

### Författningsförslag

Härigenom föreskrivs i fråga om inkomstskattelagen (1999:1229)

dels att 33 kap. 13 § IL ska upphöra att gälla,

dels att 26 kap. 3 §, 45 kap. 28 och 29 §§ IL ska ha följande lydelse

#### **26 kap.**

3 § Avdragen som avses i 2 § ska inte återföras till den del de avser tiden före år 1996.

#### **45 kap.**

##### *Fastigheter förvärvade före år 1996*

28 § En fastighet som har förvärvats före år 1996 ska anses förvärvad den 1 januari 1996.

Som anskaffningsutgift anses fastighetens taxeringsvärde för år 1996.

Ersättningen vid förvärvet får dock användas som anskaffningsutgift om den överstiger taxeringsvärdet för år 1996.

Fanns det inget taxeringsvärde fastställt för år 1996, ska ett motsvarande värde beräknas med ledning av taxeringsvärdet för den fastighet som den avyttrade fastigheten ingick i, eller det närmast därefter fastställda taxeringsvärdet.

Vid beräkning av anskaffningsutgiften enligt denna paragraf ska hänsyn inte tas till utgifter och avdrag som avser tiden före år 1996.

29 § Bestämmelserna i 28 § gäller inte fastigheter utomlands. Sådana fastigheter anses i stället förvärvade den 1 januari 1996 för en ersättning som motsvarar marknadsvärdet vid samma tidpunkt. Ersättningen vid förvärvet får dock användas som anskaffningsutgift om den överstiger detta marknadsvärde.

Vid beräkningen av anskaffningsutgiften enligt denna paragraf ska hänsyn inte tas till utgifter och avdrag som avser tiden före 1996.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 20XX.

### Förslag

Det så kallade stickåret, som får användas vid kapitalvinstbeskattningen av äldre fastigheter, flyttas fram. En fastighet som har förvärvats före år 1996 ska anses förvärvad den 1 januari 1996. Som anskaffningsutgift anses fastighetens taxeringsvärde för år 1996.

### Kommentarer

Vinsten vid avyttring av fastighet är i princip skillnaden mellan å ena sidan vad som erhållits för den avyttrade tillgången och å andra sidan omkostnadsbeloppet. Med omkostnadsbelopp avses utgifter för anskaffning ökade med utgifter för förbättring. Anskaffningsutgiften är köpeskillingen jämte inköpsprovision, stämpelskatt m.m.

Det kan ibland vara svårt att fastställa omkostnadsbeloppets storlek. Så kan t.ex. vara fallet när den skattskyldige innehaft fastigheten under en lång tid eller om omkostnadsbeloppet ska beräknas med utgångspunkt från en tidigare ägares förvärv och förbättringar. Stickårsreglerna förenklar kapitalvinstberäkningen genom att anskaffningsutgiften bestäms till en viss procent av taxeringsvärdet för ett visst år, stickåret, och genom att förbättringskostnader före det året inte beaktas.

Vid kapitalvinstberäkningen får därför anskaffningsutgiften för en fastighet förvärvad före 1952 schablonmässigt bestämmas till 150 procent av 1952 års taxeringsvärde. Kapitalvinstberäkningen kompliceras emellertid numera av att stickåret ligger förhållandevis långt tillbaka i tiden. Trots regler om stickår kan det således vara svårt att fastställa anskaffningsutgiften i vissa fall.

### **Tidigare överväganden i lagstiftningsärenden**

Från och med inkomstår 1968 gäller att vinst vid inte yrkesmässig avyttring av fastigheter inkomstbeskattas oberoende av den tid fastigheten innehafts. I lagstiftningsärendet beslutades också att vinstbeskattning skulle ske oberoende av genom vilket fång fastigheten förvärvats. Om fastigheten innehafts mindre än två år skulle hela vinsten beskattas och vid en längre innehavstid var 75 % av vinsten skattepliktig.

Vid vinstberäkningen skulle enligt de nya reglerna både inköpspris och de årliga förbättringskostnaderna indexeras. Det konstaterades att det inte fanns ett lämpligt index att anknyta till tiden före år 1914 varför indexuppräknning inte kunde ske för tidigare år. Omöjligheten att räkna index för tidigare år än 1914 föranledde införandet av en alternativregel för beräkning av anskaffningskostnaden för äldre köp. Det ansågs vara skäligt att i sådana fall få räkna 150 % av 1914 års taxeringsvärde som anskaffningskostnad (prop. 1967:153 s. 128).

