rätt

Innebörden av vissa uttryck vid inkomstbeskattningen

Fastigheter delas i inkomstskattehänseende upp i privatbostadsfastigheter och näringsfastigheter. Med privatbostadsfastighet avses bl.a. ett småhus med tillhörande mark, under förutsättning att småhuset är en privatbostad. En fastighet som inte är en privatbostadsfastighet anses som en näringsfastighet.

Med privatbostad avses ett småhus, dvs. en byggnad inrättad till bostad åt en eller två familjer, som till övervägande del – för ett tvåfamiljshus till väsentlig del – används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående för permanent boende eller som fritidsbostad. Med privatbostad avses också en ägarlägenhet som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående för permanent boende eller som fritidsbostad. Som privatbostad räknas också en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostadsföretag och som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående för permanent boende eller som fritidsbostad. Med privatbostadsföretag avses i huvudsak en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktieföretag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget. I definitionen av privatbostad likställs med privatbostadsföretag en motsvarande utländsk juridisk person. En bostad som innehas med hyresrätt är däremot inte en privatbostad i den mening som avses i inkomstskattelagen (1999:1229), förkortad IL.

Bestämmelser om beskattning vid privatuthyrning m.m.

Bestämmelser om beskattning av ersättningar vid upplåtelse av privatbostadsfastigheter och privatbostäder samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras finns i 42 kap. 30–32 §§ IL. Samma bestämmelser gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt (hyreslägenhet) upplåts.

Enligt 42 kap. 30 § IL ska ersättningar för nämnda upplåtelse respektive avyttringar redovisas i inkomstslaget kapital. Utgifter för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället ska avdrag göras med ett fast schablonbelopp som uppgår till 40 000 kronor per år.

Om ersättningen gäller upplåtelse får, enligt 42 kap. 31 § IL, ytterligare avdrag utöver schablonbeloppet göras enligt följande. Vid upplåtelse av en privatbostadsfastighet ska ett rörligt belopp som motsvarar 20 procent av hyresintäkten dras av. För en bostad som innehas med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt gäller att avdrag ska göras med ett belopp som motsvarar innehavarens avgift eller hyra för den upplåtna delen, dock endast till den del avgiften inte motsvarar kapitaltillskott till föreningen eller bolaget. Vid upplåtelse av en bostad som innehas med hyresrätt gäller att avdrag ska göras med den del av upplåtarens hyra som avser den

upplåtna delen av bostaden. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

Av 42 kap. 32 § IL framgår att de ovan angivna bestämmelserna inte gäller vid upplåtelse till ett svenskt handelsbolag av en delägare i handelsbolaget eller av en närstående till delägaren. Bestämmelserna gäller inte heller vid upplåtelse till den skattskyldiges arbetsgivare, till en arbetsgivare till någon som är närstående till den skattskyldige eller till någon som kan anses ingå i samma intressegemenskap som en sådan arbetsgivare. I dessa fall ges i stället ett skäligt avdrag för den skattskyldiges faktiska utgifter för upplåtelsen.

3.2 Höjt schablonavdrag

Promemorians förslag: Schablonavdraget vid upplåtelse av privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet samt vid försäljning av produkter från privatbostadsfastigheter eller privatbostäder höjs från 40 000 till 50 000 kronor per år.

Skälen för promemorians förslag

Vikten av en väl fungerande marknad för privatuthyrning

Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, vilket inkluderar såväl uthyrning av hela bostaden som delar av bostaden (dvs. till inneboende), är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden och möjliggör ett effektivt nyttjande av bostadsbeståndet. I stora delar av landet kan det vara svårt att snabbt hitta en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och att bygga nya bostäder tar tid. Privatuthyrning skapar ett utbud av boendetillfällen som underlättar för den som tillfälligt på grund av arbete eller studier på annan ort behöver ett boende under en begränsad tid. Det underlättar också för den som snabbt behöver få en bostad för att kunna börja ett nytt arbete eller studier på annan ort. Det kan även ge unga människor en första möjlighet att prova ett eget boende.

Bristande utbud av bostäder är en begränsande faktor för såväl en fungerande arbetsmarknad som en väl fungerande studiemarknad och därmed begränsande för den ekonomiska tillväxten i ett kortare och i ett längre perspektiv. Det är därför viktigt med en väl fungerande marknad för upplåtelse av den egna bostaden.

Schablonavdraget vid upplåtelse av den egna bostaden bör höjas

Som redogjorts för ovan gäller att avdrag får göras vid upplåtelse av privatbostadsfastigheter, privatbostäder och hyreslägenheter med ett fast schablonbelopp. Beloppets storlek höjdes den 1 januari 2009 från 4 000 kronor till 12 000 kronor med motiveringen att det hade varit oförändrat under lång tid och att det fanns mycket som talade för att en större skattelättnad skulle komma att stimulera andrahandsmarknaden för bostäder (prop. 2008/09:47 s. 18 f.). Beloppet har därefter höjts ytterligare i flera omgångar och uppgår sedan den 1 januari 2013 till 40 000 kronor per år

(prop. 2012/13:1 Förslag till statens budget, finansplan m.m. avsnitt 6.11, bet. 2012/13:FiU1, rskr. 2012/13:37, SFS 2012:757).

