

# Realbeskattningsutredningens betänkande — en sammanfattning\*

*Inflationen i kombination med nominella räntor som hållits under marknadsjämvikten har lett till systematiska överföringar av förmögenhet från sparare till låntagare. Investeringar i bostäder, i synnerhet egna hem, har gynnats på bekostnad av näringslivets investeringar. Att rätta till dessa snedvridningar är den främsta anledningen till att vi bör övergå till real beskattning, skriver Gustaf Lindencrona.*

Realbeskattningsutredningen tillsattes i slutet av 1978 och började arbeta under 1979. Bakgrunden var främst att 1972 års skatteutredning i sitt slutbetänkande angivit att problemen om inkomstskattens utformning vid inflation borde utredas.

## Motiven för realbeskattning

Om skatter och inflation har det, särskilt under senare år, förts en relativt livlig debatt i många länder. Det är främst tre olika typer av problem, som brukar diskuteras, nämligen

1. Skatteskalorna vid en progressiv beskattning.
2. Definitionen av skatteunderlaget.
3. Effekten av att uppbörd av skatt sker under en annan tidsrymd än den för vilken skatten beräknas.

Realbeskattningsutredningens uppgift är enligt direktiven begränsad till den andra typen av problem. För inkomstbeskatt-

ningens del innebär det beräkningen av den skattepliktiga inkomsten. Vid real inkomstbeskattning hänförs alla intäkter och kostnader till beskattningsårets penningvärde med hjälp av ett officiellt index. Vid nominalistisk inkomstbeskattning beaktas inte penningvärdets förändringar. I den mån såväl intäkter som kostnader redan kan hänföras till beskattningsåret föreligger således ingen skillnad mellan nominalistisk och real beskattning. Så är normalt fallet för inkomster av tjänst.

Genom en real inkomstbeskattning elimineras inflationens inverkan på beskattningsunderlaget. Enligt utredningens uppfattning är syftet med att införa real beskattning trefaldigt:

1. Att eliminera den fördelningspolitiskt orimliga och helt oplanerade förmögenhetsomfördelning som kombinationen av inflation och nominalistisk beskattning medför.
2. Att åstadkomma en bättre allokering av investeringarna.
3. Att möjliggöra införandet av reallån i stor skala.

Real inkomstbeskattning har utretts inte bara i Sverige. Betydande utredningsinsatser har gjorts i bl a Nederländerna, Australien, Israel och Finland. Real be-

*GUSTAF LINDENCRONA innehar en forskningsprofessur i finansrätt vid Humanistisk-Samhällsvetenskapliga Forskningsrådet. Han har varit särskild utredare angående realbeskattning av räntor och kapitalvinster m m (Realbeskattningsutredningen).*

\*Anförande vid Nationalekonomiska föreningen den 20 april 1982.

skattning har också mer eller mindre genomförts i en hel del länder, bl a de flesta sydamerikanska staterna. Av särskilt intresse för vår del är att Island 1979 införde ett fullständigt system av real beskattning. En del västeuropeiska länder är också genom partiella reformer på väg mot ett system med starka reala inslag.

Realbeskattningsutredningen har självfallet studerat och tagit intryck av utländska erfarenheter och utländsk diskussion. För utredningens del är det emellertid en svensk utredning, som varit särskilt betydelsefull, nämligen Värdesäkringskommittén, vars betänkande *Indexlån* publicerades 1964 (*SOU* 1964:1 och 2). Detta betänkande har i stor utsträckning legat till grund för realbeskattningsutredningens arbete. Till stor del anknyter realbeskattningsutredningen till Värdesäkringskommitténs terminologi och undviker att på nytt ta upp frågor som redan behandlats av Värdesäkringskommittén, om inte utvecklingen medfört att dess material föråldrats. Skillnaden mellan realbeskattningsutredningen och Värdesäkringskommittén ligger framför allt i utgångspunkten. Realbeskattningsutredningen är i första hand en *skatteutredning* med målsättning att uppnå en konsekvent och generell lösning på det skatterättsliga problemet att eliminera inflationens inverkan på beskattningsunderlaget. Värdesäkringskommittén utgick däremot från *kreditmarknadens behov* och önskemålet om nya lånetyper och försökte att därefter lösa beskattningsfrågorna. På de punkter där realbeskattningsutredningen har en från Värdesäkringskommittén avvikande uppfattning anmärks det särskilt i betänkandet.

