

Finansdepartementet  
Ekonomiska avdelningen,  
Fördelningsanalysenheten  
Mats E Johansson  
2021-01-08  
Fi2020/03418

## Jämlikhetskommissionens betänkande En gemensam angelägenhet (SOU 2020:46)

Villaägarnas Riksförbund som företräder ca 300 000 medlemshushåll har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat betänkande.

### Uthyrning av del av bostad, översyn av skattereglerna

**Rekommendation:** Det är möjligt att frigöra boendetrymmen i befintligt bestånd genom att underlätta andrahandsuthyrningen av del av bostad. En översyn av skattereglerna kring uthyrning av del av boende bör göras. En utredning bör också initieras för att fastställa vilka trösklar som finns för denna typ av denna uthyrning

Villaägarna tillstyrker det förslag som nämns i utredningen att ”hela beloppet vid uthyrning av del av privatbostad ska undantas skatteplikt”. Det skulle förbättra den akuta bostadsbristen som finns på ansträngda bostadsmarknader.

## Upplåtelseneutral bostadsbeskattning

**Förslag:** Regeringen bör ange i direktiv till en kommande skatteutredning att taket på fastighetsavgiften successivt ska kunna avskaffas för att på sikt uppnå proportionell skatt i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. En begränsningsregel för lågt värderade fastigheter bör införas.

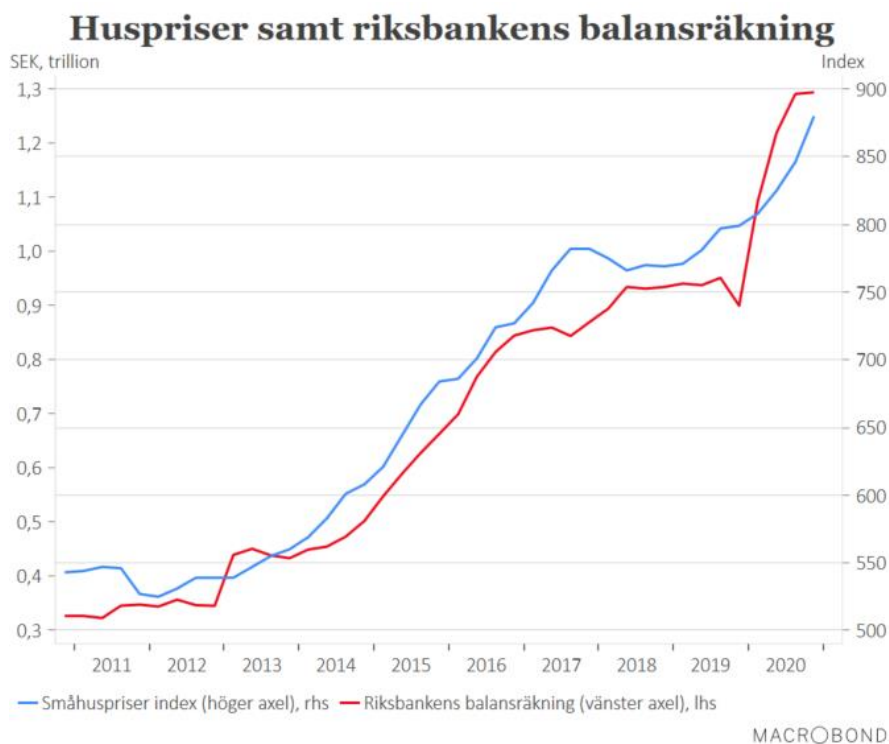
Villaägarna vänder sig starkt emot förslaget. Resonemanget att småhus ska beskattas för att "möjligheterna att styra sitt beteende för att undkomma skatten är små" är direkt stötande. Det finns en logik i och acceptans för att betala skatt på inkomster. Ju högre inkomst, desto mer får medborgaren betala i skatt. Men hus genererar inga inkomster, ett hus bor man i. Så det finns inga inkomster att beskatta. En löpande skatt på tillgångar är också en udda fågel i det svenska skattesystemet. Man betalar inte löpande skatt på en dyr tavla på väggen, varför ska man då betala för ett hus som inte genererar några intäkter?