Eftersom schablonavdraget har varit nominellt oförändrat under en längre tid har det minskat i värde då det allmänna prisläget ökat under samma tid. Det finns därför skäl att höja schablonavdraget. En annan fråga är om ett höjt schablonavdrag också kan komma att öka utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden. Som konstaterats i förarbetena till tidigare höjningar av schablonavdraget (se t.ex. prop. 2012/13:1 Förslag till statens budget, finansplan m.m. avsnitt 6.11.3) är frågan om vilka effekter som ett höjt schablonavdrag kan ge svårbedömd, bl.a. eftersom fler parametrar än skattelättnad spelar in när det gäller benägenheten att hyra ut hela eller delar av sin egen bostad. Att hyra ut en bostad är alltid förenat med en viss risk. För en privatperson kan denna risk många gånger upplevas som större än vad den gör för en professionell hyresvärd. För att stimulera andrahandsmarknaden måste den ekonomiska ersättningen vid uthyrning stå i rimlig proportion till den risk uthyraren tar. En höjning av schablonavdraget vid privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden utgör ett positivt ekonomiskt incitament för den som överväger att hyra ut. Även om det är svårt att bedöma exakt hur bostadsutbudet kommer att påverkas till följd av detta, måste utgångspunkten vara att ett höjt schablonavdrag stimulerar till ökad uthyrning av bostäder. Förutom att kunna stimulera till ökad uthyrning torde ett höjt schablonavdrag även i viss mån kunna inverka positivt på de skattskyldigas benägenhet att redovisa inkomster av uthyrning av den egna bostaden. En lämplig höjning nu är att höja avdraget till 50 000 kronor.

Schablonavdrag vid försäljning av produkter från den egna bostaden

Enligt nuvarande bestämmelser gäller att schablonavdraget även omfattar ersättningar när produkter avyttras från privatbostadsfastigheter eller privatbostäder. Det kan t.ex. röra sig om försäljning av ved, bär eller solcellsproducerad el från den egna fastigheten. Även fortsättningsvis bör schablonavdraget omfatta intäkter från dels sådan försäljning, dels upplåtelse av den egna bostaden. I enlighet med vad som sagts ovan bör detta avdrag uppgå till 50 000 kronor per år.

Lagförslag

Förslaget medför ändring av 42 kap. 30 § andra stycket IL.

4 Förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster

4.1 Marköverföringar enligt fastighetsbildningslagen

Promemorians förslag: Om den kontanta ersättningen vid överföring av mark eller andel i samfällighet genom fastighetsreglering, eller vid uppdelning i lotter genom klyvning, inte överstiger 42 000 kronor ska kapitalvinsten inte tas upp.

Skälen för promemorians förslag: Av 45 kap. 5 § första stycket inkomstskattelagen (1999:1229), förkortad IL, framgår att överföring av mark eller andel i samfällighet genom fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) och uppdelning i lotter genom klyvning enligt 11 kap. samma lag anses som avyttring av fastighet, om överföringen eller uppdelningen sker helt eller delvis mot kontant ersättning. Om den kontanta ersättningen uppgår till högst 5 000 kronor ska kapitalvinsten inte tas upp. Om den kontanta ersättningen överstiger 5 000 kronor ska bara så stor del av hela kapitalvinsten tas upp som den kontanta ersättningen, minskad med 5 000 kronor, utgör av den totala ersättningen, minskad med 5 000 kronor. Större belopp än den kontanta ersättningen minskad med 5 000 kronor ska dock inte tas upp, se andra stycket samma paragraf.

Beskattningsreglerna för marköverföringar m.m. som genomförs genom fastighetsbildning har sin grund i samhällets önskan att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning. Till och med 1971 års taxering var sådana marköverföringar skattefria på grund av att möjligheterna till utjämning av värdeskillnader mellan parterna var ganska begränsade. När det blev enklare att lämna kontant ersättning infördes regler om kapitalvinstbeskattning när ersättning för avstådd mark helt eller delvis utgavs i pengar. För beskattning krävs således att det lämnas en kontant ersättning. En marköverföring som innebär ett rent byte av mark utlöser inte kapitalvinstbeskattning.

När reglerna infördes 1972 ansågs det motiverat att undanta mindre ersättningsbelopp från beskattning. En skattefrihetsgräns på 5 000 kronor infördes för de sammanlagda kontanta ersättningsbeloppen under ett beskattningsår. Ersättning som understeg 5 000 kronor blev då helt skattefri medan en ersättning som översteg 5 000 kronor medförde beskattning av den del av kapitalvinsten som hänförde sig till den erhållna kontanta ersättningen. För att undanröja vissa oönskade tröskeeffekter ändrades lättadsregeln 1976. Den nya regeln innebar att beloppsgränsen omvandlades till ett fribelopp, där endast den del av den kontanta ersättningen som översteg 5 000 kronor skulle bli föremål för beskattning.

