

## VARFÖR MER SKATT PÅ BOENDET?

### Bakgrund

De borgerliga har infört ett system som tagit bort de stora regionala skillnaderna i den löpande beskattningen av boendet. Det är ett mycket positivt beslut, som gör att småhusägare över hela landet kan sova gott om natten.

Fastighetsbeskattningen finns kvar främst i form av den kommunala fastighetsavgiften, som begränsats till i dag knappt 6 400 kr/år. Beskattningen vid försäljning av fastigheter har dock skärpts (uppskovsränta och begränsat maxbelopp för uppskov).

De rödgröna har sagt att man vill beskatta ”lyxen” i form av småhus med höga taxeringsvärden och att man vill återinföra förmögenhetsskatten. Småhusägaren, vars hus har ett taxvärde över 4,5 miljoner, skall belastas med en ny fastighetsskatt, som skall vara 1 % av den del av taxeringsvärdet, som ligger över 4,5 miljoner. Hur förmögenhetsbeskattningen skall utformas är inte klart. Det vill man utreda om man kommer till makten i höst. Tidigare har dock sagts att skattesatsen skall vara 1 % och fribeloppen 2 miljoner för ensamstående och 4 miljoner för gifta.

### Motiv

Det finns inget sakligt motiv för skattehöjningarna. Ett skäl, som de rödgröna anger, är att de anser att det borgerliga systemet är orättvist i och med att det lilla och det stora huset har samma skatt. Men det håller inte för en saklig granskning i och med att det lilla huset i ett storstadsområde betalar en högre skatt, exempelvis 6 400 kr/år, än ett likadant hus ute i landet, som betalar kanske endast 2 000-3 000 kr/år. I många fall betalar det riktigt stora huset ute i landet mindre än det maxbelopp 6 400 kr/år, som det lilla huset i storstadsområdet betalar. Det uppgivna motivet håller alltså inte. Ett annat skäl är att man vill beskatta lyxen. Men ett högt taxeringsvärde är inte detsamma som lyx. (Se sid 3)

De rödgröna anger vidare som skäl för fastighetsskatten att en sådan skatt finns i de flesta länder. Men skillnaden är att där utgör fastighetsskatten det landets kommunalskatt. I Sverige betalar vi **både** kommunalskatt **och** fastighetsavgift/skatt **och** i det rödgröna systemet dessutom förmögenhetsskatt för rätten att bo i vårt eget hus.

Det finns **inte** heller något sakligt motiv för gränserna, som t ex varför taxvärden över just 4,5 miljoner skall straffbeskattas eller varför fribeloppen skall vara just 2 resp 4 miljoner för förmögenhetsskatten. Sakligt motiv för vilken skattesats som skall tillämpas saknas helt.

Hyresgäströrelsen anser att flerfamiljshusen är missgynnade av skattesystemet. Men ser vi till fastighetsskatten är verkligheten att småhusen idag sammanlagt betalar 3-4 gånger så mycket som flerfamiljshusen tillsammans. Detta kan också uttryckas så att småhusen representerar hälften av bostadsarean, men står för  $\frac{3}{4}$  av fastighetsskatten. Flerfamiljshusen står för den andra hälften, men betalar endast  $\frac{1}{4}$  av fastighetsskatten. När det gäller bostadsrätterna är fastighetsavgiften

mindre för en paradvåning på Strandvägen i Stockholm än för ett normalt småhus. Det är därmed inte flerfamiljshusen, som är missgynnade, utan istället småhusen.

Avdragsrätten för räntor anses av de rödgröna vara till nackdel för hyresgästerna, som ju inte har några boräntor att dra av ränta för<sup>1</sup>. Däremot är räntorna för fastighetsföretagets lån avdragsgilla i rörelsen. Det innebär att hyresgästerna får en lägre hyra än om den avdragsrätten inte skulle finnas hos företaget. Man får alltså en indirekt förmån av företagets ränteavdrag.

Om man sedan tittar på ROT-avdragen gäller dessa inte för flerfamiljshusen. Men däremot är **hela** kostnaden för reparationer och underhåll (inklusive moms) avdragsgill i bostadsföretaget. Det gäller både hela arbetskostnaden och materiel/apparater. Även detta kommer hyresgästen till del i form av lägre hyra. För småhusägaren är materiel/apparater samt moms **inte till någon del avdragsgilla kostnader och arbetskostnaden får bara dras av till 50 %**. Det är alltså inte hyresgästen som är missgynnad utan småhusägaren. De rödgröna vill införa ROT-avdraget även för flerfamiljshusen, men då frågar man sig hur de tänker. Skall hyreshusen få dubbelt avdrag (både det avdrag som bostadsföretaget får göra och själva ROT-avdraget) och hur löser man att det bara är 50 % av arbetskostnaderna som är avdragsgillt i ROT-avdraget?