I anslutning till Värdesäkringskommitténs terminologi skiljer realbeskattningsutredningen på penninglån, indexlån och reallån. De definieras på följande sätt:

*Penninglån* = ett lån där lånebeloppet bestäms i svenska kronor eller annat lands valuta.

*Indexlån* = varje form av lån där låne-

beloppets storlek gjorts beroende av något slags index.

*Reallån* = ett lån, där lånebeloppets storlek utan begränsningar anknyttits till ett enda officiellt index, vilket index också används vid beskattningen. Reallån är således ett slags indexlån. Denna definition av reallån har införts av realbeskattningsutredningen.

## Utländska erfarenheter

Av de utländska erfarenheterna tilldrar sig de isländska ett särskilt intresse. Fr o m inkomståret 1979 infördes en i princip fullständig real beskattning. Samtidigt gjordes alla långfristiga lån om till reallån och inflationsredovisning infördes obligatoriskt.

Inflationen har länge varit ett problem på Island men den accelererade inte förrän 1972. Under åren 1960—1972 var den nominella räntan på bankräkningar i genomsnitt 6,7 procent. Realräntan för bankernas totala inlåning var då —3,8 procent.

Den reala beskattningen på Island innebär för företagssektorns del att avskrivningsbara tillgångars anskaffningsvärde årligen uppräknas med ett officiellt index (byggnadskostnadsindex). Avskrivningar sker sedan planenligt på detta indexuppräknade anskaffningsvärde. Därutöver beräknas sk prisändringsvinst eller prisändringsförlust. Underlaget för denna beräkning är varulagret + monetära tillgångar — skulder. Underlaget vid räkenskapsårets början multipliceras med årets inflation. Ett positivt belopp medför avdrag, ett negativt belopp upptas som intäkt. Ett negativt belopp uppkommer om skulderna överstigit de monetära tillgångarna + varulagret. Den vinst företaget i en sådan situation gör på inflationen upptas som skattepliktig intäkt.

Inom hushållssektorn har man för enkelhets skull utgått från att inflationen och nominella räntor i stort sätt motsvarar varandra. Alla intäktsräntor är skattefria. För kostnadsräntor medges ett begränsat

avdrag på egnahemsån.

Real beskattning infördes genom enhälligt beslut i Alltinget. Systemet verkar ha fungerat väl.

## Real beskattning av hushållssektorn

### *Inkomstbeskattningen*

Den svenska *inkomstbeskattningen* är visserligen i princip nominalistisk, men den innehåller en del reala inslag. Blandningen av reala och nominalistiska principer är särskilt påfallande på egnahemsbeskattningens område. Realisationsvinstbeskattningen använder sig av reala beräkningsmetoder såtillvida som anskaffningsvärdet får uppräknas med index vid avyttring av fastigheten. Vid den löpande beskattningen gäller sedan 1955 års, av förenklingskäl föranledda, reform att som intäkt skall upptas ett belopp som schablonmässigt beräknas som en viss procentsats av taxeringsvärdet. Eftersom taxeringsvärdet åtminstone vart femte år i princip skall anpassas till prisutvecklingen kommer intäkten att beräknas enligt en real metod. Avdrag medges däremot enligt nominalistiska principer. Hela den nominella räntan dras av trots att den till en viss del endast är en kompensation för penningvärdets fall.

Den grundläggande tanke som realbeskattningsutredningen utgått ifrån är att vid beskattningen av fordringar och skulder måste den del som är en kompensation för penningvärdets fall från låntagare till långivare skiljas från det egentliga priset på kredit, räntan i egentlig mening eller realräntan. För penninglånens del innebär det att den nominella räntan på ett sådant lån uppdelas i två delar, inflationskompensationen och realräntan. Endast realräntan är skattepliktig resp avdragsgill. Uppdelningen bör ske på årsbasis genom att man i slutet av varje år fastställer ett inflationstal uttryckt som en räntesats som motsvarar inflationstakten från oktober föregående år till oktober innevä-

rande år.

