

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att lagen om bostadshusreservering vid beskattningen ändras så att användningstiden för en bostadshusreservering förlängs från nuvarande fyra år till tio år. Det föreslås samtidigt att det gällande kravet enligt vilket 80 procent skall användas för bostadsändamål sänks till ett krav om att 50 procent skall användas för sådant ändamål. Enligt förslaget skall huvudregeln vara att ett

samfund inte längre får dra av en bostadshusreservering från sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet. Det föreslås också att vissa andra ändringar, som huvudsakligen beror på ändringar som har gjorts i den övriga skattelagstiftningen, görs i lagen.

Lagen avses träda i kraft den 1 januari 1995. Lagen skall tillämpas första gången vid beskattningen för 1995.

MOTIVERING

1. Nuläge

Ett bostadssamfund kan på förhand utan skattepåföljder samla in medel för istandsättning och ombyggnad av en bostadsbyggnad på två sätt. För det första kan bostadsaktiebolag och annat ömsesidigt fastighetssamfund, vars aktie eller andel berättigar till besittningen av en viss lokal i en byggnad som ägs av bolaget, utnyttja ett s.k. fonderingssystem. Med fondering avses ett system där samfundet av sina delägare eller medlemmar får medel för annat eget kapital än aktiekapital eller andelskapital. Inom rätts- och beskattningsspraxis betraktas de medel som samlas in via fonderingssystemet som kapitalinvesteringar då de med iakttagande av föreskrivna former uppbärs för att användas för finansiering av nyanskaffningar till anläggningstillgångarna eller av reparationsutgifter. Om årsinkomsterna inte räcker till för att täcka kostnaderna, godkänns inte fonderingen till den bristande delen som kapitalinvestering vid beskattningen, trots att de föreskrifter som gäller insamlingen till fonden har följts.

Inom rättspraxis har frågan om för hur lång tid medel för kommande behov kan samlas in genom fondering veterligen inte lösts. Inom beskattningsspraxis har efterbeskattningstiden, som enligt beskattningsslagen (482/58) är fem år från det år då beskattningen verkställdes, betraktats som tidsgräns. Efter det kan man inte längre ingripa i felaktigt fonderingsförfarande, eftersom efterbeskattningen skulle gälla det år då fonderingen har gjorts.

Också andra ömsesidiga fastighetsaktiebolag än bostadsaktiebolag kan tillämpa fonderingsförfarandet vid anskaffning av medel. I vilken utsträckning lägenheterna används för bostadsändamål har sålunda t.ex. inte någon betydelse.

Andra fastighetsaktiebolag kan inte utnyttja fonderingssystemet på ovan beskrivet sätt. De liksom även andra bostadssamfund kan utan skattepåföljder samla in medel för kommande reparationer och moderniseringar genom att i bokföringen bilda en vid beskattningen avdragbar bostadshusreservering, som under senare år kan användas för täckande av sådana årsutgifter eller utgifter som skall aktiveras vilka

föranleds av uppförande, reparation, underhåll och användning av bostadsbyggnad samt av underhåll och användning av tomt. En bostadshusreservering kan dock inte bildas, om mindre än 80 procent av bostadsbyggnadens lägenhetsyta bestående används för bostadsändamål vid skatteårets slut.

Också andra samfund än sådana som enbart upprätthåller bostäder kan bilda en bostadshusreservering. Också ett samfund som idkar näringsverksamhet, t.ex. ett industriföretag, kan på grundval av en byggnad som det äger bilda en reservering som är avdragbar vid beskattningen, förutsatt att en så stor del av byggnadens lägenhetsyta som lagen kräver används för bostadsändamål.

