

## Seminarer Stocholm 1999 juridisk nasjonalrapport - svensk

### **Bostadsbeskattning – rättsliga aspekter** **Svensk juridisk nasjonalrapport**

Universitetslektor, jur. dr. Lars Pelin

#### **Inledning**

Utgångspunkten för den direkta beskattningen av egna hem och bostadsrätter är att det i bostaden investerade kapitalet ger intäkter dels löpande i form av värdet att nyttja bostaden, dels vid försäljning genom realisationsvinster. Beskattningsgrunden är sålunda att ägandet av bostaden ger en avkastning genom nyttjandet. Det kan vara fråga om egen näringsfastighet, privatbostadsfastighet (eget hem) eller bostadsrätt. För boende hos enskilda eller allmännyttiga hyresvärdar (hyresboende) förekommer ingen motsvarande förmånsbeskattning. En annan sak är att en enskild ägare av en näringsfastighet kan komma att förmånsbeskattas om han nyttjar fastigheten för t.ex. egen boende.

Privatbostäder beskattas löpande i inkomstslaget kapital, medan näringsfastigheter alltid beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet (även om näringsverksamhetskriterierna inte är uppfyllda (21 § KL). Beskattningen av den förstnämnda kategorin avser bl.a. uthyrningsintäkter. Skatt på kapitalinkomst utgör 30 % av kapitalinkomsten.

Inkomst av fysisk persons näringsfastighet utgör en förvärvsinkomst och på denna utgår kommunal inkomstskatt om c:a 30 % av den beskattningsbara inkomsten samt statlig inkomstskatt om 200 kr och 20 % av den del av den beskattningsbara inkomsten som överstiger 219.300 kr och med 5 % av den del av den beskattningsbara inkomsten som överstiger 360.000 kr. Beloppen 219.300 kr och 360.000 kr kallas skiktgränser eller brytpunkter. Därtill kommer sociala avgifter och den statliga fastighetsskatten.

Näringsfastighet som ägs av aktiebolag eller förening beskattas med fastighetsskatt och den s.k. bolagsskatten (28 %).

Privatbostadsfastighet definieras i lagen (5 § KL) som en småhusenhet bebyggd med ett småhus, småhus på lantbruksenhet, småhus på annans mark eller tomtmark som skall bebyggas med småhus. Småhuset skall vidare till övervägande del (mer än 50 %) användas för ägarens eller honom närstående persons boende (permanent boende eller fritidsboende). För tvåfamiljsfastigheter är det tillräckligt att en väsentlig del (40 %) används för ägarens eller närståendes boende.

Definitionen innebär att endast fastigheter som innehas av fysiska personer kan vara privatbostadsfastigheter. Dock kan ett dödsbo under en begränsad period inneha en privatbostadsfastighet. Ingår nämligen i dödsbo sådan egendom som vid dödsfallet var privatbostad skall reglerna om privatbostad tillämpas till och med det taxeringsår som följer närmast efter det tredje kalenderåret efter det kalenderår dödsfallet inträffade om egendomen fortfarande uppfyller förutsättningarna för att kunna räknas som privatbostad.

För såväl enfamiljs- som tvåfamiljsfastigheter gäller att det är tillräckligt att avsikten är att småhuset skall användas på just beskrivet sätt. Den aktuella faktiska användningen kan sålunda vara en annan. Alla andra fastigheter är näringsfastigheter.

Det finns en frist som innebär att en privatbostad för vilken inte längre kraven i 5 § KL uppfylls, inte

omedelbart behöver omklassificeras till en näringsfastighet (ägaren kan kräva att omklassificering sker omedelbart om han så önskar). Enligt denna tröghetsregel skall omklassificering inte ske under det år bostaden ändrat skattemässig karaktär (år 1) och det därpå följande kalenderåret. Detsamma gäller om en bostad övergått till ny ägare genom arv, gåva eller dylikt. Om skäl för omklassificering kvarstår vid utgången av den andra kalenderåret efter år 1 skall omklassificering ske såvida inte privatbostaden dessförinnan överlåts.

Vid blandad användning sker ingen uppdelning; fastigheten är antingen en privatbostad eller en näringsfastighet. Dock sker i vissa fall en uppdelning av en fastighet i olika kategorier. Det viktigaste exemplet är lantbruksenheter där mangårdsbyggnaden utgör privatbostad medan resten av fastigheten utgör näringsfastighet.

Bostad som innehas av medlem i ett s.k. äkta bostadsföretag utgör på motsvarande sätt en privatbostad om bostaden används eller är avsedd att användas för ägarens eller närståendes boende. Med bostadsföretag avses bolag eller förening var verksamhet uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolagets delägare bereda bostäder i hus, som ägs av föreningen eller bolaget 2 § 7 mom. SIL).

Verksamhetskravet anses vara uppfyllt om företagets hus används så att av fastighetens taxeringsvärde minst 60 % belöper på till medlemmar eller delägare upplåtna bostadslägenheter. Man talar i sådana fall om äkta bostadsföretag. Huvuddelen av alla bostadsföretag är bostadsrättsföreningar, varför detta begrepp används i det följande. Det sägs inget i 2 § 7 mom. SIL om när, dvs. vid vilken tidpunkt, man skall undersöka om verksamhetskravet är uppfyllt. Enligt RSV:s rekommendationer, skall bedömningen enligt 2 § 7 mom. göras vid årets utgång.

Enligt 5 § 6 st. KL skall frågan om en bostad vid en överlåtelse skall räknas som en privatbostad bestämmas på grundval av förhållandena på överlåtelседagen.

## **I. Löpande beskattning**

### Inledning

Grundprincipen för beskattning av fastigheter är en konventionell inkomstberäkning, dvs. en beskattning utifrån verkliga intäkter och kostnader. Dock har man frångått konventionell inkomstberäkning avseende privatbostadsfastigheter och sådana fastigheter som ägs av äkta bostadsrättsföreningar. Av praktiska skäl beskattas dessa fastigheter istället på schablonmässig grund. Skatten respektive intäkten beräknas som en viss procentsats av taxeringsvärdet och den skall i princip motsvara en beskattning av den verkliga kapitalavkastningen, dvs. värdet av nyttjandet av bostaden minskat med kostnaderna för boendet.

