



Sofias skatter: Del 4
 Sofia Linder, Skattebetalarnas chefekonom, förklarar komplicerade resonemang kring skatter.

FASTIGHETSSKATTEN DÖD OCH BEGRAVEN?

1. VAD?

→ **2008 AVSKAFFADES DEN** statliga fastighets-skatten efter flera års omfattande protester. Det var en illa omtyckt skatt som saknade folkligt stöd. Från ett år till ett annat kunde skatten för en villa öka dramatiskt till följd av att grannarna sålt sina hus dyrt. Många tvingades sälja sina hem av kostnadsskäl. Värst drabbades änkor och änklingar som levde på pension. Fastighetsskatten ersattes med en mer förutsägbar kommunal fastighetsavgift. Samtidigt höjdes reavinstskatten vid försäljning, och ett tak på maximalt uppskov infördes liksom icke avdragsgill ränta på beviljat uppskov.

2. HUR?

→ **FASTIGHETSSKATTEN KONSTRUERADES** om till en kommunal fastighetsavgift på 0,75 procent av taxeringsvärdet, med ett maxtak som årligen räknas upp. I år uppgår skatten som mest till 7 687 kronor för småhus och 1 315 kronor per lägenhet. Vissa undantag finns för nybyggda bostäder och för pensionärer med låg inkomst. Den gamla skatten uppgick till en procent av taxeringsvärdet, som ska motsvara 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Den finns kvar för obebyggd tomtmark samt småhus och ägarlägenheter under uppförande. Småhusens taxeringsvärde fastställs vart tredje år i en förenklad eller en allmän fastighetstaxering som baseras på försäljningspriserna två år före taxeringsåret. Den påverkar skatten för cirka hälften av landets småhus som i dag inte slår i maxtaket. Dagens taxeringsvärden fastställdes 2015 och gäller till utgången av 2017. 2018 träder en ny taxering i kraft och taxeringsvärdena väntas öka kraftigt. Enligt Skatteverket ökar de med i genomsnitt 26 procent.

Så mycket skulle en återinförd fastighetsskatt kosta hushållen

Fastighetsbyrån följer årligen prisutvecklingen för en typvilla på olika platser i landet, Sverigevillan. De tar hänsyn till flera faktorer som att det är en trävilla från 1980 på 140 kvm (5 rum och kök) med 900 kvm tomt.



* Nivån beror bland annat på fastighetens taxeringsvärde och bostadsrättsföreningens ekonomi. Detta då fastighetsavgiften är en kostnad för föreningen som oftast fördelas enligt stadgar.

”

En negativ effekt med fastighetsskatten var att den baserades på fastigheternas marknadsvärde som kan öka oförutsebart och tvinga fram försäljningar.



3. VARFÖR?

MÅNGA EKONOMER vill se fastighetsskatten åter, även om det parlamentariska stödet för närvarande är svagt. I dag är bara Vänsterpartiet öppet för ett återinförande. Att flera ekonomer vill se en ny eller återinförd fastighetsskatt beror på att den i förhållande till andra skatter anses skada tillväxten minst, med mindre snedvridande effekter. Därtill är det en stabil skattebas som inte kan flytta ut från Sverige.

Från ett politiskt perspektiv är fastighetsskatten en kassako. Andra argument är att bostadsägare betalar mindre för boendet än hyresgäster och därmed ska beskattas för denna förmån, men också att de stigande bostadsvärdena är en icke realiserad vinst som ska beskattas som övrigt kapital. Därmed anses skatten ha en fördelningspolitisk profil.

Överlag överdrivs fastighetsskattens död och dess förlorade skatteintäkter. Skatten konstruerades enbart om och satte ett tak på hur mycket småhusägare ska betala. Skatteintäkterna till de offentliga finanserna har legat kvar på en konstant nivå och är nu till och med högre, samtidigt som också intäkterna från flyttskatterna ökat kraftigt.

4.

EFFEKT

→ **EN ÅTERINFÖRD FASTIGHETSSKATT** skulle sannolikt innebära kraftiga skattehöjningar för en majoritet av landets 2,4 miljoner småhusägare och slå särskilt hårt mot hushåll med låga inkomster. Att äga ett hus ger ingen löpande inkomst eller avkastning utan kostar i stället genom reparationer och underhåll. Att många hushåll saknar betalningsförmåga för en hög löpande skatt har viftats bort med världsfrånvända svar om att värdeökningen möjliggör att skatten kan betalas med ökad belåning. Vidare riskerar priserna att sjunka om skatten återinförs, med negativa följdverkningar som exempelvis ökad belåningsgrad för många hushåll.

En negativ effekt med fastighetsskatten var att den baserades på fastigheternas marknadsvärde som kan öka oförutsägbart och tvinga fram försäljningar. Osäkerheten och otryggheten skulle öka. Massvärderingen inom småhustaxeringen måste också ifrågasättas som rättvisande beräkningsgrund. En metod som i genomsnitt kan sägas vara korrekt men som för ett enskilt hushåll kan slå väldigt fel. 2015 års taxering visade upp ett genomsnittligt fel på cirka 20 procent, eller drygt 300 000 kronor per småhus, enligt Villaägarna.

Det är viktigt att skattesystemet och regelverket är transparent och förutsägbart och har legitimitet hos de som äger sin bostad. En löpande boendebesättning måste vara låg, rättvis mellan upplåtelseformerna och förutsägbart så att hushåll tryggt kan bo i sina villor och bostadsrätter.