Fribeloppet har varit detsamma sedan 1970-talet. Samtidigt har den allmänna prisutvecklingen medfört att 5 000 kronor 1972 inte är samma storhet som i dag. Det är av förenklings-skäl motiverat att fribeloppet finns kvar. För att det även fortsättningsvis ska ha samma innebörd som när det infördes bör beloppsgränsen justeras med hänsyn till den förändring i

konsumentprisindex (KPI) som skett. En uppräknning från 1971 års prisläge till 2022 års nivå (med SCB:s prisomräknare, årsmedeltal) ger ett belopp på 41 800 kronor. En lämpligt avvägd prisjusterad nivå på fribeloppet bedöms därmed vara 42 000 kronor.

Lagförslag

Förslaget medför ändringar av 45 kap. 5 § IL.

4.2 Allframtidsupplåtelse

Promemorians förslag: Omkostnadsbeloppet för den eller de allframtidsupplåtelser som den skattskyldige gör under beskattningsåret får beräknas till sammanlagt 12 000 kronor.

Skälen för promemorians förslag: Med allframtidsupplåtelse avses att förfoganderätten till en fastighet inskränks för obegränsad tid med stöd av författning eller att nyttjanderätt till eller servitut i fastigheten upplåts för obegränsad tid, 45 kap. 7 § IL. Om en ägare till en fastighet får engångsersättning för allframtidsupplåtelse, anses en så stor del av fastigheten avyttrad som ersättningen motsvarar av hela fastighetens marknadsvärde vid tiden för det beslut eller den upplåtelse som ersättningen grundar sig på, 45 kap. 6 § IL. Från ersättningen för allframtidsupplåtelsen får avdrag göras för ett omkostnadsbelopp. Omkostnadsbeloppet som får dras av från ersättningen för allframtidsupplåtelse utgörs av den del av hela fastighetens omkostnadsbelopp som belöper på den del som anses avyttrad, dvs. motsvarande del av omkostnadsbeloppet som ersättningen utgör av fastighetens marknadsvärde, 45 kap. 24 § andra stycket IL. Omkostnadsbeloppet får också enligt tredje stycket samma paragraf beräknas till 5 000 kronor för den skattskyldiges samtliga allframtidsupplåtelser under beskattningsåret. Omkostnadsbeloppet får dock inte överstiga de sammanlagda ersättningarna. Det innebär att omkostnadsbeloppet alltid är minst 5 000 kronor. Om det faktiska omkostnadsbeloppet är högre än det schablonmässigt bestämda ska avdrag göras med det faktiska omkostnadsbeloppet.

Att engångsersättningar vid allframtidsupplåtelser ska tas upp som kapitalvinst har gällt som princip sedan 1969 års taxering. För att undanta mindre belopp från beskattning när utrednings- och kontrollarbetet inte stod i rimlig proportion till skatteintäkterna angavs att den skattskyldige från det sammanlagda beloppet av de engångsersättningar som erhållits under beskattningsåret skulle få göra ett avdrag med ett schablonmässigt bestämt belopp på 500 kronor om inte de verkliga kostnaderna hade visats. Det schablonmässigt bestämda omkostnadsbeloppet höjdes till 2 000 kronor 1971 och till 5 000 kronor 1987.

Det är av förenklingskäl motiverat att behålla det schablonmässigt bestämda omkostnadsbeloppet vid allframtidsupplåtelser. För att schablonbeloppet även fortsättningsvis ska kunna innebära en reell förenkling vid beskattningen bör beloppet justeras med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex (KPI). En uppräknning från 1987 års prisläge till 2022 års nivå (med SCB:s prisomräknare, årsmedeltal) ger ett belopp på

11 135 kronor. En lämpligt avvägd prisjusterad nivå på det schablonmässigt bestämda omkostnadsbeloppet bedöms därför vara 12 000 kronor.

Lagförslag

Förslaget medför ändring av 45 kap. 24 § IL.

4.3 Samfälligheter

Promemorians förslag: Överskott i en delägarbeskattad samfällighet ska bara tas upp om det överstiger 1 500 kronor. För privatbostadsfastigheter och fastigheter som innehas av privatbostadsföretag gäller det bara om överskottet är avkastning av kapital.

Uppgift om en privatbostadsfastighets andel av samfällighetens inkomster ska lämnas i kontrolluppgift till den del inkomsterna överstiger 1 500 kronor.

Skälen för promemorians förslag: En samfällighet är ett antal fastigheter som gemensamt har del i egendom. Det kan t.ex. vara en väg, en gemensam anläggning eller ett markområde. En samfällighet kan antingen förvaltas direkt, s.k. delägarförvaltning, eller genom en för ändamålet särskilt bildad samfällighetsförening, s.k. föreningsförvaltning. Samfälligheter inkomstbeskattas på två olika sätt beroende på hur de förvaltas: antingen hos delägarna vid delägarförvaltning (delägarbeskattning) eller hos den juridiska person som förvaltar samfälligheten (föreningsbeskattning).

