

Finansdepartementet

Handläggare: Håkan Larsson

Remissyttrande över förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024 (Fi2023/01514)

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat ärende och har anledning att anföra följande:

- Förbundet tillstyrker förslaget om att ”schablonavdraget vid upplåtelse av privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet samt vid försäljning av produkter från privatbostadsfastigheter eller privatbostäder höjs från 40 000 till 50 000 kronor per år. Villaägarna menar emellertid att beloppet bör fördubblas till 80 000 kronor.
- Förbundet tillstyrker förslaget om att ”den kontanta ersättningen vid överföring av mark eller andel i samfällighet genom fastighetsreglering, eller vid uppdelning i lotter genom klyvning, inte överstiger 42 000 kronor ska kapitalvinsten inte tas upp”.
- Förbundet tillstyrker förslaget om att ”omkostnadsbeloppet för den eller de allframtidsupplåtelser som den skattskyldige gör under beskattningsåret får beräknas till sammanlagt 12 000 kronor”.
- Förbundet tillstyrker förslaget om att ”överskott i en delägarbeskattad samfällighet ska bara tas upp om det överstiger 1 500 kronor”.

Bakgrund till ställningstagandet

Många småhusägare befinner sig just nu i ett mycket ansträngt läge. Kostnaderna för el, mat, kläder och andra nödvändigheter ökar snabbt. Dessutom stiger räntorna. Sedan april 2022 har räntekostnaderna ökat med ungefär 200 procent. Ovanpå detta har konjunkturavmattningen inneburit att byggandet avstannat, samtidigt som det råder brist på bostäder. Villaägarna har pekat på att ökad uthyrning kan vara en bra åtgärd i rådande kris för att ändå öka utbudet av boende.

Idag får husägaren göra ett så kallat schablonavdrag på 40 000 kr när de hyr ut en del av bostaden. Det innebär alltså att den som hyr ut betala skatt på hyresintäkter som är högre än 40 000 kronor. Skatten är 30 procent på summor utöver detta belopp. Villaägarna är positiva till att beloppet nu ökar till 50 000 kr, men anser att beloppet borde ha fördubblats till 80 000 kr och att det indexerats mot KPI.

Anledningen till att Villaägarna anser att beloppet behöver höjas ytterligare är att vi märker att många hyr ut till beloppsgränsen, men inte mer än så. Det finns nämligen kostnader förknippade med att ha en inneboende, inte minst kopplat till elpriset, och när priset på el går upp ökar dessa kostnader. Dels kostar själva uppvärmningen, dels finns kostnader förknippade med bad, dusch, matlagning och liknande. Om man inte har en separat uthyrningsdel, som exempelvis ett Attefallshus med separat elmätare, kan det vara svårt att dela upp elkostnaderna mellan hyresgästen och fastighetsägaren.

Den månadsavgift en hyresvärd kan ha innan takbeloppet nås ligger idag på cirka 3 300 kronor per månad. Många väljer då istället att hyra ut exempelvis sex månader till det dubbla beloppet. Om takbeloppet höjs till 40 000 kronor hamnar avgiften per månad på cirka 4 200 kronor innan skatt måste betalas. Det är bättre, men inte tillräckligt för att få fart på uthyrningen. Om beloppet istället fördubblas till 80 000 kronor kan man hyra ut året runt för cirka 6 700 kronor per månad innan skatt måste betalas.

Villaägarna menar dessutom att förslaget borde ha kombinerats med ett höjt ROT-avdrag till 100 000 kr och att avdraget återställts till 50 procent av arbetskostnaderna. Hushållen är pressade av det ekonomiska läget och det kostar rätt mycket att göra om en del av bostaden till uthyrningsdel. Det kan behövas extra väggar, en ny ytterdörr, ordna med VA och liknande. Ett förstärkt ROT-avdrag i kombination med ett höjt schablonavdrag skulle vara ett bra sätt att öka utbudet av bostäder, i en tid då bostadsbyggandet bromsar in och det samtidigt råder bostadsbrist.

Den norska modellen

Norge har en modell som varit mycket framgångsrik när det gäller uthyrning av delar av privatbostaden. Där utgör uthyrningen av denna form ungefär 5 procent av alla bostäder i det bebodda beståndet. I en studie från BKN skulle denna modell utgöra ett potentiellt utbud på 424 000 lägenheter omsatt till svenska förhållanden.

I Norge förbereder fastighetsägaren ofta en del för uthyrning redan när ett hus byggs. Det kan handla om att man drar in separat VA och liknande. Systemet är så pass säkert att den beräknade hyresintäkten ofta kan räknas in i bankernas finansieringskalkyl när en fastighet köps.

Att hyra ut en källarlägenhet (sokkelboliger) betraktas i Norge som uthyrning i egen bostad. En av de största fördelarna med att hyra ut i egen bostad i Norge är att hyresintäkterna kan vara skattefria, till skillnad från att hyra ut en sekundärbostad. För att kunna hyra ut måste dock lägenheten uppfylla endel tekniska krav, när det gäller ventilation och liknande.

För att hyresintäkterna ska vara skattefria måste även ett antal andra kriterier vara uppfyllda. Man kan till exempel inte hyra ut för mer än hälften av marknadsvärdet på bostaden. Den del fastighetsägaren själv bor i måste vara värd minst lika mycket som den del som hyrs ut.

En betydande del av de norska hyresbostäderna är vanligtvis belägna i källarplanen av enfamiljshus. Den norska modellen för andrahandsuthyrning har främjat byggandet av sokkelboliger under många år och majoriteten av de inneboende i Norge bor i en sokkelbolig.

I Norge finns en stor marknad för inneboende, vilket inte minst underlättar för unga att hitta bostäder. Att anpassa utnyttjandegraden av den egna bostaden genom att hyra ut delar av den kan vara fördelaktigt för både ägaren och personer som är nya på bostadsmarknaden.

Villaägarna menar därför att det bör tillsättas en utredning i vilken man tittar närmare på den "norska modellen" och hur den kan implementeras i Sverige.

Villaägarnas Riksförbund



Kenneth Kanckos

Förbundsdirektör