### Privatbostadsfastigheter

Tidigare (före skattereformen 1991) beräknades kapitalavkastningen som en schablonintäkt till viss procent av taxeringsvärdet som upptogs som intäkt. Numera erlägger ägare av privatbostadsfastigheter istället statlig fastighetsskatt. Denna skatt fungerar som en schabloniserad beskattning på en uppskattad avkastning av fastigheter. Dock finns möjligheter att ta hänsyn till om någon avkastning faktiskt uppburits eller inte

Fastighetsskatten är schabloniserad på det sättet att man beräknar skatten som en viss procentsats av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten utgår för närvarande med 1.5 % av fastighetens taxeringsvärde. Tomträttsinnehavare erlägger fastighetsskatt beräknad på såväl byggnadens som markens taxeringsvärde.

Nyproducerade småhus är fria från fastighetsskatt de fem första åren och för de därpå följande fem åren betalas halv fastighetsskatt.

Avdrag medges i inkomstslaget kapital för kostnader för den del av kapitalet som inte är eget, dvs. för räntekostnader och tomträttsavgäld. Uppkommer underskott vid beräkning av kapitalinkomsten medges skattereduktion om 30 % av den del av underskottet som inte överstiger 100.000 kr och 21 % av resten. Skattereduktion sker i fråga om kommunal och statlig inkomstskatt och statlig fastighetsskatt. Underskott som inte kan utnyttjas det år det uppkommer får inte sparas för avräkning ett senare år.

Om en privatbostadsfastighet helt eller delvis är uthyrd är hyresintäkten, minskad med vissa schablonavdrag, skattepliktig kapitalinkomst (3 § 3 mom. SIL). Förutom hyresintäkter utgör intäkt av försäljning av alster eller naturtillgångar från fastigheten skattepliktig kapitalintäkt. Härutöver utgår fastighetsskatt på fastighetens hela taxeringsvärde.

#### Privatbostadsrätter

Bostadsrättsinnehavare har investerat eget kapital i en bostad och kapitalet ger avkastning i form av boendet. Det är emellertid bostadsrättsföreningen – och inte bostadsrättsinnehavaren – som beskattas för avkastningen på detta kapital i inkomstslaget näringsverksamhet. Intäkten beräknas schablonmässigt till 3 % av hela taxeringsvärdet. Denna intäkt skall motsvara all avkastning på fastigheten, dvs. att alla verkliga hyresintäkter m.m. är skattefria. Avdrag medges för räntekostnader och tomträttsavgäld.

Beskattningen av föreningen omfattar sålunda all avkastning från fastigheten, både när det gäller bostadsrättsinnehavarnas nyttjande av lägenheter och när det gäller hyresintäkter för av föreningen eller företagets uthyrda delar av fastigheten. Avgift som medlem erlägger beskattas inte heller. Dock är intäkter av annan verksamhet än fastighetsupplåtelse skattepliktig näringsinkomst. Dessutom erlägger bostadsrättsföreningen statlig fastighetsskatt (1.5 % av taxeringsvärdet).

Vid uthyrning av bostadsrätt som utgör privatbostad skall bostadsrättsinnehavaren beskatta hyresintäkten i inkomstslaget kapital. Avdrag medges med 4.000 kr samt för den avgift eller hyra som erlagts till bostadsföretaget och som belöper på vad som hyrts ut.

Bostadsrättsinnehavaren i s.k. oäkta bostadsrättsförening, dvs. förening som inte uppfyller verksamhetskravet, beskattas för värdet av nyttjandet såsom en form av utdelning från föreningen om nyttjandet sker mot en avgift som understiger marknadsmässig hyra. Utdelningen är dock i viss utsträckning undantagen från beskattning enligt de s.k. lättnadsreglerna i 3 § 1 a – 1 g mom. SIL (undantaget gäller också reavinst). Såsom skattepliktig kapitalintäkt räknas också hyra för av medlem uthyrd lägenhet.

Oäkta bostadsrättsföreningar beskattas enligt vanliga regler för aktieföretag och ekonomiska föreningar, dvs. att den verkliga inkomst beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet (ingen schablonmetod). Om medlems avgift till föreningen understiger marknadsmässig hyra uttagsbeskattas föreningen för skillnadsbeloppet. Till intäkterna räknas bl.a. avgifter från medlemmarna och eventuella hyresintäkter. Om medlems avgift är lägre än marknadshyra beskattas föreningen för mellanskillnaden. Oäkta bostadsrättsförening kan vara fåmansföretag (32 § anv. p 14 KL) och kan undantagsvis omfattas av de särskilda fåmansreglerna i 3 § 12 mom. SIL.

#### Egen bostad i näringsfastighet

Om bostaden inte uppfyller kraven på privatbostad sker beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet.

Innehav av en näringsfastighet är att anse som näringsverksamhet. Det betyder att den löpande beskattningen av fastighetsinnehavet följer de allmänna reglerna i inkomstslaget näringsverksamhet (konventionell metod).

I de fall ägaren är en fysisk person och själv nyttjar en bostad på fastigheten påförs värde av bostadsförmån. Värdering sker enligt den s.k. ortsprismetoden. Det egna hyresfria nyttjandet av bostaden utgör uttag av en tjänst. Dessutom näringsbeskattas bl.a. hyresintäkter och erhållna räntebidrag.

Avdrag medges för verkliga driftskostnader (reparation, underhåll, försäkringar, värdeminskingsavdrag på byggnad och markanläggning, m.fl.) och enligt speciallagar finns möjlighet att göra avdrag för s.k. positivt fördelningsbelopp (räntefördelning) och för vissa reserveringar (periodiseringsfond, expansionsmedel, ersättningsfond, m.fl.). Avdrag får inte göras i samband med sådan ombyggnad för vilken statligt räntebidrag beviljats, till den del kostnaden för reparation och underhåll tillsammans med ombyggnadskostnaden inte överstiger den i bidragsärendet godkända eller beräknade kostnaden.

Näringsinkomst hos fysisk person beskattas med kommunal inkomstskatt (c:a 31 %) och med statlig inkomstskatt på den del av den beskattningsbara inkomsten som överstiger skiktgränserna. Dessutom utgår sociala avgifter i form av egenavgifter eller (normalt) särskild löneskatt. Uppkommer underskott vid beräkning av näringsinkomsten medges avdrag för underskottet närmast följande beskattningsår i samma förvärvskälla.