Priser och taxeringsvärden är dessutom inget den enskilde småhusägaren kan påverka. Priserna drivs just nu dels av en mycket aggressiv penningpolitik, dels av den obalans som finns mellan utbud och efterfrågan på bostäder.

Riksbanken köper upp stora mängder statspapper och bostadsobligationer, vilket skapar inflation på tillgångssidan (aktier, bostäder osv.). I figuren till höger kan man se att småhuspriserna följer Riksbankens balansräkning (som ökar när de köper värdepapper) nästan ett till ett. Riksbankens penningpolitik ser alltså ut att skapa inflation på tillgångssidan (men inte på varusidan). Detta sker

alltså samtidigt som produktionen av småhus ligger på historiskt låga nivåer. Andelen småhus av den totala produktionen har under lång tid legat under 20 procent.

Detta gör sammantaget att både bostadspriser och taxeringsvärden skenar. Men varför ska man införa ett skattesystem med slopat tak i fastighetsavgiften där småhusen ska bestraffas för Riksbankens penningpolitik och decennier av försummad bostadspolitik? Det skulle sakna all legitimitet.



I rapporten står det även att *”En höjd fastighetsskatt har potential att öka rörligheten i det befintliga beståndet genom att kostnaden för ägt boende ökar.”* Författarna vill ogenerat införa ett system som skulle driva människor med tunna plånböcker från hus och hem. Det skulle innebära en återgång till ett illegitimt skattesystem och det var just detta som gjorde den gamla fastighetsskatten till ”Sveriges mest hatade skatt”.

Problemen på bostadsmarknaden måste lösas genom att det kommunala planmonopolet ses över. Ytterst är det kommunerna och deras byggnadsnämnder som råar för att det byggs så lite i Sverige.

Undersökning på undersökning visar att 60 – 70 procent av befolkningen vill bo i småhus, ändå planerar kommunen nästan bara för flerbostadshus. Endast 18 procent av den totala produktionen i Sverige utgör småhus, resten är flerbostadshus. Byggtakten på flerbostadshus får gärna ligga kvar på dagens nivåer, men kommunerna måste ta fram mer tomtmark för småhus. Här behövs en mer genomarbetad nationell strategi, där inspiration gärna får tas från andra länder som Tyskland.

Att lämna detta till en dysfunktionell ”marknad”, innebär att framför allt kapitalstarka byggbolag kommer att fortsätta göra affärer med kommunerna. Det driver i sin tur byggandet mot dyra bostadsrätter, något både byggbolagen och kommunen på kort sikt tjänar stora pengar på, men som kommer att skapa allt större obalanser på bostadsmarknaden i stort. Det är nämligen inte ett lågt utbud och dyra bostadsrätter som ”marknaden” efterfrågar. Tvärt om. Man kan därför med fog påstå att marknadsekonomins mekanismer satts ur spel på bostadsmarknaden. Villaägarna menar att det behövs en starkare politisk styrning av bostadsmarknaden från nationell nivå, för att komma till rätta med den kortsiktiga och direkt skadliga bostadsplaneringen på kommunal nivå.

**Rekommendation:** En upplåtelseneutral totalbeskattning bör införas. Detta kan inbegripa att skattesatsen för bostadsrätter stegvis höjs för att harmoniera med den för småhus. Dessutom bör en översyn göras för att fastställa hur fastighetsavgiften för hyresrätter ska förändras för att undvika att hyresfastigheter dubbelbeskattas och för att samtidigt uppnå en likvärdig effektiv skattesats som i det ägda boendet.

Villaägarna tillstyrker delvis förslaget. Även Villaägarna har varit inne på att fastighetsavgiften på bostadsrätter och småhus skulle kunna harmonieras. Idag ligger skatten på småhus på 0,75 procent av taxeringsvärdet med ett tak runt 8 400 kr, medan skatten på bostadsrätter ligger på 0,3 procent av taxeringsvärdet med ett tak runt 1 400 kr. Dessa båda skatter skulle kunna harmoniera någonstans i mitten.

I detta sammanhang bör man ha i åtanke att dagens fastighetsavgift drar in mer pengar till statskassan än den gamla fastighetskatten någonsin gjorde. I år betalar småhusägarna 17 miljarder kronor i fastighetsavgift. Det är betydligt mer än den gamla fastighetsskatten. När den var som högst år 2007, låg skatten på 13,5 miljarder.

