



# LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING

## Ändring av landskapslagen om bostadshusreservering vid kommunalbeskattningen

1994-95

nr 9

---

### FÖRSLAG

Landskapsstyrelsen föreslår att landskapslagen om bostadshusreservering vid kommunalbeskattningen ändras så att användningstiden för en bostadshusreservering förlängs från fyra till tio år. Vidare föreslås att gällande krav att minst 80 procent av bostadshusets area skall användas som bostad sänks till 50 procent. Dessutom föreslås att det inte längre i princip skall vara möjligt att avdra en bostadshusreservering från inkomst av näringsverksamhet eller jordbruk. Slutligen föreslås vissa tekniska ändringar som huvudsakligen föranleds av tidigare gjorda ändringar i kommunalskattelagstiftningen.

Lagen skall träda i kraft så fort som möjligt och tillämpas första gången vid den kommunalbeskattning som skall verkställas för år 1995.

---

... ..

... ..

... ..

... ..

(

(

(

)

## MOTIVERING

### 1. Nuläge

Behovet av reparationer av flervåningshus som är byggda åren 1950 - 1970 torde vara stort. Reparations- och ombyggnadsbehovet torde också öka under hela 1990-talet. Det ökade behovet av reparationer av bostäder kan komma att utgöra en betydande ekonomisk börda för bostadssamfunden och de boende. För att bostadssamfunden inte skall bli tvungna att stöda sig på utomstående finansieringskällor när det gäller reparationer är det synnerligen viktigt att med olika åtgärder främja de boendes frivilliga sparande. För att sådan sparform faktiskt skall vara ett alternativ har det ansetts att bostadssamfunden bör kunna samla in medel utan skattepåföljder.

Ett bostadssamfund kan på förhand utan skattepåföljder samla in medel för reparation eller ombyggnad av en bostadsbyggnad på två sätt. För det första kan bostadsaktiebolag och annat ömsesidigt fastighetssamfund, vars aktie eller andel berättigar till besittning av en viss lokal i en byggnad som ägs av bolaget, utnyttja ett så kallat 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 beskattningspraxis 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 anläggningstillgångar 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 formföreskrifter som gäller insamlingen till fonden har följts.

Inom beskattningspraxisen anses efterbeskattningstiden (fem år) vara den tidsgräns som anger för hur lång tid medel för kommande behov kan samlas in genom fondering. Efter det kan man inte längre ingripa i felaktigt fonderingsförfarande.

Andra fastighetsaktiebolag kan inte utnyttja fonderingssystemet på ovan beskrivet sätt. De kan med stöd av landskapslagen om bostadshusreservering vid kommunalbeskattningen (44/87) utan skattepåföljder samla in medel för kommande reparationer och moderniseringar genom att i bokföringen bilda en vid kommunalbeskattningen avdragbar bostadshusreservering, som under senare år kan användas för täckande av sådana årsutgifter eller utgifter som skall aktiveras vilka föranleds av byggande, användning, underhåll, reparation och förbättring av bostadshus samt för underhåll och användning av tomt. En bostadshusreservering kan dock inte bildas om mindre än 80 procent av byggnadens lägenhetsyta varaktigt används som bostad vid skatteårets utgång.

Också andra samfund än sådana som enbart besitter bostäder kan bilda en bostadshusreservering. Ett industriföretag kan på grundvalen av en byggnad som det äger bilda en reservering som är avdragbar i kommunalbeskattningen under de förutsättningar som

anges i landskapslagen.

Reserveringens belopp per skatteår kan vara högst 400 mk per m<sup>2</sup> av bostadshusets area. Om bostadshusreservering avser en yta som understiger 200 m<sup>2</sup> eller om reserveringen understiger 20.000 mk är den inte avdragbar vid beskattningen. Bostadshusreserveringen skall användas för täckande av utgifter som avses i lagen inom fyra skatteår räknat från utgången av det skatteår för vilket reserveringen har gjorts. En bostadshusreservering som inte använts under nämnda tid räknas som inkomst för det skatteår under vilket reserveringen senast borde ha använts. Reserveringen inkomstförs även vid beskattningen om samfundet upplöses, de i lagen nämnda förutsättningarna för bildande av en bostadshusreservering inte längre föreligger eller bostadsbyggnaden förstörs.

## **2. Bedömning av nuläget och de föreslagna ändringarna**

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. Enligt uppgift skall de oklarheter som eventuellt är förknippade med fonderingen avhjälpas genom anvisningar från skatteförvaltningen.

Den tidsfrist om fyra år som gäller användning av en bostadshusreservering och inom vilken reserveringen skall användas kan inte anses tillräckligt lång med tanke på ett målinriktat sparande. Enligt en undersökning kan det teoretiska reparationsbehovet för bostadsbyggnader delas upp i tre i stort sett lika långa perioder om cirka tio år. Det vore motiverat att reparationsbehovets längd beaktas då användningstiden för bostadshusreserveringen bestäms. Därför föreslås 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 lagens ikraftträdande.