Fastighetsägaren skall också erlägga statlig fastighetsskatt om 1.5 % av taxeringsvärdet om fastigheten utgör en småhusenhet. För hyreshusenheter är fastighetsskatten 1.5 % av taxeringsvärdet till den del det avser bostäder m.m. och 1 % av taxeringsvärdet till den del som avser lokaler. Fastighetsskatten är avdragsgill vid inkomstbeskattningen.

Vid 2000 och 2001 års taxeringar är skattesatsen för hyreshus sänkt till 1.3 % av taxeringsvärdet. Nyproducerade hyreshus är fria från fastighetsskatt de fem första åren och för de därpå följande fem åren betalas halv fastighetsskatt.

Andelshus, dvs. hyreshus där väsentlig del av lägenheterna bebos av personer som äger ideella andelar i fastigheten (enligt samäganderättsavtal), är en form av boende i egen näringsfastighet. Delägarnas inbördes förhållanden är i princip av samma slag som när t.ex. en jordbruksfastighet ägs av flera delägare.

Andelsägaren deklarerar sin andel i fastighetens inkomst som inkomst av näringsverksamhet. Den löpande beskattningen av ett andelshus sker uteslutande på delägarnivå. Det finns alltså inget som motsvarar den beskattning som sker hos bostadsrättsföreningar eller andra bostadsföretag. Detta gäller också om fastigheten ägs av ett handelsbolag eftersom handelsbolaget inte utgör ett självständigt skattesubjekt.

Varje delägare redovisar sin andel av hyror från uthyrda lägenheter och lokaler. Hyresförmånsvärdet för den nyttjade lägenheten tas upp som intäkt.. Avdrag medges för andel i gemensamma kostnader (löpande driftskostnader, värdeminskning och kostnader för reparationer och underhåll) samt för räntekostnader.

Den omedelbara avdragsrätten för reparationer har begränsats till ett belopp per år motsvarande 10 % av hans andel i fastighetens taxeringsvärde. Resterande del av reparationsutgiften får dras av genom

värdeminskningsavdrag. För att i någon mån jämställa andelshusinnehavare med ägare av privatbostäder finns en särskild regel med innebörden att underskott är avdragsgillt som realisationsförlust i inkomstslaget kapital.

#### Bostad i hyreslägenhet

Disponeras bostaden med hyresrätt erhålls ingen skattepliktig inkomst. Dock skall hyresintäkter vid andrahandsuthyrning kapitalbeskattas. Avdrag medges med den egna hyran som belöper på vad som hyrts ut samt med schablonavdraget om 4.000 kr.

## 2. Fastighetstaxering

Fastighetens taxeringsvärde ligger till grund för beräkningen av den statliga fastighetsskatten. Dessutom har taxeringsvärdet betydelse bl.a. för beräkning av förmögenhets-, arvs- och gåvoskatt. Vid fastighetstaxeringen, som regleras i fastighetstaxeringslagen, indelas fastigheter i taxeringsenheter med olika beteckningar (småhus-, hyreshus-, industri-, exploaterings-, special- och lantbruksenhet och för varje sådan taxeringsenhet beräknas ett taxeringsvärde. Taxeringsvärden åsätts genom allmän fastighetstaxering, särskild fastighetstaxering eller omräkning.

Allmän fastighetstaxering äger rum vart sjätte år fr.o.m. år 1988 för hyreshus och industrienheter, år 1990 för småhusenheter och år 1992 för lantbruksenheter. Vid denna fastighetstaxering fastställs för varje taxeringsenhet ett basvärde som skall motsvara 75 % av dess marknadsvärde. Marknadsvärdet bestäms med hänsyn till det genomsnittliga prisläget under andra året före det år då allmän fastighetstaxering sker.

Särskild fastighetstaxering sker de år allmän fastighetstaxering inte äger rum och om någon nytaxeringsgrund är för handen. Det kan exempelvis vara så att en ny registreringsfastighet tillkommit genom avstyckning eller att fastighetens värde har förändrats väsentligt t.ex. på grund av en nybyggnad. Basvärden som åsätts vid särskild fastighetstaxering skall beräknas med hänsyn till samma prisläge som användes vid närmast föregående allmänna fastighetstaxering.

Prisutvecklingen mellan de allmänna fastighetstaxeringarna beaktas genom ett särskilt årligt omräkningsförfarande (s.k. rullande fastighetstaxering). Detta innebär att basvärdet omräknas med hjälp av ett omräkningstal som bestäms med hänsyn till prisutvecklingen under en tolv månadersperiod och som fastställs av Riksskatteverket. En omräkning leder till ändrat taxeringsvärde när prisutvecklingen innebär att omräkningstalet ökar eller minskar med mer än 0.01 (utgångsvärdet är 1.00 det år allmän fastighetstaxering skett).

## 3. Skatt vid överlåtelse m.m.

### Inledning

Den värdeökning den egna bostaden varit föremål för under innehavstiden blir vid en avyttring föremål för reavinstbeskattning i inkomstslaget kapital. Har bostaden - å andra sidan - under samma period varit föremål för en värdesänkning medges vid en avyttring avdrag för reaförlusten. Inflationen beaktas inte vid beräkningen av reavinsten och reaförluster. Denna har istället beaktats vid valet av skattesats (30 %).

Skattskyldighet för reavinst respektive avdragsrätt för reaförlust inträder det beskattningsår då egendomen avyttras. Som avyttringsdag räknas den dag då bindande avtal om överlåtelse träffats. Reavinstberäkningen är i stort sett densamma oavsett vilken slags bostad som avyttras. Reavinsten är lika med försäljningsintäkten (köpeskillingen minus kostnader för försäljningen) minus omkostnadsbeloppet.

Omkostnadsbeloppet består av anskaffningskostnaden senare gjorda investeringar. Vid byte av egendom upptas marknadsvärdet på den tillbytta egendomen som försäljningsintäkt.

Vid försäljning av fastigheter och bostadsrätter kan ibland en hyresrätt erhållas i utbyte. Även om bostadshyresrätter inte anses kunna åsättas något marknadsvärde vid reavinstberäkningen, skall hyresrättens värde beaktas vid bedömningen av om reaförlust uppkommit.

Vid överlåtelse genom gåva sker ingen reavinstbeskattning av givaren. Istället övertar gåvotagaren givarens anskaffningskostnad m.m. Vid en framtida försäljning kommer sålunda gåvotagaren att beskattas för såväl värdestegringen som uppstått under givarens som gåvotagarens innehavstid (kontinuitetsprincipen).