Reserveringens belopp per skatteår får vara högst 400 mk per m² av bostadsbyggnadens yta. En bostadshusreservering som motsvarar en mindre yta än 200 m² eller som är mindre än 20 000 mk är inte avdragbar vid beskattningen. Bostadshusreserveringen skall användas för täckande av de utgifter som avses i lagen inom fyra skatteår från utgången av det skatteår vid vars beskattning bostadshusreserveringen har gjorts. Om sådana utgifter inte uppkommit under nämnda tid och bostadshusreserveringen sålunda inte kunnat användas på det sätt som avses i lagen, räknas bostadshusreserveringen som samfundets inkomst under det skatteår då reserveringen senast borde ha använts. Den reservering som upplöses inkomstförs vid beskattningen till ett belopp av samma storlek som det vid tidpunkten för bildandet. En eventuell skattepåföljd som detta förorsakar kan emellertid undvikas genom att under skatteåret bilda en bostadshusreservering av samma storlek som den reservering som upplöses. Reserveringen inkomstförs också vid beskattningen, om samfundet upplöses, de i lagen nämnda förutsättningarna för bildande av en bostadshusreservering inte längre finns eller bostadsbyggnaden förstörs.

2. Bakgrunden till den föreslagna ändringen

Behovet av reparationer på flervåningshus som är byggda åren 1960—1970 har visat sig vara större än beräknat. För några år sedan ansågs reparationsbehovet omfatta ca 70 000 bostäder per år (över 7 procent av bostadsbeståndet i flervåningshus). Reparations- och

ombyggnadsbehovet anses också öka under hela 1990-talet. Det ökade behovet av reparationer på bostäder, i synnerhet till följd av att reparationerna har skjutits upp, kan komma att utgöra en betydande ekonomiska börda för bostadssamfunden och de boende. För att fastighetssamfunden inte skall bli tvungna att stöda sig på utomstående finansieringskällor när det gäller reparationsbyggandet är det synnerligen viktigt att med olika åtgärder främja de boendes frivilliga sparande. De åtgärder som främjar de boendes sparande och genom vilka möjligheterna för bostadssamfunden att med hjälp av intern finansiering samla in medel för reparation och ombyggnad av husen. För att en sådan sparform faktiskt skall vara ett alternativ, har det ansetts att bostadssamfunden bör kunna samla in medel utan skattepåföljder.

Enligt nya undersökningar (Asuintaloyhteisöjen korjaaminen ja kunnossapidon ennakkorahastointimalli, Finlands Fastighetsförbund r.f:s publikation, och Kunnossapidon ennakkorahastointi, publikation nr 54 av Laboratoriet för byggekonomi vid Uleåborgs universitet) kan hela reparationsbehovet och underhållet under ca 35 år finansieras genom att medel samlas in samtidigt med de ordinarie vederlagen, hyrorna eller bruksvederlagen. Det belopp som behövs utgör ca 2—3 mk per m² och månad, eller fördelat på tioårsperioder ca 0,50 mk per m² och månad under den första perioden och ca 2 mk per m² och månad under den andra och tredje perioden, beroende på hur huset är konstruerat, utrustat och i vilket skick det är.

3. Bedömning av nuläget och föreslagna ändringar

De sätt på vilka bostadssamfunden hittills utan skattepåföljder på förhand har kunnat samla in medel genom intern finansiering har ansetts vara för form- och tidsbundna. Formbundenheten gäller speciellt fonderingsförfarandet. För att fondens skattefrihet skall säkerställas måste allt ske på ett bolagsrättsligt oklanderligt sätt genom att det bl.a. ses till att grundandet av fonden nämns i möteskallelsen och att bolagsstämans beslut om en fondöverföring fattas före respektive räkenskapsperiods utgång.

Att det inte finns någon hävdvunnen be-

skattningspraxis när det gäller grundandet av en fond och användningen av de medel som samlats in till den har också i någon mån begränsat användningen av fonderingsystemet. Det är dock skäl att betona att ovisshet i samband med användningen av systemet endast ytterst sällan har lett till skattepåföljder. Det är således inte fråga om det slag av problem som skulle förutsätta lagstiftningsåtgärder. De oklarheter som eventuellt är förknippade med fonderingen kan avhjälpas med anvisningar från skatteförvaltningen.