Även i övrigt ansågs det med hänsyn till utredningssvårigheter nödvändigt att ha schablonregler för gamla innehav (prop. 1967:153 s. 132). Därför infördes möjligheterna att beräkna ingångsvärdet med utgångspunkt i 150 procent av taxeringsvärdet 20 år före avyttringen eller, om fastigheten förvärvats genom arv eller testamente, 150 procent av taxeringsvärdet året före dödsfallet.

Mot bakgrund av skilda ordningar vid reavinstbeskattning av fastigheter, aktier o.d. respektive annan lös egendom tillsattes den s.k. realisationsvinstkommittén. I augusti 1975 avgavs betänkandet "Beskattning av realisationsvinster (SOU 1975:53). Beträffande fastigheter föreslogs att realisationsvinst i sin helhet ska vara skattepliktig oavsett innehavstidens längd.

Det ansågs vara nödvändigt att skapa en schablonregel för fastigheter som innehafts under längre tid. Utredningsskäl ansågs tala för användandet av ett så sent taxeringsvärde som möjligt (s. 95f).

Kommittén övervägde därför att utgå ifrån någon av fastighetstaxeringarna 1965 och 1970 men föreslog ändå den 1 januari 1952 som stickdatum. Detta då en alltför kort beräknad innehavstid ansågs medföra att dåtidens fasta tillägg inte skulle få avsedd genomslagskraft. Ett annat mycket starkt skäl för detta datum var att den av kommittén utförda statistiska undersökningen givit vid handen dels att 150 % av 1952 års taxeringsvärde ganska väl överensstämde med uppräknade faktiska anskaffningskostnader för långtidsinnehavda fastigheter, dels att detta också skulle medföra ett rimligt beskattningsresultat. Det fasta årliga 3 000-kronorstillägget för bostadsbyggnad fick nämligen större genomslag och medförde att beskattningsbara vinster inte uppstod vid normala försäljningar av långtidsinnehavda egna hem och mindre jordbruksfastigheter.

Kommittén tillade (s. 54) att de föreslagna reglerna inte behöver bli bestående för all framtid. När tillräckligt lång tid förflutit torde man kunna flytta fram stickdagen till ett senare år då allmän fastighetstaxering ägt rum. I propositionen uttalades att det fanns stora praktiska fördelar med den nya schablonregeln eftersom den tid under vilken hänsyn tas till olika avdrag och kostnader begränsas (prop. 1975/76:180 s. 128 – 130).

Det tidigare stickåret 1914 senarelades således till 1952 och de nya reglerna tillämpas i princip på försäljningar efter mars 1976. Både den s.k. 20-årsregeln och den s.k. arvsregeln kvarstod i princip oförändrade.

År 1980 begränsades indexuppräknningen så att någon uppräkning inte fick ske för de första fyra åren av innehavstiden. Detsamma gällde för förbättringskostnader och vid återföring av värdeminskningssavdrag. Med avsikt att förhindra retroaktiva skatteeffekter tillkom en garantiregel med innebörd att omkostnadsbeloppet för tid före 1980 fick omräknas på det sätt som skulle ha skett om fastigheten avyttrats 1980. Övergångsregeln gjordes inte tidsbegränsad.

I samband med 1990 års skattereform infördes nominell beskattning av reavinster vid avyttringar av fastigheter. Den nya principen gäller från och med inkomstår 1991 och beskattning av "inflationvinster" motverkas av en lägre nominell skattesats på 30 procent. I proposition 1989/90:110 konstaterades att fastighetsförsäljningar efter 1990 utan övergångsregler skulle leda till väsentligt högre skatt än försäljningar före 1991. För att motverka godtyckliga effekter och motverka skatteanpassningar i form av tidigare lagda försäljningar och försäljningar följda av återköp infördes en övergångsregel med innebörd att reavinsten beräknades enligt äldre bestämmelser för tid före 1991. Indexberäkning m.m. fick dock inte ske för de första åtta åren. Övergångsregeln gällde under nio år, dvs. vid avyttringar före utgången av år 1999. I samband med att denna försvann slopades också 1980 års övergångsregel.