Vid blandade fång har för gränsdragningen mellan avyttring och gåva två olika metoder utvecklats i praxis. Vid överlåtelse av fastigheter gäller den s.k. huvudsaklighetsprincipen. Denna princip innebär att hela överlåtelsen behandlas som köp om vederlaget uppgår till eller överstiger fastighetens taxeringsvärde. I sammanhanget behandlas skuldövertagande som vederlag. Understiger vederlaget taxeringsvärdet behandlas i princip hela överlåtelsen som gåva om de civilrättsliga gåvorekvisiten vara uppfyllda. Vid överlåtelse av lös egendom (t.ex. bostadsrätt) gäller istället delningsprincipen. Denna princip innebär att överlåtelsen delas upp på två delar; en del är onerös och egendomen har i denna del överlåtits till sitt marknadsvärde. Den andra delen är benefik och i denna den gäller kontinuitetsprincipen.

Kontinuitetsprincipen gäller också vid överlåtelse genom arv eller testamente. Utgår s.k. skifteskompensation eller lösen vid ett arvskifte behandlas överlåtelsen ändå i sin helhet som arv enligt praxis. Skulle en arvinge genom köpekontrakt förvärva t.ex. en fastighet från dödsboet anses enligt praxis den del som motsvarar arvingens andel i dödsboet utgöra arv och resterande del köp.

#### Försäljning av fastighet

Det skatterättsliga fastighetsbegreppet omfattar inte bara det civilrättsliga fastighetsbegreppet utan också byggnad på annans mark samt byggnads- och industritillbehör till sådan byggnad. De väsentliga skillnader som finns i regleringen av den löpande inkomstbeskattningen avseende privatbostads- respektive näringsfastigheter, finns enbart ett fåtal spår av vid reavinstberäkningen. I stort gäller sålunda samma regler vid försäljning av alla slags fastigheter. Bl.a. skall fysisk person skall reavinst i inkomstslaget kapital också om avyttringen omfattar näringsfastighet som utgör anläggningstillgång. De skillnader som finns beror huvudsakligen på grundprincipen att avdrag inte medges vid reavinstberäkningen för sådana kostnader som dragits av vid den löpande beskattningen.

Vid den löpande beskattningen gäller för näringsfastigheter att en del av de investeringar som sker på fastigheten får dras av under innehavstiden. Sålunda får kostnader för reparationer och underhåll dras av omedelbart i inkomstslaget näringsverksamhet, samtidigt som anskaffningskostnaden samt förbättringar på fastigheten (bl.a. ny-, till- och ombyggnad) får dras av genom värdeminskningssavdrag. Vid försäljning av näringsfastighet är därför inte kostnader för reparationer och underhåll avdragsgilla och medgivna värdeminskningssavdrag skall återföras som intäkt av näringsverksamhet.

Vid den löpande beskattningen av privatbostadsfastigheter medges varken värdeminskningssavdrag eller avdrag för reparationer och underhåll. Därför sker inte heller någon återföring vid reavinstberäkningen. Avdrag medges sålunda fullt ut för kostnader för reparationer och underhåll samt förbättringar. Dock måste kostnaden överstiga 5.000 kr samt, vad gäller värdehöjande reparationer, kostnaden nedlagts under de senaste fem åren före avyttringen.

Försäkringsersättning för skada på privatbostadsfastighet utgör inte skattepliktig intäkt samtidigt som kostnader för förbättring eller reparation är avdragsgill endast till den del de överstigit erhållen försäkringsersättning. Försäkringsersättning för skada på näringsfastighet är däremot skattepliktig vid den löpande beskattningen.

Det kan ibland vara svårt att fastställa ingångsvärdets storlek. Så kan t.ex. vara fallet när den skattskyldige innehaft fastigheten under lång tid eller då ingångsvärdet skall beräknas med utgångspunkt från en tidigare ägares förvärv enligt kontinuitetsprincipen. För att underlätta vinstberäkningen för dessa fall har det tillskapats en alternativ metod där ingångsvärdet beräknas enligt schablon med utgångspunkt i fastighetens taxeringsvärde. Bestämmelsen tar sikte på fastighetsförvärv som skett före år 1952 (det s.k. stickåret).

Har en fastighet förvärvats före år 1952 skall den anses förvärvad den 1 januari 1952. Ingångsvärdet skall därvid anses utgöra 150 % av fastighetens taxeringsvärde år 1952. Hänsyn skall vid vinstberäkningen inte tas till kostnader och avdrag som belöper på tid före år 1952. Det vid förvärvet erlagda vederlaget för fastigheten får dock användas som ingångsvärde om den skattskyldige kan visa att köpeskillingen överstigit 150 % av taxeringsvärdet för år 1952. Fanns taxeringsvärde inte åsatt för år 1952 får motsvarande värde uppskattas med ledning av taxeringsvärdet för den fastighet, i vilken den avyttrade egenomen ingått, eller det närmast därefter åsatta taxeringsvärdet.

När skattereformen genomfördes vid årsskiftet 1990/91 skedde en rad förändringar när det gällde reavinstbeskattningen av fastigheter och bostadsrätter. Uppskovsreglerna togs bort liksom reglerna om indexuppräknig. Vinsten skulle beräknas enligt en konventionell metod utan reala inslag och vinsten, och därmed skatten, kunde begränsas genom s.k. takregler.

Övergången från real till en nominell kunde innebära vissa problem. Fastigheter som efter ett långt innehav kunde säljas skattefritt eller med låga skattebelopp omedelbart före reformens genomförande skulle hamna i en helt annan situation därefter. Detta innebar att många fastighetsägare sålde eller övervägde att sälja sina fastigheter till närstående för att därigenom skaffa ett bättre ingångsvärde inför framtida försäljningar. För att sådana situationer skulle undvikas infördes en särskild tidsbegränsad övergångsregel som innebär att vid avyttringar fram till och med utgången av år 1999 skall de skattskyldiga – med ett undantag – få använda de regler som skulle ha tillämpats om försäljningen istället skett den sista december 1990. Undantaget innebär att indexeringen av omkostnadsbeloppet börjar först det åttonde – och inte det fjärde – året efter förvärvet.

Vid avyttring av privatbostadsfastighet är endast 50 % av reavinsten skattepliktig och 50 % av en reaförlust avdragsgill. Vid fysisk persons avyttring av en näringsfastighet är 90 % av en reavinst skattepliktig och 63 % av en reaförlust avdragsgill.