Tidsgränserna har uppfattats som problematiska såväl i samband med fonderingen som användningen av bostadshusreserveringen. Eftersom fonderingen inte berör alla samfundformer, vore det ändamålsenligt att avhjälpa de problem som hänför sig till tidsfristerna och som kommer fram i samband med användningen av bostadshusreserveringen.

Den tidsfrist om fyra år som gäller användningen av en bostadshusreservering och inom vilken reserveringen skall användas kan inte anses tillräckligt lång med tanke på ett målinriktat sparande för finansiering av reparationer som kommer att utföras först efter en tid av flera år. Enligt ovan nämnda undersökningar kan behovet av reparationer på bostadsbyggnader under byggnadens livscykel delas upp på tre i stort sett lika långa perioder. Periodens längd varierar från något under till något över 10 år. Det vore motiverat att reparationsperiodens längd beaktas då användningstiden för bostadshusreserveringen fastställs. Det föreslås sålunda att den gällande användningstiden om fyra år förlängs till tio år. Förlängningen av användningstiden skall också gälla oupplösta bostadshusreserveringar som har gjorts före den föreslagna tidpunkten för lagens ikraftträdande. I vissa fall kan också en så här lång tid visa sig vara för kort. Det bör dock konstateras att det markbelopp för reserveringen ($400 \text{ mk/m}^2/\text{år}$) som lagen tillåter gör det möjligt att utan skattepåföljder samla in betydligt mera än vad som enligt nämnda undersökningar behövs för finansiering av reparationerna. Sålunda kan bostadssamfunden i allmänhet också undvika skatteverkningar av en bostadshusreservering som skall inkomstföras genom att i bokslutet och vid beskattningen för samma år göra en avdragbar reservering.

Bostadshusreserveringar har använts allmänt också vid beskattningen av hyreshussamfund.

Kravet på att 80 procent av byggnaden skall användas för bostadsändamål, som är en förutsättning för att en bostadshusreservering skall kunna bildas, har dock begränsat utnyttjandet av bostadshusreserveringen. Detta gäller i synnerhet sådana fall då en väsentlig del av lokaliteterna i ett hyreshus används eller kan användas för andra ändamål än bostadsändamål. En bostadshusreservering har inte gjorts antingen därför att över 20 procent av lägenheterna i byggnaden används för andra ändamål än bostadsändamål eller därför att det är troligt att så kommer att ske de närmaste åren. Lagen har tolkats så att redan det att graden av användning för bostadsändamål eventuellt något år understiger 80 procent leder till att också de reserveringar som har gjorts under tidigare år räknas som inkomst vid beskattningen.

För att bostadshusreserveringen skall utnyttjas i högre grad är det motiverat att det krav på användning för bostadsändamål som lagen förutsätter sänks. Det naturliga är att de byggnadsvisa förutsättningarna för en tillämpning av bostadshusreserveringen fastställs så att de överensstämmer med begreppet "byggnader som används för stadigvarande boende" i fastighetsskattelagen (654/92). Enligt denna lag anses en byggnad vara använd huvudsakligen för stadigvarande boende om minst hälften av byggnadens lägenhetsyta används för detta ändamål. I fastighetsskattelagen anses en lägenhet användas som stadigvarande boende även om den huvudsakligen är avsedd för detta bruk och den inte är i annat bruk. Att lägenheterna står tomma inverkar inte på saken utan även i detta fall anses lägenheten användas för boende. Definitionen är en aning noggrannare i lagen om bostadshusreservering, i vilken förutsätts att lägenheten huvudsakligen används för stadigvarande boende. Därför kan oklarhet vid bedömningen av förutsättningarna för bostadshusreservering framträda i sådana situationer där bostadslägenheterna på grund av ett dåligt läge på marknaden stått tomma en längre tid. Eftersom det inte är ändamålsenligt att detta skulle leda till en upplösning av reserveringen, skall lagens ordalydelse justeras till denna del. Därför föreslås att 2 § 1 mom. ändras så att med bostadsbyggnad avses en byggnad i vilken minst hälften av lägenhetens areor vid skatteårets utgång bestående används för bostadsändamål. Samtidigt föreslås att 2 § 2 mom.

justeras så att en lägenhet anses bestående användas för bostadsändamål, om den huvudsakligen är avsedd att användas för detta ändamål och den inte används för annat ändamål. Samma princip tillämpas även på byggnader som håller på att byggas.