Detta beror dels på att taket ökat sedan införandet, dels att taxeringsvärdena under taket ökat. Eftersom skatten är högre än någonsin, vore det rimligt att sänka skatten på både obebyggda tomter, ägarlägenheter och småhus till 0,5 procent, dvs. samma skattesats som finns på industrifastigheter. Samtidigt skulle skatten på bostadsrätter kunna höjas till 0,5 procent och taket läggas på samma nivå som småhus, dvs. runt 8 400 kr (indexerat). Då skulle Sverige få ett harminserat skattesystem.

Sänkt fastighetsavgift från 0,75 procent till 0,5 procent skulle framför allt gynna landsbygden utan att missgynna någon annan, vilket vore en bra jämlikhetsreform. Sänkt skatt på småhus skulle minska statens skatteintäkter med ca 2 miljarder. Om detta sker samtidigt som skatten på bostadsrätter harmonierar med småhusen, kommer nettoeffekten på statsbudgeten hamna på ca 4 miljarder kronor plus.

Vidare bör tomträttshavare enbart betala fastighetsavgift för byggnaden och inte för marken. Tomträttsinnehavare drabbas annars dubbelt av höjda taxeringsvärden, både genom höjd fastighetsskatt och höjd avgäld. Dessutom blir det dyrare att köpa loss.

**Bedömning:** Den viktigaste, och från jämlikhetssynpunkt mest träffsäkra, metoden för att begränsa skuldsättning och samtidigt generera mer likvärdiga beskattningsvillkor mellan upplåtelseformerna är att successivt återställa en proportionell fastighetsskatt utan tak men med ett golv. På längre sikt bör dock även ränteavdragen trappas ner.

Villaägarna gör en annan bedömning. Det främsta sättet att begränsa skuldsättningen är i stället, som tidigare nämnts, ökat småhusbyggande. Ökar utbudet kommer priserna hamna på mer rimliga nivåer, vilket skulle dämpa den privata skuldsättningen. Ett annat sätt, som även det tidigare nämnts, är att Riksbanken skulle börja föra en mer måttfull penningpolitik. Så kallade "kvantitativa lättnader" driver upp inflationen på tillgångssidan. Genom att dra ner på dessa åtgärder, kommer också prisuppgången på bostäder och därmed skuldsättningen bli mer måttfull. Ett tredje sätt att dämpa prisuppgången är att införa fler kreditrestriktioner på bankerna. Villaägarna ställer sig kritiska till den trend som finns idag, att olika kreditrestriktioner läggs på kunder i stället för banker. Villaägarna menar att restriktioner som amorteringskrav i stället borde läggas på banksektorn som helhet.

Dagens regleringar leder till felaktiga incitament mellan banken och kunden. Idag ser bankerna på lån som vilken annan vara som helst och bolånetagaren får "mängdrabatt" på stora lån, dvs. ju större lån desto lägre ränta. Villaägarna menar att detta är ett bakvänt system och bakvänd reglering. Genom att i stället lägga amorteringskravet på bankerna skulle ett mer sunt system skapas. Då skulle bankerna vilja stimulera amortering och sunt beteende genom att erbjuda amorterande kunder lägre ränta, i stället för tvärt om.

Överhuvudtaget bör Finansinspektionen titta på hur incitamenten för utlåning ser ut på banknivå. Dämpad utlåning skulle leda till en mer måttfull skuldsättning.

Det bör i sammanhanget nämnas att ett slopat tak ofrånkomligen kommer att krascha bostadsmarknaden. På många håll kommer skatten öka med många tiotusentals kronor. Detta skulle leda till att många som nyligen köpt en bostad, plötsligt skulle ha en skuldnivå som överstiger fastighetens värde. Vid en flytt skulle detta leda till att den boende saknar tillgångar, men har kvar ett stort lån. Detta skulle driva många människor i personlig konkurs, precis som på 90-talet.

**Bedömning:** Från jämlikhetssynpunkt är det viktigt att kapitalvinsten eller kapitalförlusten, alltså boendets värdeutveckling, beskattas. För att kunna minska beskattningen vid realiserad kapitalvinst vid flyttillfället kan den löpande fastighetsskatten utformas för att löpande beskatta boendets värdeutveckling.