#### Försäljning av bostadsrätt

Reglerna om reavinstberäkningen vid försäljning av äkta bostadsrätt överensstämmer i allt väsentlig med de som gäller för fastigheter (26 § SIL). Vid försäljning av en oäkta bostadsrätt skall de reavinstberäkningsregler som gäller för aktieförsäljning tillämpas (27 § SIL). Detta innebär bl.a. att hela reavinsten är skattepliktig. Bedömningen av om en bostadsrättsförening är äkta eller oäkta skall i detta sammanhang göras på grundval av förhållandena vid ingången av det år då avyttring sker (26 § 3 st. SIL).

Utöver de investeringar som bostadsrättsinnehavaren har gjort i form av värdehöjande reparationer och

underhåll samt förbättringar, medges förutsättningar avdrag för kapitaltillskott till bostadsföretaget som använts till förbättringar av fastigheten om bostadsrättsinnehavarnas tillskott för arbetet i fråga sammanlagt uppgått till 3.000 kr multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter. Kapitaltillskott som använts för amortering av bostadsföretagets lån eller för finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten får också inräknas i omkostnadsbeloppet. Som ett alternativt ingångsvärde får för bostadsrätter som förvärvats före 1974 användas ett värde på grundval av bostadsrättens andel av taxeringsvärdet för bostadsföretagets fastighet samt övriga tillgångar och skulder.

### Uppskov

Uppskovssystemet för fastigheter och bostadsrätter som utgör privatbostäder har utformats med utgångspunkten att bostadsbyten under vissa ytterligare förutsättningar inte skall uppfattas som en vinstrealisation i vanlig mening. Innehav av sådana bostäder efter varandra behandlas istället som ett enda innehav. Reglerna finns i en särskild lag om uppskovsavdrag vid byte av bostad.

Uppskovsreglerna, som är uppbyggda kring ett särskilt avdrag, ett uppskovsavdrag, innebär att den som säljer ett småhus eller en bostadsrätt som är en privatbostad (ursprungsbostad) kan skjuta upp beskattningen av vinsten om han senast under kalenderåret efter det år försäljningen skedde förvärvar en ny bostad – småhus eller bostadsrätt – och bosätter sig där (ersättningsbostad). Reavinsten måste uppgå till minst 50.000 kr. När sedermera ersättningsbostaden avyttras skall omkostnadsbeloppet minskas med ett belopp motsvarande den reavinst som till följd av uppskovet inte beskattas vid försäljningen av ursprungsbostaden. Inget hindrar att vinsten vid försäljningen av ersättningsbostaden ligger till grund för nytt uppskov.

Med ursprungsbostad avses privatbostad som utgör den skattskyldiges permanentbostad. En privatbostad är en permanentbostad om den skattskyldige varit bosatt där under minst ett år närmast före avyttringen eller under minst tre av de senaste fem åren. Med ersättningsbostad menas sådan bostad som kan vara privatbostad.

Uppskovsavdrag erhålls med ett belopp som motsvarar den skattpliktiga vinsten om vederlaget för ersättningsbostaden uppgår till minst samma belopp som vederlaget vid avyttringen av ursprungsbostaden. Är vederlaget för ersättningsbostaden lägre reduceras uppskovsavdraget i motsvarande omfattning. Den skattskyldige anses då inte behöva ha fullt uppskovsavdrag.

Vid beräkning av vederlaget för ersättningsbostaden får hänsyn tas till försäljnings- och inköpsprovision, stämpelskatt och liknande kostnader samt till kostnader för ny-, till- eller ombyggnad som lagts ned under tiden mellan förvärvet av ersättningsbostaden och den dag då bosättning senast skall ha ägt rum..

De tidsmässiga villkoren kan sammanfattas enligt följande. Om en bostad avyttras ett visst år kan ersättningsförärv ha skett tidigast under kalenderåret före avyttringsåret och senast under kalenderåret därpå. Bosättning i ersättningsbostaden skall ha skett senast den 15 februari den andra året efter avyttringen.

### Stämpelskatt

Vid förvärv av fastighet genom köp och byte uttas stämpelskatt enligt lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Stämpelskatten utgår med 1.5 % eller 3 % av fastighetens värde. Den lägre skattesatsen gäller om förvärvaren är fysisk person, dödbo eller bostadsrättsförening. Den högre gäller för aktiebolag och andra juridiska personer.



Som skäl för en högre skattesats för juridiska personer har anförts att fast egendom till betydande värden ägs av vissa juridiska personer och att omsättningshastigheten för sådan egendom är klart lägre än för fastigheter som ägs av fysiska personer. Vidare har det förhållandet att en juridisk person ofta har större skatteförmåga än en fysisk person ansetts kunna motivera en högre skatt.

Fastighetens värde (skattebasen) bestäms genom att köpeskillingen jämförs med fastighetens taxeringsvärde. Det högsta av dessa värden anses som fastighetens värde.

Vid blandade fång tillämpas en huvudsaklighetsprincip med den innebörden att gåva anses föreligga om vederlaget inte uppgår till 85 % av taxeringsvärdet. Stämpelstätt skall då inte uttas.

#### **4. Finansiering, subventioner m.m.**

##### Lånevillkor

Belåningsgraden varierar mellan 60 och 80 % av marknadsvärdet för privatbostadsfastigheter och mellan 60 och 70 % av marknadsvärdet för bostadsrätter. Normala återbetalningstider är 30 – 40 år.

Räntenivåerna varierar beroende på lånets karaktär, låneinstitut, bindningstid och säkerhet. För hypotekslån eller motsvarande med privatbostadsfastighet som säkerhet varierar den rörliga räntan mellan 4 (Sparbanken Finn, SBAB och Länsförsäkringar Bank) och 4.60 % (SHB/Stadshypotek och Spintab). De bundna räntorna (normalt 1 – 5 år) varierar mellan 5 (ett års bindning SkandiaBanken) och 7.5 % (fem års bindning SHB/Stadshypotek). Procentsatserna är cirka 0.50 % högre för bostadsrätter.

##### Avdrag för ränteutgifter

Alla räntekostnader, som inte är hänförliga till och därmed avdragsgilla i inkomstslaget näringsverksamhet, får dras av i inkomstslaget kapital. De får kvittas mot alla former av kapitalintäkter; såväl löpande som reavinster.