Vid delägarbeskattning beskattas således samfällighetens delägare (ägarna till de fastigheter som ingår i samfälligheten). Samfällighetens intäkter och kostnader fördelas mellan delägarna utifrån respektive delägars andelstal, 6 kap. 6 § andra stycket IL. Beskattningen av samfällighetens inkomster beror på vilken kategori av fastighet som ingår i samfälligheten. Det kan vara fråga om en privatbostadsfastighet, en näringsfastighet eller ett privatbostadsföretags fastighet. Detta avgör i vilket inkomstslag och enligt vilka regler som beskattningen ska ske.

För att underlätta beskattningen av delägare i samfälligheter finns det generella regler som undantar småbelopp från beskattning. Om den fastighet som har del i en samfällighet är en näringsfastighet behöver fastighetens andel av samfällighetens intäkter och kostnader bara tas upp om överskottet överstiger 600 kronor, 15 kap. 10 § IL. Om fastigheten som har del i en samfällighet ägs av ett privatbostadsföretag behöver avkastning av kapital bara tas upp till den del den överstiger 600 kronor, 39 kap. 26 § IL. Om fastigheten som har del i en samfällighet är en privatbostadsfastighet behöver fastighetens andel av samfällighetens inkomster som är avkastning av kapital bara tas upp till den del de överstiger 600 kronor, 42 kap. 29 § första stycket IL.

Undantagsreglerna, som tillkom i förenklingssyfte för att undvika arbetskrävande uppgiftsskyldighet avseende förhållandevis ringa belopp, har funnits sedan 1970-talet. Den ursprungliga nivån var 100 kronor. Beloppet höjdes till 300 kronor 1986 och till 600 kronor 2004.

Det är av förenklings-skäl motiverat att behålla det beloppsmässiga undantaget vid beskattning av delägare i samfälligheter. För att det beloppsmässiga undantaget även fortsättningsvis ska kunna innebära en reell förenkling vid beskattningen bör beloppet åtminstone justeras med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex (KPI). En uppräknig från 2004 års prisläge till 2022 års nivå (med SCB:s prisomräknare, årsmedeltal) ger ett belopp på 800 kronor.

Eftersom det finns ett stort antal samfälligheter bedöms undantaget medföra stora förenklingsvinster. Det är därför rimligt att genomföra en större höjning av det undantagna beloppet än vad som motiveras av utvecklingen av KPI. En lämpligt avvägd prisjusterad nivå på det beloppsmässiga undantaget bedöms därför vara 1 500 kronor.

Förslaget medför även en följdändring i bestämmelserna om kontrolluppgiftsskyldighet om vissa andra förhållanden i 22 kap. skatteförfarandelagen (2011:1244) genom att beloppsgränsen för när kontrolluppgift ska lämnas om en privatbostadsfastighets andel av samfällighetens inkomster föreslås höjas från 600 kronor till 1 500 kronor.

Lagförslag

Förslaget medför ändringar av 15 kap. 10 §, 39 kap. 26 § och 42 kap. 29 § IL samt 22 kap. 6 § skatteförfarandelagen.

5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Promemorians förslag: De föreslagna lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2024 och tillämpas första gången för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2023.

Skälen för promemorians förslag: De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft så snart som möjligt, vilket bedöms vara den 1 januari 2024. Ändringarna föreslås tillämpas första gången för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2023.

6 Konsekvensanalys

I detta avsnitt redogörs för förslagens effekter i den omfattning som bedöms lämpligt i det aktuella lagstiftningsärendet och med beaktande av förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

De offentligfinansiella effekterna till följd av ändrade skatte- och avgiftsregler beräknas i enlighet med Finansdepartementets beräkningskonventioner. Beräkningarna görs i ikraftträdandeårets priser och volymer och utgår vanligtvis från att beteendet hos individer och företag inte ändras till följd av förändringarna i skattereglerna. Antagandet om oförändrat

beteende ger en god uppskattning av åtgärdernas effekt på kort och medellång sikt. På längre sikt, och för att analysera andra konsekvenser än de offentligfinansiella effekterna, kan ett mer dynamiskt synsätt behöva användas, där skattebaser tillåts påverkas av regeländringen.

Syfte och alternativa lösningar

Syftet med förslaget att höja schablonavdraget är att avdraget fortsatt ska ge incitament till en ökad uthyrning av bostäder. Några alternativa lösningar som inte avser nivån på schablonavdraget har inte prövats. En höjning av schablonavdraget är ett relativt enkelt förslag som ger ökade incitament till att bättre utnyttja existerande bostadsbestånd.

Syftet med de föreslagna förändringarna av reglerna om beloppsgränser som undantar småbelopp vid beskattningen av marköverföringar och klyvningar enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), allframtidssupplåtelse och delägarbeskattade samfälligheter är att underlätta för företag och enskilda.