För reallånens del blir beskattningen synnerligen enkel. Eftersom enligt utredningen samma officiella index bör användas för att fastställa dess storlek i nominella tal som används vid beskattningen, kan räntan på ett reallån skattemässigt utan vidare accepteras som realränta. Den är således skattepliktig resp avdragsgill.

Vad beträffar indexlån anser realbeskattningsutredningen, i likhet med Värdesäkringskommittén, att indextillägget skall läggas samman med den utfästa räntan. Summan fördelas sedan som räntan på ett penninglån i inflationskompensation och realränta.

Räntebeskattningen utformas således efter en konsekvent princip, som ger samma effekt för alla lånetyper. Reciprocitet kommer att föreligga beträffande beskattningen av långivare och låntagare. Där emot gynnas reallånen på så sätt att det för dem är tekniskt enklare att beräkna den skattepliktiga räntans storlek, medan detta för indexlånens del blir mer komplicerat. För penninglånens del förutsätter utredningen att datateknikens utveckling numera gjort det möjligt för penninginstitut att hjälpa sina kunder med att göra uppdelningen i inflationskompensation och realränta.

Fordringar bör bli föremål för evig kapitalvinstbeskattning. Det skulle medföra att distinktionen kapitalvinst — kapitalinkomst skulle minska i betydelse. För penninglånens del innebär det rent tekniskt att realisationsvinstberäkningen kan ske nominellt, dvs som skillnaden mellan försäljningsintäkt och det historiska anskaffningsvärdet. Fordringsägaren har ju varje år erhållit inflationskompensation genom räntans icke-skattepliktiga del. Det vore en onödig omgång att summera de lämnade inflationskompensationerna och jämföra det med anskaffningsvärdets indexuppräkning. För ett reallån som förvärvats till pari består den skattepliktiga realisationsvinsten av skillnaden mellan försäljningsintäkten och reallånets nomi-

nella belopp vid avyttringstillfället.

En svår fråga är hur negativa realräntor vid penninglån skattemässigt skall behandlas, dvs det fall då en nominell ränta understigit årets inflation. Räntefria lån och lån med låg ränta är ju synnerligen vanliga, särskilt mellan privatpersoner. Ett helt konsekvent system skulle innebära att en negativ realränta av låntagaren upptogs som inkomst. Ett beaktande av negativa realräntor skulle emellertid vara komplicerat och svårförståeligt. Realbeskattningsutredningen anser därför att negativa realräntor skattemässigt inte bör beaktas. Detta ståndpunktstagande medför emellertid en del problem, särskilt vid den internationella koncernbeskattningen.

### *Aktiemarknaden*

När det gäller *aktiemarknaden* är det inte förmögenhetsförskjutningar mellan två parter, långivare och låntagare, som motiverar reala principer. Här är det istället betydelsefullt att beskattningen utformas så att största möjliga neutralitet mellan olika placeringsformer uppnås.

Rent principiellt finns det två olika möjligheter till real beskattning av aktier. Utdelningen kan närmast anses som jämställd med en real ränta eller som närmast jämställd med en nominell ränta.

Ses utdelningen som närmast jämställd med en nominell ränta borde den årliga utdelningen uppdelas i inflationskompensation och realränta. Å andra sidan skulle på samma sätt som vid penninglån anskaffningsvärdet inte behöva indexuppräknas vid realisationsvinstbeskattningen. Ses utdelningen som närmast jämställd med en real ränta blir hela utdelningsbeloppet skattepliktigt. Å andra sidan bör anskaffningsvärdet få indexuppräknas, när kapitalvinsten beräknas.