Speciellt för räntekostnader är att det inte är erforderligt att räntekostnaden är en kostnad för förvärvande av en skattepliktig intäkt. Sålunda är också räntekostnader hänförliga till rena konsumtionslån (personliga levnadskostnader) avdragsgilla i inkomstslaget kapital.

Genom skattereformen har ränteavdragens värde begränsats genom den allmänna skattesänkningen till 30 % (före skattereformen kunde underskottsavdrag medföra en skatteminskning med 50 % av räntebeloppet). De skattskyldiga får alltså efter skattereformen bära en större del av räntekostnaden själva. Ränteavdragen kan dessutom begränsas genom att skattereduktionen för kapitalunderskott över 100.000 kr minskar till 21 %.

Med uttrycket ränta avses i vid mening all ersättning för kredit. I princip är varje belopp en långivare erhåller utöver det lånade kapitalet ränta. Skattemässigt omfattar begreppet ränteutgift också bl.a. återbetalning av statliga räntebidrag för bostadsändamål, tomträttsavgäld och kostnader för återbetalning av lån i förtid. Den därmed stadgade avdragsrätten för tomträttsavgäld beror på att fastighetsskatten även beräknas på markens taxeringsvärde och att tomträttsavgälder är en slags räntekostnad för detta nyttjande.

##### Subventioner

##### Räntebidrag

Räntebidrag är inkomstskattepliktiga, samtidigt som återbetalning av räntebidrag skattemässigt behandlas som avdragsgill ränteutgift. År 1993 upphörde möjligheten att få räntebidrag för ombyggnad av en och tvåbostadshus, dvs. för såväl egnahem som småhus med hyres- och bostadsrätt. Bidrag kan dock ges till projekt som påbörjades för den 11 januari 1993. År 1999 är sista året för räntebidrag för nybyggnad av småhus. Rätten till räntebidrag finns kvar för ny och ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus och erhållet bidrag utgör skattepliktig intäkt (22 § anv. p 17 KL).

Bidrag lämnas endast till ombyggnad av flerbostadshus med bostäder för permanent bruk och självständigt boende och som innebär nyinvesteringar som i väsentlig grad höjer bostadskvaliteten när det gäller grundläggande funktioner.

Den undre gränsen för bidrag är 100.000 kr och bidragsunderlaget får normalt inte bli högre än 80 % av underlaget för ett motsvarande nytt hus framräknat enligt vissa schabloner. Mellan dessa gränser beräknas bidragsunderlaget för ombyggnad på faktiska skäligena kostnader. Bidrag lämnas med en procentuell andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsandelen för en ombyggnad är 30 % av den beräknade räntekostnaden.

Bidragsunderlaget för räntebidrag till nybyggnad av hyres- eller bostadsrättshus beräknas utifrån schablonbelopp och utgör den byggkostnad staten godkänner. Bidragsunderlaget beräknas olika beroende på om projektet färdigställs före eller från och med år 2000. Räntebidraget lämnas med en procentuell andel av en schablonberäknad räntekostnad.

#### Bostadsbidrag

Barnfamiljer och ungdomar som fyllt 18 men inte 29 år kan få bidrag till bostadskostnaden för egen bostad om en viss procent av bostadskostnaden mellan en nedre och en övre gräns. Bostaden kan vara hyrd, bostadsrätt, eget småhus, arrenderat småhus på lantbruksenhet eller s.k. andelslägenhet. Bidraget är preliminärt och beviljas för en tolv månadersperiod. Det slutliga bidraget bestäms utifrån den taxerade inkomsten med vissa tillägg och avdrag.

Den bidragsgrundande inkomsten motsvarar summan av inkomst av tjänst, näringsverksamhet och kapital samt vissa övriga inkomster, såsom utlandsinkomst, studiebidrag och skattefria stipendier över 3.000 kr per månad. Bostadsbidraget påverkas också av hushållets förmögenhet.

Sammantaget bestäms bidragets storlek av antalet personer i hushållet, hushållets inkomst och bostadskostnaden. För makar och sambor gäller individuella inkomstgränser. Det innebär att det årliga bidraget minskar med 20 % av den del av vardera makens inkomst som överstiger 58.500 kr per år. För familjer med ett barn går gränsen för bostadsbidrag vid en bidragsgrundande årsinkomst om 265.000 kr och en bostadskostnad på 5.300 kr eller mer. Motsvarande siffror för familjer med tre eller flera barn är 355.000 kr respektive 6.600 kr.

Skattemässigt utgör bostadsbidrag en icke skattepliktig inkomst (19 § KL).

### 5. Neutral beskattning av olika boendeformer

I en rad förarbeten har man eftersträvat en ordning som innebär att beskattningen blir neutral mellan olika upplåtelseformer och fastighetsägarkategorier och att näringsfastigheter (särskilt hyreshus) bör beskattas på ett neutralt sätt i jämförelse med annan näringsverksamhet.

En målsättning i 1990/91 års skattereform är att reglerna skall vara enhetliga och likformiga som möjligt. Beskattningen av de olika boendeformer skall vara så likartad som möjligt. Syftet med uppdelning fastigheter och vissa bostadsrätter mellan inkomstlagen kapital och näringsverksamhet är att uppnå enkla, enhetliga och likformiga regler för inkomstbeskattningen.

Resultatet har emellertid blivit att egna hem, bostadsrätter, andelslägenheter och andra näringsfastigheter beskattas olika. Egna hem beskattas enbart med fastighetsskatt. Äkta bostadsrättsföreningar inkomstbeskattas (på en schablonintäkt i inkomstlagen näringsverksamhet) och beskattas med fastighetsskatt. Andelslägenheter beskattas i princip efter en konventionell metod i inkomstlagen näringsverksamhet samt med fastighetsskatt.

Innehav av näringsfastighet beskattas i inkomstlagen näringsverksamhet och det verkliga skattpliktiga nettovärdet av boendet beskattas; intäkten ses som uttag av tjänst och avdrag medges för alla fastighetskostnader. Därmed behandlas näringsfastigheter i allt väsentligt likföretligt med annan näringsverksamhet. En avgörande skillnad är dock att en fastighetsskatt - som är oberoende av verksamhetens resultat - tas ut på näringsfastigheter. Fastighetsskatten innebär sålunda att skattemässig neutralitet inte uppnås mellan näringsfastigheter och annan näringsverksamhet.