Till saken hör också att även fastighetsskatten är en avdragsgill kostnad för hyreshusägaren, men inte för småhusägaren. Fastighetsskatten för småhusägaren tas dessutom ut oberoende av eventuell belåning av fastigheten. Det innebär att den med höga lån och därmed stora räntekostnader drabbas extra hårt.

Staten drar in 300 miljoner på de rödgrönas förslag om den nya fastighetsskatten. Det låter ju bra om det skulle vara så att statens centrala verksamhet skola/vård/omsorg skulle få mer pengar, men så är det inte. Nej skattehöjningen för småhusen går istället direkt över till sänkning av fastighetsavgiften för hyresrätter och bostadsrätter. Motivet för detta anser de rödgröna vara en omfördelningspolitik, vilket knappast kan vara ett sakligt argument, eftersom småhusen enligt ovan redan idag betalar mer i skatt än flerfamiljshusen. Det är alltså inte flerfamiljshusen, som är orättvist behandlade utan istället småhusen.

Beträffande återinförandet av förmögenhetsskatten säger de rödgröna att man har noterat att det gamla systemet hade stora brister och därför vill man utreda hur skatten skall tas ut. Man vill skilja på förmögenhet och den förmögne. Hur detta skall kunna ske är för mig en gåta. Skatten har aldrig betalats av bilen, tavlan, aktien eller huset utan av ägaren. Dessutom vill de rödgröna inte att skatten skall drabba företagen eller företagaren. Kvar med "Svarte Petter" sitter vi med höga taxeringsvärden och låg belåning på våra småhus, som är de som verkligen kommer att drabbas av de höjda boendeskatteerna. Att de rödgröna

---

<sup>1</sup> Räntorna för de ev andra lån som hyresgästen har är dock avdragsgilla

mörkar vilka som kommer att drabbas och hur skatten skall tas ut är stötande. Det innebär att medborgarna förvägras ett sakligt underlag inför höstens val.

Ett viktigt argument **MOT** återinförande av förmögenhetsskatten är att det skulle innebära en dubbelbeskattning i och med att taxeringsvärdet ingår i basen för både fastighetsavgiften/skatten och förmögenhetsskatten. Detta värde beskattas alltså två gånger om. Visserligen fungerade systemet så före regeringsskiftet 2006, men det kan ju inte vara något sakligt skäl för ett återinförande. Inte kan det vara möjligt att i ett demokratiskt samhälle, som dessutom vill kalla sig en rättsstat, att man tar ut **två olika skatter på samma värde?** Det är horribelt.

Vad är egentligen fastighetsskatten för sorts skatt? Det är inte en inkomstskatt eftersom det inte finns någon inkomst. Någon avkastning finns inte heller. För värdeökning/vinst finns en särskild reavinstskatt. Det är inte heller en energiskatt. Punktskatter tas ut för att begränsa användningen t ex av alkohol och tobak, men boendet kan ju inte betraktas som något icke önskvärt, som därför måste punktbeskattas. Möjligen skulle fastighetsskatten kunna ses som en konsumtionsskatt, men för att få fram hur stor skatten skall vara måste konsumtionen kunna mätas. I dag beskattas taxeringsvärdet, men det är ju inget mått på konsumtionen. Beskattning av boendet passar helt enkelt inte in i det svenska skattesystemet.

På 90-talet utreddes hur fastigheter skulle beskattas. Det fanns två utredningar, som kom till olika resultat. En sa att fastigheterna skulle beskattas som konsumtion en annan att de skulle beskattas som kapital. Av någon outgrundlig anledning tog riksdagen beslut om både och. En sådan dubbelbeskattning finns ingen annan stans i det svenska skattesystemet. Grundregeln är att staten tar ut **antingen** konsumtionsskatt **eller** kapitalskatt.

### **Effekten av den ökade beskattningen**

De rödgrönas skattehöjning kommer att slå hårt mot dem med höga taxvärden. Det finns ungefär 27 000 småhus i Sverige med taxeringsvärde över 4,5 miljoner. Av dessa ligger 22 000 i Stockholmsområdet och ungefär 2 000 i vardera Göteborgs- och Malmöområdet. Resten är spridda över landet. Till dessa antal skall läggas de småhusägare, som med de rödgrönas förslag kommer att få betala förmögenhetsskatt. De rödgrönas nya boendebeskattning är storstadsfientlig. Många i dessa områden hamnar i samma läge som före regeringsskiftet, alltså där inkomsten inte räcker för att betala den skatt, som staten kräver.