Fördelarna med det senare synsättet synes överväga. Det leder till lägre skatt vid avyttring av aktien och följaktligen till mindre inlåsnings effekter. Det gör det lättare att införa olika system för undvikan-

de av dubbelbeskattning av aktiebolagsvinster. När det gäller placeringsaktier, dvs främst börsaktier, föreslår utredningen i förenklingssyfte alternativt, efter danskt och norskt mönster, att realisationsvinstbeskattningen helt avskaffas efter två års innehav.

### *Egna hem*

Effekten av de reala beskattningsprinciperna blir särskilt tydliga när det gäller beskattningen av *egna hem*. Eftersom avdrag endast medges för realräntan finns det inte någon anledning att behålla den progressiva skalan för beräkning av den skattepliktiga intäkten. Den tillkom för att man inte ville ge också de största villorna förmånen av den då obegränsade ränteaavdragsrätten. Eftersom avdrag inte medges för inflationskompensationsandelen av räntan, föreligger det heller inte någon anledning att begränsa rätten till full uppräkningsvärdet vid realisationsvinstbeskattningen.

Real beskattning medför således betydelsefulla förenklningar av egnahemsbeskattningen. Schablonrantesatsen kan sättas till 2 procent av taxeringsvärdet. En framtida rullande taxering är dock önskvärd. Underskottsavdrag kommer i ett sådant system endast att förekomma i begränsad utsträckning. Effekten av realisationsvinstbeskattningen blir att ägarens egen kapitalinsats inte kommer att träffas av någon skatt men att han inte längre gör några vinster på lånen. Real beskattning möjliggör således ett förverkligande av de ursprungliga intentionerna med egnahemsbeskattningen.

### *Bostadsrätter*

För *bostadsrätternas* del bör realisationsvinstbeskattningen ske på samma sätt som för fastigheter. De s k dubbla schablonen kan avskaffas. För bostadsföretag och för allmännyttiga bostadsföretag bör schablonintäkten beräknas till 1,5 procent av taxeringsvärdet. Härmed beaktas då att hyresgäster och bostadsrättsinnehavare

inte har rätt till extra avdrag på 1 500 kr som fysisk person har på schablonbeskattat eget hem.

Symmetrin i inkomstbeskattningen fordrar inte bara att realisationsvinster och realisationsförluster beräknas enligt samma reala principer utan också att ett underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet får avdras från den skattskyldiges övriga inkomst.

Utredningen har emellertid funnit det nödvändigt att hålla fast vid realisationskriteriet som en grundläggande inkomstskatterättslig princip. Det medför dessvärre att man tvingas begränsa avdragsrätten för underskott i inkomstslaget tillfällig förvärvsverksamhet så att ett underskott endast blir avdragsgillt mot ett överskott i samma inkomstslag, förslagsvis under en sexårsperiod. Annars hade de skattskyldiga tagit hem kapitalförlusterna genast men skjutit beskattningen av kapitalvinsterna till ett obestämt fjärran.

### Real beskattning av företagssektorn

Även på företagsbeskattningens område måste uppgiften för ett reall system vara att försätta de skattskyldiga i samma situation som hade förelegat utan inflation. Det innebär bl a att anskaffningskostnaderna för förbrukade resurser måste justeras med hänsyn till penningvärdets förändringar. Real beskattning av företag är internationellt diskuterat på ett helt annat sätt än real beskattning av hushållssektorn. På detta område kan man således i större utsträckning dra nytta av utländska utredningar och erfarenheter.

En grundprincip i svensk företagsbeskattning är att i största möjliga utsträckning anknyta beräkningen av den skattepliktiga vinsten till företagets affärsredovisning. Detta hade talat för att anknyta beräkningen av den skattepliktiga vinsten till en i affärsbokföringen beräknad real vinst, dvs att inflationsredovisning hade införts.