Den nuvarande fastighetsskatten på hyreshus har sitt ursprung i hyreshusavgiften. Motivet för denna avgift var att hindra att upptrappningen av de garanterade räntorna och den därav följande allmänna höjningen av hyresnivån ledde till en förmögenhetsomfördelning till förmån för fastighetsägare och ägare av bostadsrättslägenheter, vars lägenheter inte omfattades av det statliga räntebidragssystemet. Även av förarbetena till skattereformen 1991 framgår att fastighetsskatten delvis ses som ett bostadspolitiskt medel.

Innehav av privatbostadsfastighet beskattas schablonmässigt (statlig fastighetsskatt). Även om också denna beskattningsform har till syfte att beskatta nettovärdet av bostadsnyttjandet, blir i realiteten skillnaderna i beskattningen ganska stora. Vid sidan av egna hem är bostadsrätter den viktigaste innehavsformen för ägda bostäder. De båda innehavsformerna skiljer sig åt genom att bostadsrättsägandet endast är ett indirekt ägande av bostaden.

Bostadsrätten utgör en andel i en bostadsrättsförening med en evig nyttjanderätt till en bostad i föreningens fastighet. Huvuddelen av alla fastighetskostnader finns i föreningen. Detta medför främst att bostadsrättsinnehavet skiljer sig i organisatorisk och praktisk mening från egnahemsinnehavet. Ekonomiskt sett överväger däremot likheterna klart. Det är bostadsrättsinnehavarens avkastning av den innehavda lägenheten som är att jämföra med egnahemsägarens och principiellt sett bör därför bostadsrätter beskattas på samma sätt som egna hem. Idag beskattas medlem i äkta respektive oäkta bostadsrättsförening olika inte bara vid den löpande beskattningen utan också vid försäljning av andelen.

Avgränsningen bör vara att beskatta bostäder som har anskaffats i syfte att bereda ägarens en bostad på samma sätt. Därmed skulle också andelslägenheter och oäkta bostadsrätter tillhöra samma beskattningskategori som egna hem och äkta bostadsrätter. Bostadsfastigheter som ingår i näringsverksamhet utgör den andra beskattningskategorin. Denna borde i alla avseenden beskattas samma sätt som övrig näringsverksamhet.

## **6. Särskilda problem för vissa grupper av boende eller boendeformer**

Att ha taxeringsvärdet som skattebas leder till regionala skillnader då marknadsvärdena på fastigheter i bl.a. storstadsregionerna är betydligt högre än på mindre orter. I propositionen till skattereformen förordade regeringen taxeringsvärdet som skattbas av det skälet att annat underlag än taxeringsvärdet skulle strida mot den princip om enhetlig kapitalinkomstbeskattning som utgjorde en utgångspunkt för skattereformen. Alternativa skattebaser är bl.a. byggnadsvärdet, bruksvärdet eller bovärdet. Genom beslut i början av år 1998 tillkallade regeringen en kommitté med uppdrag att se över och utvärdera reglerna om fastighetsskatt m.m. En särskild fråga i uppdraget avser undantag från generella regler om fastighetsskatt i skärgårdsområden och andra attraktiva fritidshusområden i syfte att upprätthålla en levande skärgård och landsbygd.

Fastighetsbeskattningskommittén har nyligen lämnat ett delbetänkande i denna fråga. Bakgrunden är den kritik som riktats mot fastighetsskatten avseende dess effekter för den bofasta befolkningen i vissa attraktiva fritidshusområden på grund av att kapitalstarka fritidsbor driver upp fastighetspriserna – och därmed taxeringsvärdena – så att fastighetsskatten gör det svårt för den bofasta befolkningen att bo kvar. Kommittén har valt att redovisa underlag för beslut åt regering och riksdag i form av två alternativa modeller. Den ena modellen innehåller vissa kvalifikationskriterier avseende förhållandena i det område där den skattskyldige är bosatt, medan den andra modellen inte innehåller geografiska kvalifikationsregler. För att uppfylla regeringsformens krav på generellt tillämpbar lagstiftning, menar kommittén att särregleringen med regional inriktning ges en generell utformning, där objektiva och sakliga kvalifikationskriterier används för att fastställa vilka skattskyldiga bör omfattas av regleringen.

Vad som utgör privatbostad bestäms i 5 § KL. Där hänvisas, vad gäller bostadsrätt, till verksamhetskravet i 2 § 7 mom. SIL. Enligt RSV:s rekommendationer skall bedömningen enligt 2 § 7 mom. göras vid årets utgång. Samtidigt skall frågan om en bostad vid en överlåtelse skall räknas som en privatbostad bestämmas på grundval av förhållandena på överlåtelседagen. Bedömningen av om en bostadsrättsförening är äkta eller oäkta skall i reavinstsammanshang göras på grundval av förhållandena vid ingången av det år avyttring sker. En bostadsrättsförening som bildats under avyttringsåret existerar den inte den 1 januari. Frågan är då om man då kan tala om en oäkta bostadsrättsförening vid denna tidpunkt. Kan sålunda t.ex. en vanlig hyresfastighet vara en oäkta bostadsrättsförening? Lagen ger inget svar på denna fråga.

Med uttrycket ursprungsbostad i uppskovslagen avses privatbostad enligt 5 § KL, om bostaden är den skattskyldiges permanentbostad (2 § lag om uppskovsavdrag vid byte av bostad). Ursprungsbostaden kan således vara en bostadsrätt som är privatbostad. Bestämmelsen i 2 § uppskovsavdragslagen hänvisar till 5 § KL och enligt sistnämnda stadgande är överlåtelседagen relevant bedömningstidpunkt. Är sålunda bostadsrätten på överlåtelседagen att betrakta som privatbostad, synes den i uppskovssammanshang uppfylla kravet på ursprungsbostad, om bostaden också är den skattskyldiges permanentbostad.

Därtill kan fogas att RSV i sina rekommendationer menar att det är årets utgång som är relevant bedömningstidpunkt samt att man i tveksamma fall skall betrakta bostadsrätten som äkta. Sammantaget uppskov kunna medges, dvs. även om den skattepliktiga reavinsten beräknas enligt aktiereglerna på grund av att bostadsrätten vid ingången av avyttringsåret inte var äkta.

## **Sammanfattande exempel**

Skatt vid överlåtelse

Privatbostadsfastighet.