Vid skattereformen infördes takregler för beräkning av reavinst vid avyttring av fastighet. "Reavinstskatt" togs ut med 9 procent av försäljningspriset för permanentbostäder, 18 procent för fritidsbostäder och 27 procent för näringsfastigheter. Förekomsten av dessa takregler medförde att möjligheten att utgå ifrån 1952 års taxeringsvärde ansågs obehövlig varför regeln och de två övriga schablonreglerna avskaffades.

Takreglerna slopades dock efter bara tre år, de gällde alltså 1991 – 1993. I samband med införandet av uppskovsregler vid bostadsbyten ersattes takreglerna med kvotregler innebärande att 50 procent av reavinsten skulle vara skattepliktig för privatbostadsfastigheter respektive 90 procent för näringsfastigheter. Takreglerna ansågs nämligen inte vara lämpliga att kombinera med ett nytt uppskovssystem. Det var tre skäl som ansågs motivera detta. Det ena var att takreglerna var en ersättning för tidigare uppskovssystem och vidare byggde de införda uppskovsreglerna på en beskattning utifrån konventionell metod, rent tekniskt minskar ju ersättningsfastighetens omkostnadsbelopp. Det tredje skälet var att takreglerna innebar kraftiga schabloniseringar som i enskilda fall kunde upplevas som orättvisa.

I samband med detta återinfördes möjligheten att beräkna ingångsvärdet med utgångspunkt från 1952 års taxeringsvärde. Detta motiverades av att det genom slopandet av takreglerna återuppkom ett praktiskt behov av att ha takregler för att beräkna ingångsvärden när de är okända eller annars ligger långt tillbaka i tiden. Den möjlighet som i lagstiftningsärendet ansågs närmast stå till buds var att återinföra en något modifierad form av de regler som tidigare gällde. Det ansågs finnas skäl för att endast ha en alternativregel och det bedömdes också vara lämpligt att reglerna fick samma principiella utformning. Reglerna om 1952 som stickår återinfördes därför. Någon diskussion om användandet av ett senare stickår finns inte redovisad i propositionen (prop. 1993/94:45).

Med verkan från den 1 januari 2001 höjdes den skattepliktiga delen av en kapitalvinst när privatbostadsfastigheter avyttras från 1/2 till 2/3. Detta var en del i omläggningen av beskattningen av bostäder med avsikt att minska den löpande beskattningen under innehavstiden (prop. 2000/2001:1).

Med verkan från den 1 januari 2008 höjdes kapitalvinstskatten vid avyttringar av privatbostäder från 20 procent av vinsten till 22 % av vinsten. Vidare skedde ett antal förändringar i systemet med uppskov av beskattning av kapitalvinst vid avyttring av privatbostad. Förändringarna skedde i samband med avskaffandet av den statliga fastighetsskatten och införandet av den kommunala fastighetsavgiften (prop. 2007/08:27).

Vi kan nu konstatera att när 1914 infördes som stickår 1914 innebar det en faktisk beräkningstid på hela 54 år men också att detta var effekten av den dåvarande indexregleringen. Tidsperioden hade vid senareläggningen av stickåret vuxit till 62 år. När 1952 infördes som stickår innebar det en faktisk beräkningsperiod på 24 år som idag vuxit till 68 år. Förenklingsskäl talar därför starkt för ett nytt senare stickår om den eviga beskattningen ska behållas.

### **Dagens regler och en analys av särskilda svårigheter**

Dagens beskattning av kapitalvinster vid avyttringar av fastigheter baseras på verkliga kostnader. Den omständigheten att stickåret inte förändrats på många år leder till att det är nedlagda kostnader under många år som ska beaktas vid vinstberäkningen. En särskilt försvårande omständighet är att vinstbeskattningen gjordes evig så sent som 1968 och för tiden 1952 – 1967 måste därför ett lägre beviskrav tillämpas. Det kan särskilt noteras att många fastigheter överläts via benefika fång och att innehavstiden därmed är ganska lång eftersom kontinuitet vid beskattningen till senaste onerösa fång tillämpas.

När kapitalvinsten beräknas enligt dagens regler utgörs intäkten av ersättningen för den avyttrade fastigheten minskad med utgifterna för avyttringen, t.ex. mäklararvode.