Villaägarna gör en annan bedömning. Det är vid försäljningstillfället säljaren har pengar i handen, det är också då en skatt kan betalas. Att betala skatt på inkomster man förväntas få om tio, tjugo, trettio år är så ologiskt, att det är svårt att ta förslaget seriöst. Någon acceptans bland befolkningen skulle förslaget aldrig få.

Däremot menar Villaägarna att "flyttskatterna" (som de ofta kallas) bör sänkas. I rapporten "Låst läge på bostadsmarknaden" från Boverket går att läsa:

*"Kostnaderna för att flytta är mycket höga i Sverige, troligen de högsta i OECD. Även om de traditionella transaktionskostnaderna i form av stämpelskatt, lagfart och mäklaravgift totalt sett är låga innebär den permanenta och höga reavinstskatten vid bostadsförsäljning att den totala flyttkostnaden skjuter i höjden."*

Efter skattereformen i början av 1990-talet låg kapitalvinstskatten på 15 procent, men höjdes 2001 till 20 procent och 2008 till 22 procent. Enligt Boverket är det bara Sverige och Portugal (numera Cypern) som tar ut en reavinstskatt på permanentbostaden oavsett hur länge man ägt bostaden. I Finland ligger exempelvis skatten på den vinst man får på en försäljning initialt på 30 eller 34 procent. Har man bott stadigvarande i bostaden i minst 2 år, är emellertid överlåtelsen skattefri.

Boverket beräknar att flyttskatterna och transaktionskostnaderna vid köp och försäljning av ett småhus ligger på ca 17 procent, vilket är väsentligt högre än OECD-genomsnittet på 6 procent. De höga flyttskatterna gör att människor drar sig från att flytta, vilket stoppar upp flyttkedjorna. Flyttskatterna behöver därför sänkas.

En stor del av kapitalvinsten vid bostadsförsäljning är dessutom inflation. Ett äldre par som köpte ett hus 1965 för 500 000 kr och säljer det i år för 5 000 000 kr har egentligen inte gjort någon vinst. Prisökningen är bara en inflationseffekt. Likväl måste paret betala 22 procent i vinstskatt, dvs. nästan 1 000 000 kr. Detta är orimligt. Tidigare fanns en indexuppräknings som tog hänsyn till inflationen. Ett sådant system borde återinföras.

Centralt för att få flyttkedjorna att fungera, är också att människor har någonstans att flytta till. Därför är det bland annat viktigt att det planeras och byggs för gruppen 80+.

## Avskaffa ROT-avdraget

**Förslag:** Upphäv skattereduktion för ROT-arbeten

Villaägarna avstyrker förslaget att avskaffa ROT-avdraget. Förbundet anser tvärtom att procentsatsen för ROT-avdraget borde återställas till 50 procent, taket höjas till 100 000 kronor och ROT-avdraget breddas.

ROT-avdraget gör svarta jobb vita och skapar arbetstillfällen. Det finns ett samhällsekonomiskt intresse av att det befintliga bostadsbeståndet underhålls och nyttjas på ett effektivt sätt. ROT-avdraget stimulerar till energi- och klimatanpassning och till att fler bostäder inreds i det befintliga beståndet, till exempel i form av en uthyrningsdel.

Under 2020 gjorde nästan 1,1 miljoner köpare ROT-avdrag. I genomsnitt uppgick ROT-avdraget till knappt 10 000 kr per kund förra året. Om ROT-avdraget skulle avskaffas finns det en risk för att fler skulle anlita svart arbetskraft, renovera själv i stället för att anlita hantverkare eller avstå från att renovera helt och hållet.

Enligt kommissionen har ROT-avdraget en regressiv effekt. Mot den bakgrunden är det värt att notera att ROT-avdraget ökade i 248 av landets kommuner förra året, mest i Älvkarleby med 39 procent, Nora med 36 procent och Åstorp med 34 procent. I 33 kommuner var ökningen större än 20 procent. Ökningarna var störst utanför storstäderna. Bland de tio kommuner där ökningarna var störst är hälften mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner. Det är också intressant att ökningen framför allt berodde på fler köpare medan det genomsnittliga ROT-avdraget per kund ökade i lägre grad.

Villaägarnas Riksförbund

Kenneth Kanckos  
*Förbundsdirektör*