Ekon dr Rolf Rundfelt har för utredningens del gjort en större studie av inflationsredovisning i olika länder. Den slutsats som kan dras av denna studie är att inflationsredovisningen ännu inte nått en sådan utvecklingsgrad att det vore möjligt att anknyta beskattningen till några bestämda principer för inflationsredovisning. Utredningen har därför i stället valt att utgå från ett traditionellt, nominalistiskt affärsbokslut. Därefter beräknas inflationsjusteringen i deklarationen efter särskilda skatterättsliga regler, genom taxeringstekniska avdrag. Dessa avdrag syftar således till att beakta penningvärdeförändringar. De måste vara definitiva. Om de i någon situation återfördes till beskattning skulle det vara detsamma som att som inkomst beskatta en del av företagets egna kapital.

En konsekvent real företagsbeskattning fordrar emellertid också att inflationens inverkan på företagets skulder beaktas. Här finns olika tekniska lösningar att välja mellan. Den årliga vinst företaget gör genom att det reala värdet av dess förpliktelser minskas kan upptas till beskattning. Man kan också minska de avdrag som syftar till att beakta inflationens inverkan på tillgångssidan med skuldernas andel av hela passivsidan i balansräkningen.

Båda dessa lösningar förutsätter emellertid att fordringar och skulder beaktas på ett annat sätt inom företagssektorn än inom hushållssektorn. Realbeskattningens utredningen har emellertid funnit att det är ett högt prioriterat mål att behandla räntor efter helt generella linjer vid beskattningen. Behandlas de på samma sätt inom hushållssektorn och företagssektorn undviks problemet att avgöra vart de skall höra. Denna ståndpunkt medför dock den konsekvensen att negativa realräntor inte beaktas inom företagssektorn, trots att det kan anföras relativt starka skäl för att så borde ske.

En nära till hands liggande förenklingsmöjlighet på företagsbeskattningens område — som också prövats i en del syd-

amerikanska länder — är att helt enkelt beräkna den vid beskattningen erforderliga inflationsjusteringen som årets inflation multiplicerad med det ingående egna kapitalet. Skälet till att denna lösning inte är möjlig är framför allt att den innebär en felaktig periodisering av den skattepliktiga vinsten. Den skulle innebära att avdrag för penningvärdeförsämringen medges för alla tillgångar redan det år då penningvärdeförsämringen ägde rum. För företagen gäller emellertid i Sverige samma principer som för hushållen, nämligen att beskattning normalt inte sker förrän en tillgång realiserats. Det är inte förrän en fastighet avyttrats som realisationsvinsten beskattas. Det är vid detta tillfälle som vinsten beräknas. Det bör även gälla en real vinst.

Vad beträffar själva tekniken för inflationsjustering anser utredningen, att inflationsavdraget för varulagrets del skall beräknas som den ingående balansen på varukontot multiplicerad med det för beskattningsåret gällande inflationstalet. Samma metod föreslås av enkelhetsskäl även för maskiners och inventariers del.

För byggnader, som ju avskrivs planerligt och där det inte föreligger någon anknytning mellan de vid beskattningen gällande avskrivningsplanerna och affärsbokföringen, kan reala värdeminskningssavdrag införas. Det innebär att de årliga värdeminskningssavdragen får beräknas på ett med det officiella indexet uppräknat anskaffningsvärde.

### **Internationellt skatterättsliga problem vid real beskattning**

Den stora svenska utlandsupplåningen gör det betydelsefullt att beakta de internationellt skatterättsliga effekterna av utländska lån vid införandet av real beskattning. En annan viktig fråga är hur svensk företagssamhet, bedriven utanför Sveriges gränser, påverkas.

Uppdelningen i Sverige av nominella räntor i en avdragsgill och en icke av-

dragsgill del påverkar normalt inte den skatterättsliga behandlingen av räntan i andra länder eller ingångna dubbelbeskattningsavtal, i varje fall så länge inflationskompensationen fortfarande betecknas som ränta. En försämrad skattemässig situation för låntagaren i Sverige motsvaras inte av någon förbättring för långivaren. Realbeskattningsutredningens utformning av den reala företagsbeskattningen bygger emellertid inte på att den försämring låntagarna får vidkännas genom begränsad ränteavdragsrätt måste kombineras med en motsvarande förbättring hos långivarna. Denna nackdel för de låntagande företagen uppvägs i stället mer än väl av de fördelar som inflationsavdraget och de reala värdeminskningssavdragen medför.

