

Regeringskansliet
Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen
103 33 Stockholm

fi.remissvar@regeringskansliet.se
elin.sedin@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter på promemoria (Fi2023/01514) – Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024

Riksbyggen avstyrker promemorians förslag rörande höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder, tillstyrker förslaget rörande höjt schablonavdrag vid försäljning av produkter från den egna bostaden och har ingen erinran mot övriga framlagda förslag.

Höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder

Schablonavdraget vid uthyrning av bostäder har inte justerats sedan 2013 och föreslagna justering utgör således huvudsakligen en uppräknig av beloppet till dagens värde. Riksbyggen anser emellertid att det överhuvudtaget saknas skäl att stimulera andrahandsmarknaden. En egen bostad, oavsett om du äger eller hyr den i första hand, ger en trygghet och fast punkt i livet, medan andra- och tredjehandskontrakt ofta präglas av osäkerhet. Riksbyggen anser att fokus bör ligga på att stimulera det ägda boendet samt förstahandskontraktmarknaden. Detta för att skapa stabilitet och minska segregation. Det är genom att främja ägt boende och förstahandskontrakt på marknaden som vi kan skapa en mer jämlik och hållbar bostadsmarknad.

Genom ägande får man större ekonomiskt incitament för att vårda och underhålla sitt boende vilket bidrar till att skapa en mer attraktiv och sund boende- och samhällsmiljö. Vidare torde incitamenten för att etablera sig i ett område vara svagare för den som har ett osäkrare och tidsbegränsat boende. Incitament för långsiktig etablering saknas varför såväl engagemanget för lokala frågor som social etablering uteblir. I områden med stor del andrahandsupplåtelse riskerar det få långsiktiga konsekvenser för områdets attraktivitet och trygghet.

Det är Riksbyggens uppfattning att en stor del av andrahands- och tredjehandshyresmarknaden sker i skymundan och är starkt präglad av överhyror. Den som hyr på sådana villkor har sällan möjlighet att spara ihop till ett eget boende. Riksbyggen saknar promemorians förhoppning att ett höjt schablonbelopp eller ett schablonavdrag överhuvudtaget skulle öka dessa uthyres benägenhet att redovisa sina inkomster.

Riksbyggen noterar att förslaget enligt promemorians konsekvensanalys beräknas påverka skatteintäkterna med ca 200 miljoner. Riksbyggen anser utifrån detta antagande att de 800 miljoner kronor staten redan idag torde förlora i skatteintäkter i anledning av schablonavdraget kan användas på ett mer ändamålsenligt sätt för att stimulera bostadsmarknaden.

Riksbyggen ställer sig frågande till hur skattelättnader skulle påverka privatpersoners vilja att upplåta sin bostad i andra hand. Det finns i lag angivet att ”skäl”, för bostadsrätter, och ”synnerliga skäl”, för hyresrätter, krävs för att upplåta sin lägenhet i andra hand, vilka skäl som godtas för andrahandsupplåtelse finns angivet i förarbeten och har utvecklats genom rättspraxis, exempelvis studier eller arbete på annan ort eller provboende med sambo. De flesta har inte råd att låta sin bostad stå tom och det förefaller inte troligt att det är möjligheten till schablonavdrag som avgör om en person bestämmer sig för att hyra ut sin lägenhet i andra hand.

Riksbyggen noterar även att promemorian särskilt anger att förslaget förväntas ge positiva effekter för unga personer utan bostad. Då storleken på vinsten av uthyrningen är starkt kopplad till den hyra man har möjlighet att ta ut har Riksbyggen svårt att se hur förslaget skulle få en positiv påverkan på utbudet av små och billiga lägenheter, vilket ofta är vad unga efterfrågar. De som gynnas av förslaget torde främst vara de som disponerar över en bostad som, kanske under några attraktiva sommarveckor, kan hyras ut med stor vinst.

Höjt schablonavdrag vid försäljning av produkter från den egna bostaden

Riksbyggen ser positivt på att försäljning av produkter från den egna fastigheten såsom ved, bär och egenproducerad el stimuleras och tillstyrker således såväl att schablonavdragsmöjligheten finns kvar som att schablonavdraget höjs. Någon uppskattning av vad de offentligfinansiella effekterna av förslaget kan antas uppgå till anges inte i promemorian då posten anges tillsammans med avdraget för uthyrning av privatbostäder, Riksbyggen tror emellertid att de positiva effekterna av stimulansen väger upp för de minskade skatteintäkterna i detta fall.

Förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster

Riksbyggen har ingen erinran mot att fribeloppet vid marköverföringar enligt fastighetsbildningslagen, omkostnadsbeloppet vid allframtidsupplåtelser och undantagsbeloppet för beskattning av överskott i samfälligheter räknas upp. Vinsten av förenkling väger upp för de offentligfinansiella effekterna.

Ikraftträdande

Riksbyggen har ingen erinran mot föreslagna ikraftträdande.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se

Mårten Lilja
Vice vd och chef affärsområde bostad
Tfn: 0702350095
e-post: marten.lilja@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.