Höjda beloppsgränser innebär att flera mindre belopp inte behöver tas upp till beskattning. Därmed kan arbetskrävande uppgiftsskyldighet och administration avseende förhållandevis ringa belopp undvikas. Avseende höjda beloppsnivåer finns möjligheter till alternativa beloppsnivåer. De beloppsnivåer för marköverföringar m.m. och allframtidssupplåtelse som föreslås i denna promemoria är de som efter avrundning bäst kompenserar för den inflation som varit sedan beloppen senast fastställdes. Alternativt kunde delar av prisbasbelopp som svarade för uppräkningsföreslås. Detta alternativ hade dock inneburit att det faktiska beloppet ändras varje år vilket riskerar att göra regeln krångligare än om det rör sig om ett angivet fast belopp. Den föreslagna höjningen av beloppsgränsen för delägare i samfälligheter är på en högre nivå än vad som kompenserar för inflationen. Bedömningen är dock att det av förenklingsskäl är lämpligt att höja beloppsgränsen mer än vad som är motiverat på grund av inflationen, särskilt som detta endast marginellt påverkar de offentliga finanserna.

Ytterligare ett alternativ skulle vara att helt ta bort reglerna om vissa belopp och på så sätt skapa tydligare regler. I så fall skulle fler beskattas för små belopp och den administrativa bördan öka. Den förenkling som sker genom att undvika administration kring förhållandevis ringa belopp bedöms vara mer värd än den ökade tydligheten med enhetliga regler.

Offentligfinansiella effekter

Att höja schablonavdraget vid uthyrning av bostäder från 40 000 kronor per år till 50 000 kronor bedöms leda till minskade skatteintäkter med drygt 200 miljoner kronor årligen och varaktigt.

I Skatteförenklingsutredningens betänkande Förenklade skatteregler för enskilda näringsidkare och fysiska personer som är delägare i handelsbolag (SOU 2014:68) lämnades förslag om höjda beloppsgränser för bl.a. marköverföringar, allframtidssupplåtelse och samfälligheter. Skatteförenklingsutredningens beräkningar av den offentligfinansiella effekten av förslagen bedöms fortsatt gälla, men med justeringar givet att det allmänna prisläget och på grund av att beloppen inte längre stämmer överens med utredningens förslag.

En höjning av beloppet då en kontant ersättning inte behöver tas upp som kapitalvinst vid marköverföringar m.m. bedöms leda till minskade intäkter med knappt 6 miljoner kronor 2024.

En höjning av beloppet vid allframtidsupplåtelser beräknas leda till minskade intäkter med knappt 7 miljoner kronor 2024.

En höjning av nettobeloppet eller avkastningen för intäkter som ska beskattas i en delägarbeskattad samfällighet beräknades leda till minskade intäkter med ca 10 miljoner kronor 2024.

Sammantaget bedöms den offentligfinansiella effekten av förslagen i denna promemoria uppgå till 227 miljoner kronor (se tabell 1).

Tabell 1. Offentligfinansiella effekter av höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster

Miljoner kronor, fasta priser och volymer

	Bruttoeffekt	Nettoeffekt	Nettoeffekt	Nettoeffekt	Varaktig
	2024	2024	2025	2026	effekt
Höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder	-205	-205	-205	-205	-205
Marköverföringar enligt fastighetsbildningslagen	-6	-6	-6	-6	-6
Allframtidsupplåtelser	-7	-7	-7	-7	-7
Samfälligheter	-10	-10	-10	-10	-10
Samlad offentlig-finansiell effekt	-227	-227	-227	-227	-227

Källa: Egna beräkningar.

Effekter för enskilda och företag

Höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder

För en person med inkomster från privatuthyrning m.m. över den föreslagna nivån och utan övriga kapitalintäkter eller -kostnader kommer inkomstskatten på kapital att minska med 3 000 kronor per år $[(50\,000 - 40\,000) \cdot 30\%]$. För personer som har inkomster från sådan uthyrning som är lägre än det föreslagna schablonavdraget blir storleken på skattesänkningen lägre. Vad den faktiska skattesänkningen blir för den enskilde beror också på övriga inkomster och utgifter i både tjänst och kapital.

Cirka 80 000 personer bedöms 2024 ha inkomster som överstiger det nu gällande schablonavdraget på 40 000 kronor. Tre fjärdedelar av dessa personer bedöms även ha inkomster som överstiger den föreslagna nivån på 50 000 kronor per år och kan därmed tillgodoräkna sig hela sänkningen av kapitalvinsten med 10 000 kronor.

Förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster

Skatteförenklingsutredningen lämnade 2014 förslag om höjda beloppsgränser för bl.a. marköverföringar, allframtidsupplåtelser och samfälligheter (SOU 2014:68). Skatteförenklingsutredningens analys av hur många

som påverkas av förslagen bedöms alltså gälla och ligger till grund för redovisningen nedan. Både företag och privatpersoner kan påverkas av de ändrade beloppsgränserna.