Nettoersättningen minskas med omkostnadsbeloppet. I detta ingår anskaffningsutgiften ökad med stämpelskatt och förbättringsutgifter. Med förbättringsutgifter menas utgifter för ny-, till- eller ombyggnation, dvs. byggnadsåtgärder som går utöver bibehållande av fastighetens ursprungliga skick. Även utgifter för förbättrande reparationer och underhåll ingår i förbättringsutgifterna. Med reparation och underhåll menas åtgärder som är nödvändiga en eller flera gånger under en byggnads livslängd för att bibehålla det ursprungliga skicket. Definitionen knyter således inte an till ägarens innehavstid utan till byggnaden som sådan.

Förbättringsutgifter som inte har förts upp på avskrivningsplan får beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet bara för de beskattningsår de sammanlagt har uppgått till minst 5 000 kr. En sådan restriktion finns inte för förbättringsutgifter som har förts upp på avskrivningsplan. I

sistnämnda fall hänförs de normalt till det år de förts upp på planen. I andra fall hänförs utgifter normalt till det år då räkning eller faktura på det utförda arbetet har erhållits.

Då gränsdragningen mellan ny-, till- eller ombyggnation å ena sidan och reparation och underhåll å andra sidan i allt väsentligt är baserad på byggnadstekniska överväganden och dessutom oberoende av ägarens innehavstid utgör detta en mycket komplicerande del av systemet. För de flesta fastighetsägare medför detta en mycket besvärlig bedömning. Om det är en näringsfastighet som avyttras finns emellertid uppgifter om vilka utgifter som utgör ny-, till- eller ombyggnation i bokföringen medan detta inte gäller för innehavare av privatbostadsfastigheter. En försvårande omständighet för ägare till näringsfastigheter är dock att avdrag i form av värdeminskingsavdrag erhålls under den löpande innehavstiden. Dessa avdrag är korrekta inslag i skattesystemet för att åstadkomma en beskattning av näringsverksamhetens verkliga inkomst. Men för att undvika dubbelt avdrag för samma kostnad återförs därför avdragen vid en avyttring, endast i vissa förlustfall minskas istället omkostnadsbeloppet.

Avdrag för reparation och underhåll medges endast för åtgärder nedlagda under avyttringsåret och de fem föregående beskattningsåren. Ytterligare en svårighet för de som avyttrar fastighet är att bedöma hur stor del av utgiften som är förbättrande. Detta avgörs på olika sätt för privatbostadsfastigheter respektive näringsfastigheter. För privatbostadsfastigheter prövas om åtgärderna medfört att fastigheten är i bättre skick vid avyttringen än vid förvärvet medan bedömningen för näringsfastigheter sker utifrån förhållandena vid avyttringstidpunkten respektive ingången av det femte beskattningsåret före beskattningsåret eller, om fastigheten förvärvats senare genom oneröst fång, vid förvärvet.

Då utgifterna för reparation och underhåll är direkt avdragsgilla vid den löpande beskattningen finns återföringsregler även för dessa avdrag. Återföring sker i den mån byggnadsåtgärden är förbättrande och samma belopp ökar sedan omkostnadsbeloppet.

Genom delavyttringar, allframtidsupplåtelse, fastighetsregleringar och klyvningar är det i många fall inte samma fastighet som avyttras som anskaffades. Detta leder till svårigheter ju längre period med verkliga utgifter etc. som ska beaktas i skattesystemet.

### **Näringsfastighet eller privatbostadsfastighet**

Vi kan nu konstatera att det finns ett stort behov av förenkling såväl vid avyttringar av näringsfastigheter som ägs av enskilda näringsidkare som vid avyttringar av privatbostadsfastigheter. Då en fastighet i vissa fall klassificeras både som näringsfastighet och som privatbostadsfastighet är det naturligt med ett förenklingsförslag som gäller båda kategorierna.

Detta talar för ett gemensamt stickår.

### **Effekter för kapitalunderlagen för räntefördelning och expansionsfond**

En annan effekt som bör beröras här är den som inträffar för fastigheternas värde i kapitalunderlagen för räntefördelning och expansionsfond. Av 33 kap. 12 § IL framgår att tillgångar vid beräkning av kapitalunderlag ska tas upp till det skattemässiga värdet. För fastigheter finns en alternativregel i 33 kap. 13 § IL.

Enligt 2 kap. 32 § IL anges att för kapitaltillgångar som de flesta näringsfastigheter är avses med skattemässigt värde det omkostnadsbelopp som skulle ha använts om tillgången (fastigheten) sålts.