Till sin natur är bostadshusreserveringen å ena sidan ett sätt att främja bostadssamfundens förhandssparande och å andra sidan en resultatutjämningsmetod. Eftersom samfundens möjligheter att göra en resultatutjämningsreservering slopades i samband med den nyligen genomförda kapitalskattereformen, är det inte längre motiverat att en sådan skattskyldig beviljas bostadshusreservering som använder reserveringen närmast i det sistnämnda syftet. För närvarande är antalet sådana företag inte stort, men det kan antas att antalet kommer att öka då andra resultatutjämningsmetoder saknas och de nu föreslagna ändringarna av bildande och användning av reserveringen genomförs. I propositionen föreslås som en huvudregel att ett samfund skall få dra av en bostadshusreservering endast från inkomsten av sådan verksamhet som beskattas enligt inkomstskattelagen (1535/92). Systemet med bostadshusreservering skall således i allmänhet omfatta bostadsaktiebolag, bostadsandelslag och andra därmed jämförbara fastighetssamfund som upprätthåller bostäder, såsom samfund som äger ett aravahyreshus eller ett bostadsrättshus. Bostadshusreserveringen skall inte längre få dras av från inkomst av näringsverksamhet eller jordbruksinkomst. Det är dock motiverat att bostadshusreservering alljämt beviljas också sådana fastighetssamfund vilkas verksamhet betraktas som näringsverksamhet enligt lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet (360/68) och vilka har beviljats statligt bostadslån enligt aravalagen (1189/93) eller de lagar som fanns före den eller räntestöd enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/80) eller enligt lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/93). Med de lagar som fanns före aravalagen avses de lagar som nämns i 2 § 1 mom. 1 punkten lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93). För ett sådant samfund är bostadshusreserveringen av mycket central betydelse med tanke på verksamheten. Med bostadshusreserveringen kan den skattepåföljd som föranleds av att utgifterna ofta upp-

kommer betydligt tidigare än inkomsterna förhindras åtminstone delvis. Det föreslås att i § lagen om bostadshusreservering vid beskattningen ändras så att ett samfund inte får dra av en bostadshusreservering från inkomsten av näringsverksamhet eller jordbruksinkomsten. Ett samfund, vars huvudsakliga verksamhet grundar sig på ägande och besittning av en fastighet eller på hyresverksamhet som baserar sig på ägande av en fastighet, skall dock få dra av en bostadshusreservering också från sin inkomst av näringsverksamheten, om samfundet har beviljats statligt bostadslån eller räntestöd för uppförande, ombyggnad eller anskaffning av bostäder.

Det föreslås också att i lagen görs sådana ändringar som beror på de ändringar som gjorts i den övriga skattelagstiftningen. Det föreslås bl.a. att omnämmandet av förvärvskälla och samfundens kommunalbeskattning stryks på grund av de ändringar som gjorts i inkomstskattelagen.

4. Propositionens verkningar

Enligt skatteförvaltningens statistik fanns det över 72 000 bostadsaktiebolag och andra ömsesidiga fastighetsaktiebolag år 1992. Det beräknas att dessa samfund betalar ca 40 milj. mk i inkomstskatt för 1993, varav bostadsaktiebolagens andel är uppskattningsvis 15 milj. mk. Den skatt som betalas av andra än ömsesidiga fastighetsaktiebolag, till vilka bl.a. aravahyreshusbolagen hänförs, beräknas uppgå till 70 milj. mk.