Däremot leder utredningens ståndpunkt, att negativa realräntor inte skall beaktas, till ett problem vid internationella koncerner. Det kan medföra att ett svenskt moderbolag sänker sina priser vid leveranser till dotterbolag och i stället betingar sig ränta på leverantörskrediten. Det utländska dotterbolaget torde normalt ha full avdragsrätt i båda fallen, dvs både för varuinköpet och för räntan på varuskulden. Utredningen anser inte att detta förhållande är en så stor nackdel att det behöver medföra en omprövning av ställningstagandet beträffande negativa realräntor.

På en viktig punkt har realbeskattningsutredningen en annan uppfattning än Värdesäkringskommittén. Denna befärad, att ett isolerat genomförande av real beskattning i Sverige skulle medföra att den inhemska räntenivån skulle sjunka både absolut och i förhållande till utlandet, vilket skulle verka snedvridande på de internationella kapitalrörelserna. Vid ett bestämt realränteanspråk efter skatt skulle de skattskyldiga kunna nöja sig med lägre bruttoränta.

Flera skäl talar för att en sådan effekt inte skulle inträffa eller i varje fall endast bli av mindre storleksordning. Räntereg-

leringarna har redan på den reglerade marknaden hållit räntan på en lägre nivå än den marknadsmässiga. De skattefria subjekten spelar en utomordentligt betydelsefull roll på kreditmarknaden i Sverige. Det kan knappast sägas att räntebeskattningen är nominalistisk i andra länder. Av olika skäl är intäktsräntor till stor del obeskattade och avdragsrätten allt mer beskuren. Vid en tendens till fallande räntenivå i Sverige kommer ökad efterfrågan på utländska lån i Sverige att på nytt driva upp den nominella räntenivån.

### Val av index

Valet av index är av central betydelse för den reala beskattningen. De stora krav som ställs på dess allsidighet gör att endast ett allmänt penningvärdeindex kan ifrågakomma. Av befintliga index anser utredningen att konsumentprisindex fyller de krav som kan ställas.

### Real bostadsfinansiering

Vid hög inflationstakt ligger de nominella räntorna på hög nivå för att kompensera långivarna för inflationsförluster. De nominella produktionskostnaderna för bostäder ökar snabbt, även om ökningen endast motsvarar den allmänna inflationsstakten. Det medför att kapitalutgifterna blir mycket höga i nyproducerade bostäder och att det uppstår en betydande kostnadssplittring mellan olika årgångar.

Vid hög inflation blir de nominella räntorna för lån till nya hus så höga att de i realiteten blir omöjliga att bära. Detta problem har därför i Sverige lösts dels genom avdragsrätten för hela den nominella räntan, även dess inflationskompensationsdel, dels genom räntesubventioner för såväl egna hem som hyres- och bostadsrätter.

Nackdelen med detta system är att det medför enorma kostnader för stat och kommun, som inte tas tillbaka utan medför bestående förmögenhetsöverföringar

till fastighetsägarna. I hyreshusen kommer de indirekt hyresgästerna till del.

Vid real beskattning elimineras den skatterättsliga delen av detta subventionsystem, nämligen avdragsrätten för inflationskompensationsdelen av den nominella räntan. Effekten blir då att, särskilt för nyligen förvärvade fastigheter, de nuvarande nominella räntorna blir omöjliga att bära för den normala villaägaren.

Icke desto mindre har i många andra länder ränteavdragsrätten avskaffats eller starkt begränsats. Man kan peka på närstående länder som Finland och Västtyskland. Realbeskattningsutredningen anser dock inte att man kan ta ett så drastiskt steg som att avskaffa ränteavdragsrätten för räntornas inflationskompensationsdel utan att erbjuda andra alternativ. Ett sådant annat alternativ skulle kunna vara en utbyggnad av den direkta subventioneringen. Skulle man använda hela det belopp som inbesparas genom begränsningen av ränteavdragsrätten till räntesubventioner skulle man förvisso kunna utforma ett system som möjliggjorde för villaägarna att bära de nuvarande höga nominella räntorna. Därmed skulle man emellertid inte ha förverkligat ett av utredningens huvudsyften, nämligen att förmögenhetsöverföringarna till fastighetsägarna-låntagarna av allmänna medel skall upphöra.