Uppgifterna kring hur många marköverföringar m.m. som genomförs där den kontanta ersättningen understiger 42 000 kronor är knapphändiga. Skatteförenklingsutredningen bedömde 2014 att det årligen gjordes runt 2 000 marköverföringar enligt fastighetsbildningslagen. Av dessa uppskattades ca 25 procent beröras av ett förslag om höjd beloppsgräns. Även uppgifterna kring kapitalvinst vid allframtidsupplåtelse är knapphändiga. Skatteförenklingsutredningen bedömde att ca 10 000 allframtidsupplåtelser gjordes årligen och att en tredjedel av dessa berördes av en höjd beloppsgräns. Enligt Skatteförenklingsutredningen berördes ca 35 procent av samfälligheterna av förslaget om höjd beloppsgräns. Enligt Lantmäteriet fanns det 45 161 samfällighetsföreningar och knappt 136 000 samfälligheter per den 31 december 2022. Den vanligaste beskattningsformen för dessa är beskattning på delägarnivå.

Förslag om höjda beloppsnivåer för skattefri inkomst vid marköverföringar m.m., allframtidsupplåtelser och för delägare i samfälligheter förväntas förenkla för många näringsidkare och enskilda. Det handlar främst om att vissa mindre belopp inte behöver tas upp till beskattning och på så sätt minska en administrativ börda som annars inte står i proportion till beloppet.

Det är dock svårt att uppskatta omfattningen av hur den administrativa bördan påverkas av förslagen. Dels är uppgifterna om hur många som påverkas av respektive förslag osäkra, dels är tidsåtgången och kostnaden för nuvarande system okända. Förslagen har sannolikt en minskande effekt på den administrativa bördan, men storleken på den minskningen av de administrativa kostnaderna går inte att uppskatta.

Effekter för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna

Förslagen bedöms medföra endast marginella förändringar för Skatteverket, t.ex. i form av uppdatering av informationsmaterial, som ingår i den anpassning som årligen görs på grund av ny eller förändrad lagstiftning. Några särskilda informationsinsatser bedöms inte vara nödvändiga. Förslagen om vissa justerade belopp i avsnitt 4 medför även att ett antal mindre fastighetstransaktioner inte behöver redovisas till Skatteverket, vilket bör leda till ett marginellt minskat kontrollbehov för Skatteverket.

I den mån ett höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder leder till ett ökat antal upplåtelser så kan antalet tvister vid Hyresnämnden komma att öka, men troligtvis är effekten liten. Eftersom samtliga förslag i promemorian avser höjda beloppsnivåer för vilka inkomster som ska deklarerars så bedöms förslagen samlat leda till en marginellt minskad arbetsbelastning för de allmänna förvaltningsdomstolarna.

Effekter på sysselsättningen

Privatpersoners uthyrning av hela bostaden och delar av bostaden (dvs. till inneboende) är ett komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Detta gäller särskilt för den som snabbt behöver få en bostad för att kunna börja

ett nytt arbete eller den som ska påbörja studier på annan ort. Ett ökat utbud av andrahandsboenden skulle därmed kunna bidra positivt till arbetsmarknadens funktionssätt genom att färre avstår från ett visst arbete eller studier vid en viss ort på grund av att de inte kan få tillgång till ett boende. Ett höjt schablonavdrag ger ökade incitament till dem som överväger att över huvud taget hyra ut eller till att hyra ut bostaden en ännu längre period. Effekten på sysselsättningen bedöms dock som liten eftersom schablonavdraget också avser uthyrningar som inte är arbets- eller studierelaterade såsom uthyrning av fritidshus och kortare uthyrningar av bostaden för fritidsändamål.

Förslaget om förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster bedöms inte ha några effekter på sysselsättningen.

Effekter för inkomstfördelningen och den ekonomiska jämställdheten

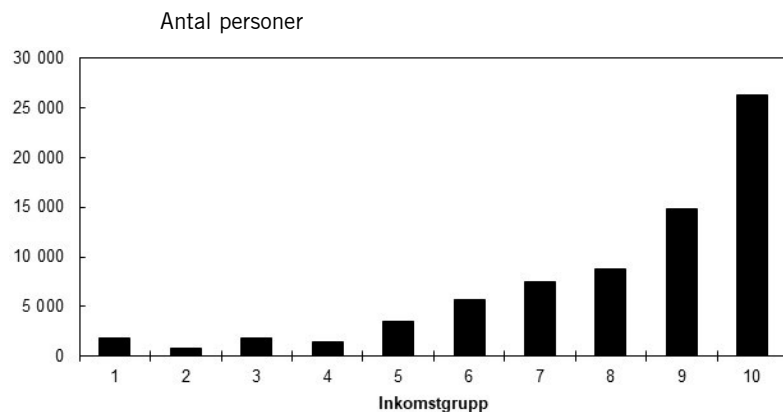
I följande avsnitt redovisas hur förslagen påverkar inkomstfördelningen och den ekonomiska jämställdheten mellan kvinnor och män.

Höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder

Ett höjt schablonavdrag påverkar främst personer i den övre halvan av inkomstfördelningen. Personer i dessa inkomstkikt äger i större utsträckning än personer längre ner i inkomstfördelningen bostäder. Bostäderna är dessutom i genomsnitt större och de har därmed större möjligheter att inhysa inneboende eller hyra ut hela bostaden (se figur 1). En ökning av schablonavdraget vid uthyrning av bostäder innebär att skatten på uthyrningen blir något lägre än tidigare och den disponibla inkomsten ökar i de hushåll som hyr ut hela eller delar av sin bostad. Totalt sett berörs dock en väldigt liten andel av befolkningen av förslaget (knappt 200 000 personer berörs antingen direkt eller via andra hushållsmedlemmar) och reformen påverkar därmed inkomstfördelningen i väldigt liten utsträckning.