Största delen av bostads- och fastighetssamfundens skatter betalas av bolag där endast en liten del av lägenhetsytan används för bostadsändamål. Bostadshusreserveringarnas sammanlagda belopp uppgick till 830 milj. mk 1992. Bostadsaktiebolagens andel av detta belopp uppgick till 150 milj. mk och de övriga fastighetssamfundens andel till 500 milj. mk. Aktiebolag och andelslag som bedriver hyresverksamhet hade reserveringar till ett belopp av 150 milj. mk och affärssamfund till ett belopp av 30 milj. mk.

En sänkning av kravet på användning för bostadsändamål, som begränsar bildandet av bostadshusreserveringar, från 80 till 50 procent innebär att antalet bostads- och fastighetssam-

fund som har rätt att göra en reservering ökar med ungefär 10 000. Av dem skulle dock uppskattningsvis endast 400—500 bolag ha skattepliktig inkomst och den sammanlagda inkomsten uppgå till 4—6 milj. mk. Sålunda skulle verkningarna av den föreslagna sänkningen av kravet på användning för bostadsändamål vara ringa i fråga om intäkten av samfundens inkomstskatt, högst 2 milj. mk.

En begränsning av rätten att bilda en bostadshusreservering på sätt för vilket redogjorts ovan till att omfatta endast fastighetssamfund ökar intäkterna av samfundsskatten med uppskattningsvis 2—4 milj. mk.

5. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid finansministeriet.

6. Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1995. Avsikten är att lagen skall tillämpas första gången vid beskattningen för 1995.

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

Lag

om ändring av lagen om bostadshusreservering vid beskattningen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 1 §, 2 § 1 och 2 mom., 4 § 1 mom. och 7 § lagen den 28 november 1986 om bostadshusreservering vid beskattningen (846/86), av dessa lagrum 1 § sådan den lyder i lag av den 21 november 1991 (1367/91), som följer:

1 §

Bostadshusreservering

Ett samfund som avses i 3 § inkomstskattelagen (1535/92) får från sin skattepliktiga inkomst dra av en reservering som bildats för sådana vid beskattningen avdragbara utgifter som föranleds av uppförande, användning och underhåll av samt reparationsbyggande på ett eget bostadshus samt av underhåll och användning av tomt i anslutning till ett eget bostadshus (*bostadshusreservering*).

Ett samfund får dra av en bostadshusreservering endast från annan inkomst än inkomst av näringsverksamhet eller jordbruk. Ett sådant samfund, vars huvudsakliga verksamhet grundar sig på ägande och besittning av en fastighet eller hyresverksamhet som grundar sig på ägande av en fastighet, får dra av en bostadshusreservering även från sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet, om samfundet har ett med stöd av aravalagen (1189/93) eller en lag som nämns i 2 § 1 mom. 1 punkten lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och arava-

hyreshus (1190/93) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/80) eller lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/93) beviljat lån eller räntestöd för nybyggnad, ombyggnad eller anskaffning av bostäder.

2 §

Bostadsbyggnad

I denna lag avses med bostadsbyggnad en byggnad i vilken minst hälften av lägenheternas areor vid skatteårets utgång bestående används för bostadsändamål. Som bostadsbyggnad enligt denna lag anses dock inte en bostadsbyggnad som ingår i en näringsidkares omsättnings-tillgångar.

En lägenhet anses bestående användas för bostadsändamål, om den huvudsakligen är avsedd för detta ändamål och inte använts för annat ändamål. En byggnad som börjat byggas för att bestående användas för bostadsändamål anses även vara avsedd för att bestående användas för bostadsändamål.

4 §

Användning av bostadshusreservering

En bostadshusreservering skall användas för täckande av utgifter som avses i 1 § inom tio skatteår från utgången av det skatteår vid vars beskattning bostadshusreserveringen har gjorts. En tidigare bostadshusreservering skall användas före en senare reservering.

7 §

Beaktande av bostadshusreservering vid fastställande av förlust

En bostadshusreservering beaktas inte som avdrag vid fastställande av förlust enligt inkomstskattelagen.

Denna lag träder i kraft den
199 .

Lagen tillämpas första gången vid beskattningen för 1995.