Ett högt taxeringsvärde har inget med lyx att göra. Ett exempel: Mitt hus ligger i Vaxholm. Det är byggt 1924 och har papptak och träfasad. Fönstren är original från 20-talet alltså inga treglas eller dylikt. Boytan är 154 m<sup>2</sup>. Standardpoängen är 27. Det finns fyra sovrum och ett vardagsrum/matrum. Det enda badrummet har fri golvyta på bara 2 m<sup>2</sup>. Huset har ingen bastu eller jacuzzi. Ingen gillesstuga eller inredd källare. Det är med andra ord ett helt vanligt hus, men

eftersom taxeringsvärdet är 5 miljoner klassificeras det av de rödgröna som ”lyx”.

En princip, som omhuldas av även de rödgröna, är att skatt skall betalas efter bärkraft. Men ett högt taxeringsvärde har inget med skatteförmågan att göra. Möjligen kan man säga att – den som nyligen köpt sitt hus med ett högt taxvärde – har i sin kalkyl förhoppningsvis räknat in de höga boendekostnaderna. Men den, som bott länge i sitt hus medan taxeringsvärdet rusat upp till extrema nivåer, har inte haft möjlighet att förändra sin inkomst i takt med de ökade kostnaderna. Det blir speciellt svårbemästrat vid en inkomstminskning som t ex en pensionering innebär.

Ett småhus i storstadsregion har höga kostnader för kapitalet, som är bundet i fastigheten. Det gäller både för det kontantbelopp som ligger bundet i fastigheten och därmed inte ger någon avkastning och det lånade beloppet i form av räntor. I jämförelse med landsbygden är dessa kostnader ofta mycket höga. Priset för ett småhus i attraktivt område är ofta flera gånger högre än ett likartat hus ute i landet. Räntekostnaden kan – för ett normalt småhus i en stockholmsförort – uppgå till mer än 20 000 kr/mån. Det är helt orimligt att med extraskatt ytterligare fördyra boendet för en sådan småhusägare.

En anledning till de höga taxeringsvärdena i storstadsområdena kan är ofta att markvärdet stigit kraftigt. I t ex Vaxholm följde mark- och byggnadsvärdena 1975-95 ungefär inflationen med en ökning med c:a 25 000 kr/år. I perioden 1995-2010 fortsatte byggnadsvärdet stiga i samma takt, medan markvärdet steg i genomsnitt **varje år** med 300 000 kr/år, alltså tolv gånger så mycket som byggnadsvärdet. Uppdelningen på mark- resp byggnadsvärde görs av Skatteverket på statistisk väg med bl a försäljningen av obebyggda tomter som grund. Här finns ett problem genom att antalet sålda obebyggda tomter i områden med bostadsbrist ofta är mycket litet (endast någon procent av antalet försäljningar). Statiskt säkerställt underlag saknas därmed. Vidare påverkas byggnadens värde av hur uppdelningen görs mellan mark- och byggnadsvärde, men det är ju inte riktigt. Själva byggnaden kostar i princip lika mycket i inköp och uppförande oberoende av var i landet den ligger. Detta blottlägger tydligt bristerna i taxeringssystemet, som bland annat påvisats i Villaägarnas Riksförbunds utredningar.

Det är klart att det bland de högtaxerade fastigheterna finns en del lyxiga hus, men utan tvekan är de allra flesta fastigheterna helt vanliga hus, som bebos av helt vanliga låg- och medelinkomsttagare. Det är dessa, som råkar illa ut med det rödgröna förslaget.

Det finns ytterligare ett problem med boendebeskattning och det är vid en försäljning. Dagens reavinstbeskattning tar inte någon hänsyn till inflationen. Här ett exempel (något förenklat): Ett hus, som köptes 1960 för 200 000 kr och sedan byggts till för 200 000 kr, har ett ingångsvärde på 400 000 kr. Vid en försäljning idag för 4,3 miljoner har säljaren inte gjort ett öre i reell vinst. Hela skillnaden mot ingångsvärdet är försämringen av penningvärdet. **Ändå skall**

**säljaren – trots att han inte gjort någon reell vinst – betala reavinstskatt med 860 000 kr.** Reavinstskatten innebär i detta fall en ren konfiskation av enskild egendom. Skatten kan lindras något vid köp av annan bostad genom ett uppskov med betalningen, men uppskovet får inte vara >1 450 000 kr (Tidigare 1 600 000 kr) och beloppet belastas med en icke avdragsgill räntekostnad på 0,5 % per år. Observera att det bara är ett uppskov, vilket innebär att staten kräver in den resterande reavinstskatten vid ett senare tillfälle.