För de omkring 70 000 personer som direkt berörs av förslaget innebär det en genomsnittlig skattesänkning på ca 2 500–2 800 kronor per år. Effekten är ungefär lika stor i alla delar av inkomstfördelningen. Fler män (60 procent) än kvinnor (40 procent) deklarerar dock inkomst från privatuthyrning med mera. Det är därmed fler män än kvinnor som kommer kunna göra ett högre avdrag och därmed få sänkt skatt. Den genomsnittliga skattesänkningen är dock i stort sett lika stor för de kvinnor och män som berörs av reformen. Då kvinnor i genomsnitt har en lägre individuell disponibel inkomst än män innebär det att effekten i procentuella termer är något mer positiv för de berörda kvinnorna än för de berörda männen. Sammantaget innebär det att när alla effekter vägs samman påverkar reformen kvinnors och mäns individuella disponibla inkomster i ungefär samma utsträckning och den ekonomiska jämställdheten påverkas i mycket liten utsträckning av förslaget.

Figur 1 **Antalet berörda individer per inkomstgrupp av ett höjt schablonavdrag**



Källa: SCB och egna beräkningar.

Förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster

Fler män än kvinnor äger fastigheter i Sverige. Kvinnor äger 37 procent av Sveriges fastigheter och män äger 47 procent. Resterande 16 procent ägs av dödsbon, företag och organisationer. Den faktiska könsfördelningen för de fastigheter och situationer som påverkas av förslagen i promemorian är inte känd. Med ett antagande om att även män äger fler av dessa fastigheter så gynnar justeringarna av beloppen män i högre grad än kvinnor.

Övriga effekter

Enligt nuvarande och föreslagna bestämmelser gäller att schablonavdraget även omfattar ersättningar när produkter avyttras från privatbostadsfastigheter eller privatbostäder. Det kan t.ex. röra sig om försäljning av ved, bär eller solcellsproducerad el från den egna fastigheten. Ett höjt schablonavdrag kan därmed även påverka incitamenten för dem som säljer solcellsproducerad el eller som överväger att installera solceller, om försäljningen i dag gör att inkomsterna från fastigheten överstiger schablonavdraget. Det är främst de som har intäkter både från bostadsuthyrning och försäljning av solcellsproducerad el från sin bostad som kan komma att beröras av det höjda schablonavdraget vad gäller elproduktionen. Det bedöms vara få personer som har installerade solceller i sådan omfattning att försäljning av egenproducerad el uppgår till nivåer över schablonavdraget.

Förslagen bedöms vara förenliga med EU-rätten. Förslagen bedöms inte ha några effekter för det kommunala självstyret.

7 Författningskommentar

7.1 Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

15 kap.

10 § Har en näringsfastighet del i en annan svensk samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket, behöver fastighetens andel av samfällighetens intäkter och kostnader inte tas upp, om intäkterna med mindre än 1 500 kronor överstiger de utgifter som omedelbart ska dras av som kostnad.

Första stycket gäller inte kapitalvinster och kapitalförluster.

I paragrafen finns bestämmelser om ett beloppsmässigt undantag från när inkomster i samfällighet ska tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet.

Beloppsgränsen i *första stycket* höjs från 600 kronor till 1 500 kronor. Det innebär att intäkter och kostnader inte behöver tas upp om skillnaden mellan intäkter och kostnader är högst 1 500 kronor.

Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

39 kap.

26 § Om privatbostadsföretagets fastighet har del i en annan samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket, ska fastighetens andel av inkomster och utgifter i samfällighetens verksamhet tas upp respektive dras av hos privatbostadsföretaget. Dessa inkomster och utgifter ska dock tas upp eller dras av bara om det är fråga om

1. avkastning av kapital och bara till den del avkastningen överstiger 1 500 kronor, eller
2. kapitalvinster och kapitalförluster.

Paragrafen innehåller bestämmelser om beskattning av privatbostadsföretag när företagets fastighet har del i samfällighet. Enligt huvudregeln ska fastighetens andel av samfällighetens inkomster och utgifter tas upp eller dras av hos privatbostadsföretaget. Från detta finns det dock ett beloppsmässigt undantag.

Ändringen i *första punkten* innebär att det beloppsmässiga undantaget för kapitalavkastning från samfälligheten höjs från 600 kronor till 1 500 kronor. Avkastningen av kapital i samfällighetens verksamhet ska således bara tas upp till den del den överstiger 1 500 kronor.

Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

42 kap.

29 § Om en privatbostadsfastighet har del i en annan svensk samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket, ska den del av fastighetens andel av samfällighetens inkomster som är avkastning av kapital och som överstiger 1 500 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.

I paragrafen finns bestämmelser om när inkomster i samfällighet ska tas upp i inkomstslaget kapital.