Ett nytt stickår som uppgår till 70 – 100 % av 1996 års taxeringsvärde blir därmed också ett värde i kapitalunderlagen för räntefördelning och expensionsfond. Regeln i 33 kap. 13 § IL som knyts till 54 % av 1993 års taxeringsvärde för småhusenheter, 48 procent av 1993 års taxeringsvärde för hyreshusenheter, 64 procent av 1993 års taxeringsvärde för industrienheter och 39 procent av 1993 års taxeringsvärde för lantbruksenheter till den del det inte avser bostadsbyggnads- och tomtmarksvärde kan därmed slopas.

### **Nytt stickår som förenklingsmodell, val av stickår och procentsats**

Genom att räkna en andel av ett visst taxeringsår som ersättning för anskaffningsvärde och förbättringskostnader fram till taxeringsåret och först därefter knyta beskattningen till verkliga kostnader uppnås en ganska stor förenklingsvinst. Ju senare detta stickår bestäms till desto större blir förenklingsvinsten.

Då taxeringsvärdet enligt dagens modell utgör en uppskattning av 75 % av marknadsvärdet två år innan taxeringsvärdet innebär det att hänsyn, i vart fall till viss del, också tas till de förbättringar som nedlagts på fastigheten fram till denna tidpunkt eftersom dessa påverkar marknadsvärdet. Fördelen med att använda sig av en koppling till taxeringsvärdet är att individuell hänsyn tas till förhållandena på varje fastighet. Med denna förenklingsmodell kommer, till skillnad från andra möjliga, varken förluster att beskattas och den omständigheten att förenklingsmodellen redan finns i skattesystemet innebär en naturlig acceptans för beskattningsresultatet. Det innebär också att den utan problem går att kombinera med befintliga uppskovs- och ersättningsfundsregler.

Historiskt har allmänna fastighetstaxeringar ägt rum bl.a. 1965, 1970, 1975 och 1981.

Från och med 1988 delades den allmänna fastighetstaxeringen upp så att olika fastighetstyper fastighetstaxerades för skilda år. Precis som tidigare kunde en fastighet bli föremål för särskild fastighetstaxering under mellanliggande år. Hyreshus fastighetstaxerades 1988, småhusenheter 1990 och lantbruk 1992. Sedan genomfördes allmän fastighetstaxering vartannat år i samma ordningsföljd:

Småhus	1990 och 1996
Hyreshus	1988, 1994 och 2000
Lantbruk	1992 och 1998.

Skatteförenklingsutredningen föreslog 1996 som stickår. Här kan noteras att för hyreshus och industrienheter skedde fastighetstaxering 1994 (och sedermera år 2000 och 2007), för småhusenheter 1996 (och sedermera år 2003) och för lantbruksenheter 1992 (och sedermera 1998 och 2005).

Ett argument för att välja ett så sent stickår som möjligt är att regelbördan minskar ju kortare avstånd det är till stickåret. Dessutom minskar behovet av att återigen justera stickåret jämfört med om ett stickår längre bak i tiden föreslås. Ju senare stickår som väljs, desto fler kommer att omfattas av regeln.

Förslagen om ändrat stickår rör de som förvärvat en fastighet före 1996. Den administrativa bördan rör både privat- och näringsfastigheter, men bara vid ett tillfälle. Omfattningen av den administrativa bördan som påverkas av förslaget om ändrat stickår beror på flera enskilda faktorer; antal år före 1996 som fastigheten förvärvades, om det är en privat- eller näringsfastighet samt mängden avdrag för förbättringskostnader.

Vi kan nu konstatera att det finns ett förslag från 2014 på 1996 som stickår men också att om ett senare stickår väljs ökar förenklingsvinsten. Att ta ett tidigare år än 1996 är givetvis inte aktuellt.

Som framgår av beräkningarna sist i denna promemoria är den lägsta nivå som bör väljas 70 – 100 %, men också att en remissinstans ansåg att nivån borde vara 133 %.

#### Remissinstanserna

LRF anser att förslaget innebär en stor och efterlängtd förenkling. Förbundet anser det är bra att det nya stickåret inrymmer återföring. Det schablonmässiga anskaffningsvärdet bör inte sättas för lågt utan då är det bättre att höja procentsatsen vid kapitalvinstbeskattningen till 30 procent.

SLU anser att förslaget är rimligt.

Lantmäteriet stödjer förslaget och anser att framflyttningen av stickåret innebär en bättre anpassning till dagens förhållanden.

