

Handläggare
RBDatum
2023-06-25Diarienummer
Fi2023/01514

Finansdepartementet, Skatte- och tullavdelningen

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Remissvar från Hyresgästföreningen

Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024

Hyresgästföreningen vill ta tillfället i akt att komma med synpunkter på Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024 (Fi2023/01514).

Det är Hyresgästföreningens uppfattning att förslaget om höjt schablonavdrag vid uthyrning av privatbostadsfastigheter inte bör genomföras. Förslaget kommer bidra till ytterligare ökning av bostadspriserna, särskilt för småhus. Förslaget försvårar för vanliga hushåll att köpa bostäder, samtidigt som de oftare förväntas att hyra hela eller delar av samma bostad av icke-professionella värdar.

Fyra separata förslag förekommer i promemorian. Hyresgästföreningen avstyrker ett av förslagen och avstår från att kommentera övriga.

- Schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastigheter, privatbostäder och hyreslägenheter höjs från 40 000 kronor till 50 000 kronor.
 - Hyresgästföreningen avstyrker förslaget.
- Beloppsgränsen för beskattning av kapitalvinst vid överföring av mark eller andel i samfällighet genom fastighetsreglering eller uppdelning i lotter genom klyvning enligt lag, 1970:988 höjs.
 - Hyresgästföreningen avstår från att kommentera förslaget.

- Det schabloniserade omkostnadsbeloppet vid allframtidsupplåtelser höjs.
 - Hyresgästföreningen avstår från att kommentera förslaget.
- Beloppsgränsen för beskattning av inkomst från samfällighet höjs.
 - Hyresgästföreningen avstår från att kommentera förslaget.

Sveriges reala tillgång på bostäder har minskat med 200 000 bostäder sedan år 2000, vilket kommer ur att bostadsbyggandet inte hängt med i befolkningsökningen. Tillgången på bostäder har därför minskat med i genomsnitt 10 000 enheter varje år.¹

20 år med en sådan utveckling har gjort det svårare att ordna ett bra boende för en allt större del av befolkningen. Marknaden har kompenserat för underskottet genom att, särskilt småhus, görs om till småskaliga flerfamiljsenheter med uthyrningsdel. Det motiverar sannolikt även fler att ge högre bud vid försök att köpa en bostad. Vilket i sin tur driver upp priserna ytterligare.

Inget vet hur många uthyrda privatbostäder som finns. I

promemorian uppskattas att 80 000 bostäder hyrs ut. Siffran baseras på uppgifter från Skatteverket rörande anmälda inkomster från privatuthyrning. Sannolikt är det en grov underskattning av det totala antalet då många säkerligen inte anmäler inkomsten. Straffvärdet för att inte anmäla inkomster som ändå är undantagna skatt, är lågt.

Under flera år har antalet privatbostäder som hyrs ut ökat.² Om regeringen anser att det är önskvärt att fler privatbostäder hyrs ut i andra hand bör en ansträngning göras för att kartlägga marknaden. Ett exempel vore att förändra systemet med schablonavdrag till att avdraget blev detsamma som för hobbyverksamhet, men att beskattningen utöver gränsvärden beskattades lågt. Det skulle öka kunskaperna om marknaden samt möjligheten att säkerställa god konsumenträtt för hyresgästen.

Det är även oklart om ökningen av schablonavdraget kommer leda till ett ökat utbud av privatbostäder och om dessa kommer tillgängliggöras som permanenta bostäder eller bara som tillfälliga semesterbostäder. Någon utvärdering har inte gjorts på många år och den senaste (SOU 2014:1) pekar på att förändringar av schablonavdraget saknar effekt på antalet uthyrningar.

¹ *Miljonärsprogrammet, Var, vad och för vem byggde vi under 2010-talet?* Hyresgästföreningen, 2023.

² *Hyresgästernas lägesrapport: Våren 2023.* Hyresgästföreningen, 2023.

Färre kan äga och fler måste hyra privatbostäder om samhället fortsätter att uppmuntra privatuthyrning och fortsätter att underprestera rörande nybyggnationen av bostäder, givet att avdraget har en effekt.

Regeringen föreslår i promemorian att schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastigheter, privatbostäder och hyreslägenheter höjs med 10 000 kronor.

Det totala schablonavdraget efter höjning motsvarar en skatteminskning på ungefär 15 000 kr/ år för hushåll som hyr ut en bostad för minst 4 167 kr/ mån. Den föreslagna förändringen utgör 3 000 kr av skatteminskningen.

För en genomsnittlig villa som kostar 4 miljoner är räntekostnaden 136 000 kr per år, vid 4 procent ränta. Skatterabatten från hela schablonavdraget motsvarar 0,4 procent i räntekostnader. Ett hushåll som, allt annat lika, vill betala 136 000 kr/ år i ränta (4% av 3,4 miljoner) kan då med hjälp av uthyrning och inkomsten som bara kommer från det föreslagna schablonavdraget att betala mer för samma villa. Avdraget betalar då för 15 000 kr i räntekostnader, vilket ger att priset på samma villa då kan höjas med 441 000 kr medan schablonavdraget håller kvar ägarhushållets räntekostnad på 136 000 kr.

Varav effekten från bara den föreslagna förändringen på villapriset är 110 000 kronor.

För handpenningen på samma bostad ger det totala schablonavdraget en höjning på 66 000 kr, varav den föreslagna höjningen är 16 500 kr.

Utvecklingen på bostadsmarknaden är sådan att bristen gör uthyrning av privatbostäder alltmer lukrativ. Den ökade betalningsviljan för att hyra rum eller hela bostäder ökar intresset från kapitalstarka grupper att köpa och hyra en eller flera bostäder.

I länder som gynnar den typen av utveckling, som Norge, har krav på registrering och begränsning av antal bostäder som får hyras ut, införts. Detta mot bakgrund av att gynnande av privatuthyrning försvårar för flertalet att själva äga sin bostad.

Om regeringen bedömer det som önskvärt att fortsätta på den inslagna vägen bör sådana begränsningar införas.

Hyresgästföreningen ser med oro på utvecklingen. Privatuthyrning är per definition en icke-professionell verksamhet som är både svår att reglera och att övervaka. Den lämnar ofta hyresgäster i betydande underläge gentemot sin hyresvärd, något som drabbat de med svag förankring på bostadsmarknaden allra värst.

Om regeringen avser att gå vidare med förslaget bör ansträngningar göras för att:

- begränsa förslaget prisseffekter på småhusmarknaden
- kartlägga och följa upp avdragets effekt på antalet uthyrda enheter
- säkerställa en god konsumenträtt för alla som hyr en hel eller en del av en bostad i andra hand

Vidare bör regeringen agera för att öka nybyggnationen med ambition om att nå Boverkets målsättning för bostadsbyggandet om 63 400 färdiga bostäder årligen.³

Hyresgästföreningen

Marie Linder, förbundsordförande

Ragnar Bengtsson, utredare

³ Behov av bostadsbyggande 2022–2030. Boverket, hämtad 2023-06-19 från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/>