Helsingfors den 7 oktober 1994

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Finansminister *Iiro Viinanen*

Lag

om ändring av lagen om bostadshusreservering vid beskattningen

I enlighet med riksdagens beslut ändras 1 §, 2 § 1 och 2 mom., 4 § 1 mom. och 7 § lagen den 28 november 1986 om bostadshusreservering vid beskattningen (846/86), av dessa lagrum 1 § sådan den lyder i lag av den 21 november 1991 (1367/91), som följer:

Gällande lydelse

1 §

Bostadshusreservering

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

2 §

Bostadsbyggnad

I denna lag avses med bostadsbyggnad en byggnad i vilken minst 80 procent av lägenheternas areor vid skatteårets utgång bestående används för bostadsändamål. Som bostads-

Föreslagen lydelse

1 §

Bostadshusreservering

Ett samfund som avses i 3 § *inkomstskattelagen* (1535/92) får från sin *skattepliktiga* inkomst dra av en reservering som bildats för sådana vid beskattningen avdragbara utgifter som föranleds av uppförande, användning och underhåll av samt reparationsbyggande på ett eget bostadshus samt av underhåll och användning av tomt i anslutning till ett eget bostadshus (*bostadshusreservering*).

Ett samfund får dra av en bostadshusreservering endast från annan inkomst än inkomst av näringsverksamhet eller jordbruk. Ett sådant samfund, vars huvudsakliga verksamhet grundar sig på ägande och besittning av en fastighet eller hyresverksamhet som grundar sig på ägande av en fastighet, får dra av en bostadshusreservering även från sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet, om samfundet har ett med stöd av aravalagen (1189/93) eller en lag som nämns i 2 § 1 mom. 1 punkten lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/93) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/80) eller lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/93) beviljat lån eller räntestöd för nybyggnad, ombyggnad eller anskaffning av bostäder.

2 §

Bostadsbyggnad

I denna lag avses med bostadsbyggnad en byggnad i vilken minst *hälften* av lägenheternas areor vid skatteårets utgång bestående används för bostadsändamål. Som bostadsbyggnad en-

Gällande lydelse

byggnad enligt denna lag anses dock inte en bostadsbyggnad som ingår i en näringsidkares omsättningsstillgångar.

En lägenhet anses bestående användas för bostadsändamål, om den huvudsakligen används som bostad eller om den har börjat uppföras i detta syfte.

4 §

Användning av bostadshusreservering

En bostadshusreservering skall användas för täckande av utgifter som avses i 1 § inom fyra skatteår från utgången av det skatteår vid vars beskattning bostadshusreserveringen har gjorts. *Reserveringen kan under de i denna lag angivna förutsättningarna användas också för täckande av utgifter som avses i 1 § och som hänför sig till en annan inkomstkälla än den för vilken reserveringen har bildats.* En tidigare bostadshusreservering skall användas före en senare reservering.

7 §

Beaktande av bostadshusreservering vid fastställande av förlust

En bostadshusreservering beaktas inte som avdrag vid fastställande av förlust enligt lagen om förlustutjämning vid inkomstbeskattningen (362/68).

Föreslagen lydelse

ligt denna lag anses dock inte en bostadsbyggnad som ingår i en näringsidkares omsättningsstillgångar.

En lägenhet anses bestående användas för bostadsändamål, om den huvudsakligen är avsedd för detta ändamål och inte använts för annat ändamål. *En byggnad som börjat byggas för att bestående användas för bostadsändamål anses även vara avsedd för att bestående användas för bostadsändamål.*

4 §

Användning av bostadshusreservering

En bostadshusreservering skall användas för täckande av utgifter som avses i 1 § inom tio skatteår från utgången av det skatteår vid vars beskattning bostadshusreserveringen har gjorts. En tidigare bostadshusreservering skall användas före en senare reservering.

7 §

Beaktande av bostadshusreservering vid fastställande av förlust

En bostadshusreservering beaktas inte som avdrag vid fastställande av förlust enligt inkomstskattelagen.

Denna lag träder i kraft den 199 .

Lagen tillämpas första gången vid beskattningen för 1995.