Fastighetsägarna anser att förslaget ger stora förenklingsvinster.

Mäklarsamfundet delar utredningens uppfattning att det ligger i sakens natur att stickåret med jämna mellanrum flyttas fram och att de praktiska skälen till en framflyttning ökar med tiden.

Fastighetsmäklarsamfundet tillstyrker förslaget.

Sveriges jordägarförbund ansluter sig till LRF:s bedömning.

Villaägarna anser att stickåret som utredningen föreslår bör flyttas fram och anser att 1996 är ett rimligt förslag. Villaägarna anser dock att 133 % av taxeringsvärdet bör användas. Riksförbundet anser också att den som kan påvisa att anskaffningsutgifter och förbättringsutgifter är ett större belopp än taxeringsvärdet 1996 ska fortsatt ha rätt att använda det som omkostnadsbelopp. Anmärkning: så ser inte reglerna inte ut idag då möjligheterna bara gäller anskaffningsutgiften.

Skogssällskapet anser att förslaget att flytta fram stickåret till 1996 är mycket positivt. I många fall består en jordbruksfastighet även av en bostad med tillhörande tomt. I det föreslagna taxeringsvärdet är uppdelning mellan privatdel och näringsdel tydlig vilket underlättar beräkningen av realisationsvinsten. Anmärkning: Det gällande 1952 års taxeringsvärde är inte uppdelad i bostads- och näringsdel.

Förvaltningsrätten i Härnösand anser att förslaget medför omfattande konsekvenser i kapitalbeskattningshänseende generellt och inte i sig innebär en förenkling för enskilda näringsidkare etc.

Skatteverket anser att förslaget om ändrat stickår inte bör genomföras, åtminstone inte i detta sammanhang. I sitt remissvar säger SKV dessutom att förslaget innebär sänkt omkostnadsbelopp för hälften av berörda skattebetalare och höjt för övriga. Anmärkning: Uttalandet har inget som helst stöd i utredningens beräkningar.

#### Statsfinansiella konsekvenser

Skatteförenklingsutredningen föreslog en flytt av dagens stickår från 1952 års taxeringsvärde till 1996 års taxeringsvärde. Utredningen bedömde att ett sådant förslag är en betydande förenkling för både fastighetsägare och myndigheter, främst Skatteverket. Den administrativa bördan förväntades minska avsevärt för både privatbostads- och näringsfastigheter. Det beror på att det finns betydligt bättre uppgifter från 1996 om taxeringsvärden än från 1952. Dessutom minskar antalet uppgifter om

förbättringskostnader då utgifter från tiden före 1996 inte är avdragsgilla. Slutligen minskar mängden värdeminskingsavdrag som ska återföras för näringsfastigheter.

För att justera för ändrade taxeringsvärden, förbättringskostnader samt värdeminskingsavdrag och därmed kunna föreslå ett kostnadsneutralt förslag föreslår utredningen att anskaffningsvärdet bestäms till 100 procent av 1996 års taxeringsvärde.

Underlaget för beräkningar av nytt stickår bygger enligt betänkandet på försäljningar av småhus som gjorts under 2012 där fastigheten anskaffades före 1996. Ett framflyttat stickår från 1952 till 1996 och 1996 års taxeringsvärde beräknas minska statens intäkter med cirka 1,5 miljoner kronor införandeåret och sedan minska till noll över en tioårsperiod. Enligt den tabell som finns i betänkandet är effekten således införandeåret - 1,5 miljoner kr, året därefter - 1,4 miljoner kr, året därefter - 1,2 miljoner kr och året därefter - 1,1 miljoner kr. Den varaktiga effekten anges uppgå till 0. Utredningen gör således bedömningen att på nationell nivå motsvarar 100 % av 1996 års taxeringsvärde summan av 150 % av 1952 års taxeringsvärde för fastighetsinnehav före 1952 ökat med utgifter för ny- till- eller ombyggnad 1952 – 1995 samt med hänsyn tagen till effekterna av slopade återföringar (i främst inkomstslaget näringsverksamhet) 1952 – 1995.

Dessa utredningens beräkningar som utförts av Finansdepartementets experter har kritiserats av Skatteverket för att vara alltför låga. Det kan då vara intressant att lyfta upp beräkningarna såväl vid införandet av de hittillsvarande två stickåren samt den som gjordes i en promemoria från Finansdepartementet 1999-07-01 i samband med ett förslag att flytta fram stickåret från 1952 till 1975.