Bostadshusreserveringar har använts allmänt också vid beskattningen av hyreshus-samfund. Kravet på att 80 procent av byggnaden skall användas som bostad 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. En bostadshusreservering har inte gjorts antingen därför att över 20 procent av byggnaden används för andra ändamål 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 eventuellt något år understiger nämnda 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 som bostad som lagen förutsätter sänks. Det är ändamålsenligt att förutsättningarna för tillämpningen av lagen anpassas till begreppet "byggnader som används

för stadigvarande boende" i fastighetsskattelagen för landskapet Åland (15/93). Enligt denna lag anses en byggnad vara använd huvudsakligen för stadigvarande boende om minst hälften av byggnadens lägenhetsyta används för detta ändamål eller är avsedd för detta bruk och den inte är i annat bruk. Definitionen i bostadshusreserveringslagen är mer inskränkt eftersom den anger att bostaden huvudsakligen används som bostad. Därför kan oklarheter vid bedömningen av förutsättningarna för bostadshusreservering framträda i sådana situationer där bostadslägenheterna 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. Lagens 2 § 1 mom. föreslås ändrad så att med bostadshus avses en byggnad i vilken minst hälften av lägenheternas area vid skatteårets utgång varaktigt används som bostad. Paragrafens 2 mom. föreslås ändrad så att en lägenhet anses varaktigt använd som bostad om den huvudsakligen är avsedd för detta ändamål och inte är i annan användning. Samma princip skall även gälla för byggnad som håller på att uppföras.

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 kommunalskattereformen är det inte längre motiverat att en sådan skattskyldig beviljas bostadshusreservering som använder reserveringen närmast som resultatutjämning. Landskapsstyrelsen föreslår som en ny huvudregel att ett samfund skall få dra av en bostadshusreservering endast från inkomsten av sådan verksamhet som beskattas enligt kommunalskattelagen. Systemet med bostadshusreservering skall således i allmänhet omfatta bostadsaktiebolag, bostadsandelsslag och andra därmed jämförbara fastighetssamfund som besitter bostäder. Bostadshusreserveringen skall inte längre få dras av näringsinkomst eller jordbruksinkomst. Det är dock motiverat att bostadshusreservering alltjämnt beviljas också sådana samfund vilkas verksamhet betraktas som näringsverksamhet enligt landskapslagen om kommunalskatt för näringsverksamhet (42/93) och vilka har beviljats landskapslån eller räntestöd med stöd av bostadsproduktionslagen (14/82) eller räntestöd med stöd av landskapslagen om stöd för bostadsförbättring (13/82) eller räntestödslån med stöd av landskapslagen om räntestödslån för förvärv av hyresbostäder (17/82). De föreslagna nya reglerna fogas som ett nytt 2 mom. till 1 §.

Slutligen föreslår landskapstyrelsen att omnämmandet av förvärvskälla i 4 § och hänvisningen till landskapslagen om förlustutjämning vid kommunalbeskattningen i 7 § stryks. Bestämmelser om förlustutjämning finns i kommunalskattelagen varför hänvisningen i 7 § till denna lag har infogats.

### **3. Lagförslagets verkningar**

Sänkningen av kravet på användning för bostadsändamål från 80 till 50 procent

---

innebär att antalet samfund som har rätt att göra en reservering ökar. Begränsningen av rätten att bilda en bostadshusreservering ökar skatteintäkterna för kommunerna. Sammantaget torde förslaget inverka obetydligt på kommunernas skatteintäkter.

### ***Ikraftträdande***

Lagförslaget skall träda i kraft så fort som möjligt och tillämpas första gången vid den kommunalbeskattning som skall verkställas för skatteåret 1995.

Landskapsstyrelsen föreslår att lagtinget antar följande lag.

---

**L A N D S K A P S L A G**  
**om ändring av landskapslagen om bostadshusreservering**  
**vid kommunalbeskattningen**

I enlighet med lagtingets beslut

ändras 2 § 1 och 2 mom., 4 § 1 mom. och 7 § landskapslagen den 28 maj 1987 om bostadshusreservering vid kommunalbeskattningen (44/87) samt fogas till 1 § ett nytt 2 mom. som följer:

1 §

---

Ett samfund får avdra en bostadshusreservering endast från annan inkomst än inkomst av näringsverksamhet eller jordbruk. Ett samfund vars huvudsakliga verksamhet grundar sig på ägande och besittning av en fastighet eller hyresverksamhet som grundar sig på ägande av fastighet får avdra en bostadshusreservering även från sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet om samfundet har ett med stöd av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82), landskapslagen om stöd för bostadsförbättring (13/82) eller landskapslagen om räntestödslån för förvärv av hyresbostäder (17/82) beviljat lån eller ränstestöd för uppförande, ombyggnad eller anskaffning av bostäder.