### Förslag till lättnader

Från det rödgröna hållet har framförts olika förslag för hur man skall kunna lätta på den nya skattebördan för låg- och medelinkomsttagare. Där finns förslag om att:

- Utöka den befintliga 4 % regeln så att den gäller även de rödgrönas fastighetsskatt och förmögenhetsskatt. Det skulle lindra problemen, men visar på en annan brist i systemet, eftersom skatten inte tas ut lika för alla. Ett tidigare system där skatten skulle tas ut efter i vilken församling som huset låg och efter vilket yrke man hade föll vid lagrådets granskning just av den anledningen. Här blir det istället vilken inkomst, som man har som styr boendeskatten, vilket ju kan sägas vara samma sak. Fastighetsskatten blir med detta system progressiv upp till ungefär 1/3 av inkomsten.

Ett annat problem, som måste lösas är fritidshusen, som inte omfattas av den befintliga 4 % regeln.

- De rödgröna säger att han vill höja gränsen vid kommande taxering, ”för att inte antalet fastigheter som drabbas skulle öka”. Men det löser ju inte problemen för den enskilde småhusägaren, som skall betala skatten. För den, som redan nu har ett taxvärde >4,5 miljoner och därmed straffbeskattas så snart de rödgröna hinner införa skattehöjningen innebär nästa taxering ytterligare en höjning. Han blir inte hjälpt av en sådan gränsändring.

- Återinföra regeln att förmögenhetsskatten och vissa andra skatter inte får ta mer än 60 % av lönen. Problemet här är att den regeln gäller **hushållets** samlade inkomster, vilket gör att det är få, som får någon lättnad.

- Låta systemet slå till med full kraft, men anse att småhusägaren skall låna för att betala skatten eller sälja sitt hus. Detta är naturligtvis en helt orimlig lösning. Ett skattesystem får inte vara uppbyggt så att människor tvingas låna för att betala skatt och förresten är det inte säkert att banken anser sig kunna bevilja lån. Att av staten tvings sälja sitt hus för att skatten blivit för hög är helt oacceptabelt

- De rödgröna vill ta bort uppskovsskatten. Ett första steg är att ta bort beskattningen av de första 200 000 kr i uppskov. Det lättar bördan för dem med låga uppskovsbelopp, men har ganska ringa betydelse för dem med höga. De rödgröna vill sedan gå vidare med borttagandet, men säger inget om när och hur. Här är åter igen att de vill ha ”ett öppet mandat”, vilket är till intet förpliktigande.

Ett skattesystem som behöver både hängslen och livrem för att fungera är felaktigt konstruerat.

Den borgerliga majoriteten i riksdagen har begärt en utredning om hur taxeringssystemet skall kunna avskaffas. Om de rödgröna vinner valet kommer de att lägga ner en sådan utredning. De anser att taxeringen är en förutsättning för beskattningen. Men beskattningen kan ju faktiskt ske efter andra grunder som t ex boytan. En sådan grund för skatten skulle ge ett system som inte förändras över tiden och dessutom ge en skatt som närmar sig lika skatt för lika hus. Uppgifterna om storleken på husen finns i myndigheternas register, vilket innebär att hela taxeringssystemet skulle kunna avskaffas. Det är olyckligt att man vill behålla taxeringssystemet, eftersom detta inte leder till en skatt som är rättvis varken mellan olika boendeformer eller regionalt.

### **Sammanfattning**

I Sverige är boendet i småhus extremt hårt beskattat.

**Ett skattesystem måste vara så enkelt och begripligt att den enskilde kan hysa förtroende för det och att det är rättvist. Dessutom måste det för skattebetalaren finnas möjlighet att kontrollera att han blir rätt beskattad. Systemet får inte var behäftat med fel, som gör att den enskildes rättssäkerhet åsidosätts. Beskattningen av småhusen når inte upp till dessa självklara mål.**

**Det är inte acceptabelt att med extra beskattning ytterligare öka belastningen på specifikt småhusägare i storstadsregionerna.**

John Böttiger  
Småhusägare mot boendeskatt

(2010-05-27)