Här kommer då reallånen in i bilden. Genom reallån möjliggörs en reallt sett jämnare fördelning av kapitalkostnaderna över tiden. De medför att kapitalkostnaderna blir möjliga att bära även under de första åren. Sätts målsättningen så högt att övergången till ett reallt system skall få medföra ökade kapitalkostnader i nyproduktionen får emellertid realräntan inte överstiga 1 procent. Den analys som på utredningens uppdrag utförts av fil dr Ingemar Hansson visar emellertid att realräntan på bostadsobligationer sannolikt kommer att ligga mellan 2—3 procent. Det medför — vid denna målsättning — att ett räntesubventionssystem måste vara

en del även av ett reall bostadsfinansieringssystem. Kostnaden för det allmänna blir dock avsevärt mycket mindre än i nuvarande system.

Utredningens målsättning, att kapitalkostnaderna inte skall stiga i nyproduktionen, uppnås genom reallån med en garanterad ränta på 1 procent vid reallån med rak amortering på 60 år för flerbostadshus och 50 år för enfamiljshus.

När det gäller schablonbeskattade flerbostadshus — dvs hus som innehas av bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag — medför emellertid realbeskattning i motsats till vad som gäller för schablonbeskattade villor inte någon större förändring i förhållande till nuläget. Dessa skattesubjekt är nämligen idag i normalfallet ur stånd att utnyttja sina underskottsavdrag. Realbeskattning nödvändiggör således inte införande av reallån i dessa fall. Om man emellertid avskaffar den typ av bostadssubvention som avdragsrätten för inflationskompensationsdelen av räntorna utgör för villaägarna, är det emellertid inte försvarligt att bibehålla de nuvarande direkta räntesubventionerna oförändrade för hyresgästernas och bostadsrättsinnehavarnas del. Reallån bör således bli den naturliga framtida finansieringsformen även här. Målet beträffande oförändrade kapitalkostnader i nyproduktionen medför emellertid behov av viss räntesubvention även i det reala systemet. Utredningens förslag om en garanterad räntesats på 1 procent bygger på utredningens mål beträffande kapitalkostnaderna. Andra mål i det avseendet är lätta att förverkliga genom att antingen höja eller sänka den garanterade räntesatsen.

En avsevärt svårare fråga är hur man skall förfara vid lån i det befintliga beståndet. Utredningen har här diskuterat ett antal olika alternativ under arbetets gång innebärande åtgärder på såväl skatte- som lånesidan.

Införs realbeskattning måste det ske över hela fältet. Man kan inte exempelvis

avskaffa avdragsrätten för inflationskompensationsdelen av räntan enbart för nya lån. Begränsas ränteavdragsrätten, blir effekten betungande för många fastighetsägare även om den inte blir lika betungande som för dem som idag skulle förvärva en fastighet, eftersom lånen reall smält ihop på ganska kort tid. Slutsatsen är emellertid att man måste erbjuda de fastighetsägare som så önskar en möjlighet att vid införande av realbeskattning lägga om sina penninglån till reallån. Förutsättningarna för en sådan omläggning bör i första hand skapas genom kreditpolitiska åtgärder. En rätt till omläggning för låntagaren är dock knappast möjlig att skapa utan att det också införs en skyldighet för långivaren att medverka till en sådan. Det är förvisso en stor sak att genom lagstiftning föreskriva ett sådan ingrepp i befintliga avtal. Det finns emellertid knappast något alternativ. Ingreppet får ses i ljuset av den stora omläggning som införandet av realbeskattning är. Utredningen föreslår således att låntagare på vissa lån, bl a bostads- och bottenlån får rätt att lägga om sina lån till reallån på villkor som i stort anknyter till de som gäller för nya lån.