2 §

I denna lag avses med bostadshus en byggnad i vilken minst hälften av lägenheternas area vid skatteårets utgång varaktigt används som bostad. Såsom bostadshus enligt denna lag anses inte en byggnad som ingår i en näringsidkares omsättnings-tillgångar.

En lägenhet i ett bostadshus anses vara varaktigt använd som bostad om den huvudsakligen är avsedd för detta ändamål och inte är i annan användning. En byggnad som börjat byggas för att varaktigt användas som bostad anses även vara avsedd för att varaktigt användas som bostad.

---

4 §

En bostadshusreservering skall användas för täckande av utgifter som avses i 1 § inom tio skatteår räknat från utgången av det skatteår för vilket reserveringen har gjorts. En tidigare gjord bostadshusreservering skall användas före en senare gjord reservering.

---

7 §

En bostadshusreservering beaktas inte som avdrag vid fastställande av förlust enligt

---

kommunalskattelagen för landskapet Åland (37/93).

Denna lag träder i kraft den \_\_\_\_\_ och tillämpas första gången vid den kommunalbeskattning som skall verkställas för år 1995.

Mariehamn den 1 december 1994

Vicelantråd

Harriet Lindeman

Lagberedningssekreterare

Tomas Lundberg



**LANDSKAPSLAG**  
om ändring av landskapslagen om bostadshusreservering  
vid kommunalbeskattningen

I enlighet med lagtingets beslut  
ändras 2 § 1 och 2 mom., 4 § 1 mom. och 7 § landskapslagen den 28 maj 1987  
om bostadshusreservering vid kommunalbeskattningen (44/87) samt  
fogas till 1 § ett nytt 2 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

(nytt 2 mom.)

2 §

I denna lag avses med bostadshus en byggnad i vilken lägenheternas area till minst 80 procent vid skatteårets utgång varaktigt används som bostad. Såsom i denna lag avsett bostadshus betraktas inte bostadsbyggnad som ingår i näringsidkares omsättningstillgångar.

En lägenhet i ett bostadshus anses vara varaktigt använd som bostad om den huvudsakligen används som bostad eller om

*Föreslagen lydelse*

1 §

-----  
*Ett samfund får avdra en bostadshusreservering endast från annan inkomst än inkomst av näringsverksamhet eller jordbruk. Ett samfund vars huvudsakliga verksamhet grundar sig på ägande och besittning av en fastighet eller hyresverksamhet som grundar sig på ägande av fastighet får avdra en bostadshusreservering även från sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet om samfundet har ett med stöd av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82), landskapslagen om stöd för bostadsförbättring (13/82) eller landskapslagen om räntestödslån för förvärv av hyresbostäder (17/82) beviljat lån eller räntestöd för uppförande, ombyggnad eller anskaffning av bostäder.*

2 §

I denna lag avses med bostadshus en byggnad i vilken minst *hälften* av lägenheternas area vid skatteårets utgång varaktigt används som bostad. Såsom bostadshus enligt denna lag anses inte en byggnad som ingår i en näringsidkares omsättningstillgångar.

En lägenhet i ett bostadshus anses vara varaktigt använd som bostad om den huvudsakligen *är avsedd för detta ändamål*

den byggs för att användas som bostad.

4 §

En bostadshusreservering skall användas för täckande av utgifter som avses i 1 § inom fyra skatteår räknat från utgången av det skatteår för vilket reserveringen har gjorts. *Reserveringen kan under i denna lag angivna förutsättningar användas även för täckande av ovan i 1 § avsedda utgifter som hänför sig till annan förvärvskälla än den för vilken reserveringen har bildats.* En tidigare gjord bostadshusreservering skall användas före en senare gjord reservering.

7 §

En bostadshusreservering beaktas inte som avdrag vid fastställande av förlust enligt landskapslagen om förlustutjämning vid kommunalbeskattningen (33/69).

*och inte är i annan användning. En byggnad som börjat byggas för att varaktigt användas som bostad anses även vara avsedd för att varaktigt användas som bostad.*

4 §

En bostadshusreservering skall användas för täckande av utgifter som avses i 1 § inom *tio* skatteår räknat från utgången av det skatteår för vilket reserveringen har gjorts. En tidigare gjord bostadshusreservering skall användas före en senare gjord reservering.

7 §

En bostadshusreservering beaktas inte som avdrag vid fastställande av förlust enligt *kommunalskattelagen för landskapet Åland (37/93)*.

*Denna lag träder i kraft den och tillämpas första gången vid den kommunalbeskattning som skall verkställas för år 1995.*