När det gäller införandet av stickåret 1914 (SOU 1966:23 respektive prop. 1967:153) kan konstateras att Markvärdekommitten föreslog i huvudsak en schablonisering av tomtrörelsebeskattningen och en skärpning av kapitalvinstbeskattningen genom att skattefriheten efter tio års innehav respektive benefika förvärv skulle slopas och ersättas med en beskattning oavsett innehavstidens längd, dock med en lägre skatteplikt efter två års innehav (60 %). För längre innehav skulle man kunna få använda 150 % av taxeringsvärdet tjugo år före försäljningen eller 133 % av taxeringsvärdet året före dödsfallet. Kommittén beräknade att de årliga inkomsterna för stat och kommunerna skulle öka med 60 miljoner kr.

I propositionen höjdes procentsatsen för skatteplikt vid innehav två år eller mer till 75 % och de två taxeringsvärdesreglerna (där dödsfallsregelns uppräknings ökad till 150 %) kompletterades med en stickårsregel om 150 % av 1914 års taxeringsvärde. Departementschefens förslag kunde beräknas medföra något ökade inkomster, ca 80 miljoner kr. Någon särredovisning av effekterna av 1914 som stickår finns inte (prop. 1967:153 s. 167).

Vid framflyttningen av stickåret från 1914 till 1952 (SOU 1975:53 respektive prop. 1975/76:180) anges i betänkandet att det viktigaste skälet för att föreslå 1952 års taxeringsvärde och 150 % av detta var att beloppet ganska väl överensstämde med uppräknade faktiska anskaffningskostnader för långtidsinnehavda fastigheter (SOU 1975:53 s. 96 och uppgifterna i bilaga 2 "Effekten av ändrade regler för beskattning av anskaffningskostnad för fastigheter anskaffade för år 1952").

Beräkningen lyfts fram i propositionen (s. 53) och det anges att kommitténs förslag har påtagliga förtjänster samt att förslaget tillstyrkts eller lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser (s. 128 – 132). Med andra ord gjordes i lagstiftningsärendet den bedömningen att 150 % av 1952 års taxeringsvärde motsvarar 150 % av 1914 års taxeringsvärde ökat med ny-, till- och ombyggnation för åren 1914 – 1951 med hänsyn tagen till effekterna av slopad återföring (i kapitalvinstsystemet) 1914 – 1951.



I promemorian från 1999 föreslås att som nytt stickår ska användas 133 procent av 1975 års taxeringsvärde. För beräkningarna anges att kalkylerna i avsaknad av nödvändiga verkliga uppgifter måste baseras på förhållandevis starka antaganden. Den periodiserade bruttokostnaden angavs uppgå till 180 miljoner kr år 2000, 150 miljoner kr år 2001, 130 miljoner kr år 2002, 100 miljoner kr år 2003, 80 miljoner kr år 2004, 60 miljoner kr år 2005, 50 miljoner kr år 2006, 40 miljoner kr år 2007, 20 miljoner kr/år för åren 2008 och 2009 och 10 miljoner kr/år för åren 2010 – 2012 för att därefter ha planat till 0 kr i takt med att antalet försålda fastigheter som är förvärvade före år 1975 minskar.

Det kassamässiga bortfallet anges uppgå till 90 miljoner kr år 2001, 80 miljoner kr år 2002, 60 miljoner kr år 2003, 50 miljoner kr år 2004, 40 miljoner kr år 2005, 30 miljoner kr år 2006, 20 miljoner kr/år för åren 2007 och 2008 och 10 miljoner kr/år för åren 2009 – 2011. År 2012 anges den kassamässiga effekten till 0.

I samband med sin kritik av Skatteförenklingsutredningens beräkningar anförde Skatteverket att en bättre motiverad nivå var 69 % av 1996 års taxeringsvärde. LRF:s skatteexperter har i en beräkning som överlämnats till regeringskansliet i mars 2018 tittat på nivån för lantbruksfastigheter. Beräkningen bygger på bortåt 20 oberoende beräkningssteg och den nivå som identifieras uppgår även den till 69 %.

Med en nivå på 70 % av 1996 års taxeringsvärde uppkommer, enligt dessa två oberoende beräkningar, neutralitet med 150 % av 1952 års taxeringsvärde, ny- till- och ombyggnationer 1952 – 1995 och effekten av återföring 1952 – 1995.