Det gäller emellertid inte säkerhetsfrågorna. På utredningens uppdrag har hovrättsassessor Per Pettersson studerat de civilrättsliga konsekvenserna av utredningens förslag, särskilt de säkerhetsrättsliga frågorna. Han fann då att det i sig inte mötte några hinder att införa reala inteckningar. I samma fastighet kan såväl reala som till beloppet bestämda inteckningar tänkas förekomma. Utredningen har därför ansett att säkerhet för framtida reallån skall lämnas genom realinteckningar. För de befintliga lånens del kompliceras situationen av att en omläggning av en till beloppet bestämd inteckning till realinteckning kan försämra andra inteckningshavares ställning. Dessa måste då lämna sitt medgivande. Utredningen anser inte att det är möjligt att genom lagstiftning genomföra en omläggning av befintliga in-



teckningar, om det medför att andra in-teckningshavares rätt försämras. Utredningen anser därför att det problem som uppkommer från säkerhetssynpunkt, när ett reallåns nominella belopp efter amortering överstiger värdet av den beloppsmässigt bestämda in-teckningen, får lösas genom en statsgaranti för den överskjutande skuldökningen till långgivaren med regressrätt för staten mot låntagaren.

Den omständigheten att lånen reallt sjunker ihop vid inflation medför att långgivarna snabbt får en betydande säkerhetsmarginal vid fastighetskredit. Vid fast penningvärde liksom vid ett reallt system blir denna säkerhetsmarginal avsevärt mindre. Det förhållandet är ett avsevärt problem vid övergången till ett reallt system, särskilt som det av bostadssociala skäl är önskvärt med inte alltför höga egna kontantinsatser.

Ingemar Hansson har därför på utredningens uppdrag utarbetat några garanti-regler vid reala lån, en som reducerar kapitalutgiften vid lågt fastighetspris och en som reducerar kapitalutgiften vid sjunkande reallöner. Den första garantiregeln träder i funktion om lånebeloppet för bottenlån och statliga lån överstiger vissa maximibelopp baserade på region och fastighetsklass. Den andra garantiregeln innebär att ökningen av den nominella kapitalutgiften från ett betalningstillfälle till ett annat i princip maximeras till ökningen av ett lämpligt löneindex för motsvarande period.

### Övergångsregler

Utredningen diskuterar två typer av övergångsregler, dels de som blir aktuella vid en omedelbar övergång vid en bestämd

tidpunkt, dels de som blir aktuella vid en successiv övergång under en femårsperiod. Även vid en omedelbar övergång inför dock vissa tillfälliga regler med syfte att dämpa övergångseffekterna.

### Avslutning

Trots att realbeskattningsutredningen kommer att omfatta ett huvudbetänkande med omfattande tabellbilagor, två volymer med olika specialbilagor av olika författare, en redovisning för datamaterial och en särskild populärbroschyr är det självklart att ändå inte alla frågor behandlats tillfredsställande. Jag vill då understryka att en del frågor som inte behandlats redan utrets av Värdesäkringskommittén och professor Tord Palander i hans år 1957 utgivna bok *Värdebeständighet*. Det gäller särskilt frågan om huruvida indexlån är inflationsdrivande eller inflationsdämpande. Palander intar där den senare uppfattningen, framför allt därför att det skulle ge viktiga grupper ett intresse av att inflationen bekämpas.

Jag vill avslutningsvis bara än en gång erinra om att ett reallt system fungerar som ett nominalistiskt utan inflation. Försvinner inflationen fungerar det reala systemet helt nominalistiskt. Det svåra ligger i att införa det. M a o ett reallt system borde egentligen införts, när det inte behövdes, nämligen då vi inte hade någon inflation. Ju kraftigare inflation, desto större övergångsproblem. Saken är bara den att när inflationen blir tillräckligt stor fungerar det nominella systemet inte alls. Frågan är därför om vi nu har en tillräckligt stark inflation för att inse att något måste göras men som ändå inte är så stor att övergångssvårigheterna blir alltför smärtsamma. Jag tror att det är möjligt.