Ändringen av *första stycket* innebär att det beloppsmässiga undantaget höjs från 600 kronor till 1 500 kronor. En privatbostadsfastighets andel av en samfällighets inkomster som är avkastning av kapital ska således bara tas upp om inkomsterna överstiger 1 500 kronor.

Övervägandena finns i avsnitt 4.3.

30 § Ersättningar när en privatbostadsfastighet eller en privatbostad upplåts samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras ska tas upp. Detsamma gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt upplåts.

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället ska avdrag göras med 50 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet. Om ersättningen avser upplåtelse, ska ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i 31 §. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

I paragrafen finns bestämmelser om beskattning dels av ersättningar vid upplåtelse av privatbostadsfastigheter, privatbostäder och hyreslägenheter, dels av ersättningar vid avyttring av produkter från privatbostadsfastigheter och privatbostäder.

Ändringen i *andra stycket* innebär att det schablonavdrag som upplåtare av privatbostadsfastigheter, privatbostäder eller hyreslägenheter får göra vid beskattningen av hyresinkomsten höjs från 40 000 kronor till 50 000 kronor. Höjningen gäller även vid beskattning av inkomster som har uppkommit vid försäljning av produkter från en privatbostadsfastighet eller privatbostad, såsom t.ex. ved, bär eller solcellsproducerad el.

Övervägandena finns i avsnitt 3.2.

45 kap.

5 § Överföring av mark eller andel i samfällighet genom fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) och uppdelning i lotter genom klyvning enligt 11 kap. samma lag anses som avyttring av fastighet, om överföringen eller uppdelningen sker helt eller delvis mot kontant ersättning. Är den kontanta ersättningen högst 42 000 kronor, ska kapitalvinsten inte tas upp.

Av kapitalvinsten ska bara så stor del tas upp som den kontanta ersättningen minskad med 42 000 kronor utgör av den totala ersättningen för överföringen eller uppdelningen minskad med 42 000 kronor. Större belopp än den kontanta ersättningen minskad med 42 000 kronor ska dock inte tas upp.

Avstående av mark genom inlösen enligt 8 kap. fastighetsbildningslagen anses som avyttring.

Paragrafen innehåller bestämmelser om kapitalvinstbeskattning vid överföring av mark eller andel i samfällighet genom fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) och uppdelning i lotter genom klyvning enligt 11 kap. samma lag.

I *första stycket* anges att sådana överföringar och uppdelningar ska anses som avyttring av fastighet om de sker helt eller delvis mot kontant ersättning. Om den kontanta ersättningen är högst ett visst belopp ska dock kapitalvinsten inte tas upp. Ändringen innebär att beloppsgränsen för undantag från beskattning höjs från 5 000 kronor till 42 000 kronor.

Andra stycket innehåller bestämmelser om beräkningen av den kapitalvinst som ska tas upp. Även i detta stycke höjs beloppet från 5 000 kronor till 42 000 kronor.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1.

24 § Om fastighetsägaren får sådan engångsersättning för allframtidsupplåtelse som avses i 6 §, gäller följande.

Så stor del av omkostnadsbeloppet för fastigheten anses avse den del av fastigheten som anses avyttrad som ersättningen utgör av hela fastighetens marknadsvärde vid tiden för inskränkningen eller upplåtelsen.

Omkostnadsbeloppet för den eller de allframtidsupplåtelser som den skattskyldige gör under beskattningsåret får i stället beräknas till sammanlagt 12 000 kronor. Omkostnadsbeloppet får dock inte överstiga de sammanlagda ersättningarna.

I paragrafen finns bestämmelser om omkostnadsbeloppet vid allframtidsupplåtelser. Enligt huvudregeln ska så stor del av omkostnadsbeloppet för fastigheten anses avse den del av fastigheten som anses avyttrad som ersättningen utgör av hela fastighetens marknadsvärde vid tiden för inskränkningen eller upplåtelsen.

I *tredje stycket* finns en schablonregel för omkostnadsbeloppet. Ändringen innebär att i stället för att tillämpa huvudregeln får omkostnadsbeloppet vid en allframtidsupplåtelse beräknas till 12 000 kronor. Det kan dock inte vara högre än den ersättning som erhålls.

Övervägandena finns i avsnitt 4.2.

7.2 Förslaget till lag om ändring i skatteförfarandelagen (2011:1244)

22 kap.

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

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

I kontrolluppgiften ska uppgift lämnas om privatbostadsfastighetens andel av samfällighetens inkomster till den del dessa överstiger 1 500 kronor.

Paragrafen innehåller bestämmelser om skyldighet att lämna kontrolluppgift när en privatbostadsfastighet har del i en samfällighet.

I *tredje stycket* anges att sådan kontrolluppgift bara behöver lämnas om inkomsterna överstiger ett visst belopp. Ändringen innebär att beloppsgränsen höjs från 600 kronor till 1 500 kronor. Det är en följd av ändringen i 42 kap. 29 § inkomstskattelagen (1999:1229).

Övervägandena finns i avsnitt 4.3.