Försäljningspris: 1.010.000 kr. Under innehavstiden har säljaren lagt ned följande kostnader: år 1983 tilläggsisolering 80.000 kr; år 1984 utbyte av spis, kyl och frys 35.000 kr och 1992 ommålades av fönsterkarmar 4.000 kr. Kostnaderna för försäljningen uppgår till 60.000 kr. Anskaffningskostnaden är 400.000 kr.

försäljningsintäkt	1.010.000
försäljningsomkostnader	- 60.000
	950.000

omkostnadsbeloppet:

anskaffningskostnad	- 406.000 (inkl. stämpelskatt)
förbättringskostnad	- 80.000
reavinst	464.000
skattepliktig vinst	232.000 (50 %)
skatt (30 %)	69.600

Privatbostadsrätt

En bostadsrätt säljs för 340.000 kr. Under innehavstiden har bostadsrättsinnehavaren lagt ned följande kostnader: år 1993 installation av en tvättmaskin 8.000 kr; 1995 utbyte av golvmatta 4.000 kr och år 1999 ommålning 3.800 kr. År 1996 byggdes föreningens fastighet om och föreningens totala kostnad härför uppgick till 180.000 kr. Enligt uppgift från föreningen belöpte 5.000 kr på lägenheten i fråga. Under säljarens innehavstid har den inre reparationsfonden minskat från 6.000 kr till 4.000 kr. Under samma period hade säljarens kapitaltillskott till föreningen (för amortering) uppgått till 10.000 kr. Kostnaden för försäljningen uppgår till 10.000 kr. Anskaffningskostnaden är 100.000 kr.

försäljningsintäkt	340.000
försäljningsomkostnader	10.000
inre reparationsfond	- 4.000
	326.000

omkostnadsbelopp:

anskaffningskostnad	100.000
inre reparationsfond	- 6.000
	94.000
förbättring	8.000
kapitaltillskott	10.000
	- 112.000
reavinst	214.000
skattepliktig reavinst	107.000 (50 %)
skatt (30 %)	32.100

Näringsfastighet

En hyresfastighet säljs för 15.000.000 kr. Under innehavstiden har säljaren lagt ned följande kostnader på fastigheten: år 1981 2.000.000 kr; åren 1978, 1984 och 1993 värdehöjande till en kostnad om 50.000, 200.000 respektive 300.000 kr. Åren 1977 – 1980 har värdeminskningssavdrag gjorts med 75.000 kr per

år och med 105.000 kr från och med år 1981. Försäljningsomkostnaderna uppgår till 450.000 kr och fastigheten anskaffades år 1977 för 5.000.000 kr.

#### inkomst av kapital:

försäljningsintäkt	15.000.000	
försäljningsomkostnader	- 450.000	
		14.550.000

#### omkostnadsbeloppet:

anskaffningskostnad	5.075.000 (inkl. stämpelskatt)	
förbättringskostnad	- 2.000.000	
reparation	- 300.000	
reavinst	7.175.000	
skattepliktig vinst	6.457.500 (90 %)	

#### inkomst av näringsverksamhet:

##### återförda värdeminskningssavdrag

åren 1977 – 1980: 4 x 75.000 =	300.000
åren 1981 – 1996: 16 x 105.000 =	1.680.000
reparation	300.000
	2.280.000

#### Löpande skatter

##### Innehav av privatbostadsfastighet

En villafastighet har ett taxeringsvärde om 600.000 kr och ägarens ränteutgift för helt år är 35.000 kr. Den statliga fastighetsskatten uppgår till 9.000 kr ( $600.000 \times 1.5\%$ ). Under förutsättning att den skattskyldige inte har några kapitalintäkter eller andra kapitalkostnader, är kapitalunderskottet 35.000 kr, vilket ger en skattereduktion om 10.500 kr ( $35.000 \times 30\%$ ). Nettoskatteeffekten är – 1.500 kr.

##### Innehav av privatbostadsrättslägenhet

En äkta bostadsrättsförenings fastighet är taxerad till 600.000 kr. Under året har föreningen driftkostnader på 40.000 kr och räntekostnader på 15.000 kr. Antalet medlemmar i föreningen är 10 och var och en av dem betalar årligen 35.000 kr i räntor på s.k. fördelade lån. Föreningens skattepliktiga intäkt är 18.000 kr ( $3\% \times 600.000$  kr). Sedan denna reducerats med räntekostnaden återstår 3.000 kr. Inkomstskatten blir 840 kr (28 %). Därtill kommer den statliga fastighetsskatten om 9.000 kr ( $1.5\% \times 600.000$  kr). Föreningens skatt per medlem: 984 kr. Medlemmarna har rätt till avdrag för räntekostnaden. Denna ger ett kapitalunderskott och en skattereduktion på 10.500 kr ( $30\% \times 35.000$  kr). Nettoskatteeffekten är - 9.516 kr.

#### Uthyrning av fastighet

Antag att en privatbostadsfastighet har ett taxeringsvärde om 500.000 kr och att räntekostnaden på

fastighetslånen är beräknad till 60.000 kr årligen och driftskostnaderna till 18.000 kr per år. Fastighetsskatten är 7.500 kr. Fastigheten hyrs ut för 7.500 kr per månad. Hur mycket återstår av hyresintäkten efter skatt och utgifter? Årlig hyresintäkt: 84.000 kr. Efter grundavdraget på 4.000 kr och schablonavdraget på 20 % återstår en skattepliktig kapitalinkomst på 63.200 kr. Kapitalskatten (30 %) är 18.960 kr. En kapitalskatt på 30 % innebär att man måste betala 70 % av ränteutgifterna själv. Den faktiska räntekostnaden är alltså 42.000 kr (70 %) netto. Resultatet blir negativt:  $84.000 - 18.960 - 42.000 - 18.000 - 7.500 = - 2.460$  kr. Om fastigheten är en näringsfastighet medges – istället för för grund- och schablonavdrag - avdrag för verkliga driftskostnader (inklusive värdeminskningsskatt på bl.a. byggnad och markanläggning) i inkomstlagen näringsverksamhet. Dessutom finns möjlighet att göra avdrag för avsättning till periodiseringsfonder, expansionsmedel, m.fl. reserveringar samt göra s.k. räntefördelning. Överskott som överstiger brytpunkten träffas av såväl kommunal som statlig inkomstskatt. Dessutom utgör sociala avgifter (normalt löneskatt).