

Så slår en återinförd fastighetsskatt mot Stockholmsregionen

SNS förslag om en fastighetsskatt, lika för villor och bostadsrätter, är ett av flera långtgående förslag som de presenterar inom kapitalbeskattningen.

Eftersom SNS är en av flera röster som vill se en återkomst för fastighetsskatten har vi valt att utifrån årets småhustaxering visa hur den skulle slå mot Stockholms län. Ett län som kännetecknas av höga bostadspriser och som därför skulle drabbas extra hårt.

Fastighetsskatten föreslås samma utformning som den som gällde fram till 2008, dvs en skatt på 1 procent av taxeringsvärdet, som i sin tur ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Det samma föreslås för bostadsrätter. Tabellen visar genomsnittliga taxeringsvärden för småhus.

Kommuner	Prel. ökning av taxeringsvärdet 2018	Genomsnittligt taxeringsvärde 2018, kr*	Fastighetsskatt 1 %, 2018, kr	*Motsvarar marknadsvärdet, kr	Avrundat marknadsvärde i mkr
Danderyd	35%	9 390 000	93 900	12 517 000	12,5
Lidingö	35%	8 256 000	82 600	11 005 000	11,0
Solna	39%	7 034 000	70 300	9 376 000	9,4
Sundbyberg	36%	6 157 000	61 600	8 207 000	8,2
Nacka	31%	5 879 000	58 800	7 837 000	7,8
Stockholm	47%	5 615 000	56 200	7 485 000	7,5
Täby	44%	5 406 000	54 100	7 206 000	7,2
Sollentuna	41%	5 322 000	53 200	7 094 000	7,1
Salem	48%	4 721 000	47 200	6 293 000	6,3
Vaxholm	22%	4 603 000	46 000	6 136 000	6,1
Huddinge	47%	4 063 000	40 600	5 416 000	5,4
Tyresö	38%	3 965 000	39 700	5 285 000	5,3
Järfälla	49%	3 943 000	39 400	5 256 000	5,3
Värmdö	29%	3 765 000	37 700	5 019 000	5,0
Ekerö	39%	3 661 000	36 600	4 880 000	4,9
Upplands Väsby	42%	3 581 000	35 800	4 773 000	4,8
Sigtuna	28%	3 221 000	32 200	4 294 000	4,3
Vallentuna	44%	3 172 000	31 700	4 228 000	4,2
Haninge	41%	3 145 000	31 500	4 192 000	4,2
Österåker	29%	3 137 000	31 400	4 182 000	4,2
Botkyrka	47%	3 077 000	30 800	4 102 000	4,1
Upplands-Bro	46%	3 071 000	30 700	4 094 000	4,1
Södertälje	32%	2 438 000	24 400	3 250 000	3,3
Nynäshamn	36%	2 423 000	24 200	3 230 000	3,2
Nykvarn	40%	2 392 000	23 900	3 189 000	3,2
Norrtälje	28%	1 729 000	17 300	2 305 000	2,3
Stockholms län	38%	4 046 000	40 500	5 393 000	5,4
Riket	26%	1 850 000	18 500	2 466 000	2,5

Det genomsnittliga taxeringsvärdet 2018 baseras på 2015 års genomsnitt, som räknats upp efter Skatteverkets preliminära förändringar i 2018 års småhustaxering (genomsnittliga ökning för respektive kommun).

Stockholmskommunernas genomsnittliga fastighetsskatt vid ett återinförande, enligt gammal modell, bör ställas i relation till dagens förutsägbara kommunala fastighetsavgift, som har ett takbelopp för maximal avgift på ca 7 800 kronor för villor (*fastighetsavgiften för villor uppgår till 0,75 procent av taxeringsvärdet, men kan inte överstiga takbeloppet*) och ca 1 300 kronor för bostadsrätter¹. Det skulle handla om chockhöjda skatter.

Var tredje år genomförs en småhustaxering som baseras på försäljningspriserna två år tidigare. Skatteverkets preliminära beräkningar visar att taxeringsvärdena i år ökar med i genomsnitt 26 procent i landet som helhet, med stora lokala variationer. Hade vi fortfarande haft den gamla fastighetsskatten hade det i år inneburit en lika stor procentuell höjning av skatten. En fastighetsskatt baserad på marknadsprisernas utveckling medför att skatten kan öka dramatiskt mellan enskilda år. Tack vare fastighetsavgiftens förutsägbarhet och takbelopp kommer dock årets upptaxering kunna passera hushållen tämligen obemärkt förbi.

För bostadsrätter, med ett lika högt marknadsvärde som villorna i tabellen, skulle den årliga fastighetsskatten således bli lika hög.

Då vi saknar statistik över genomsnittliga bostadsrättspriser i kommunerna visar vi i stället med ett par enkla exempel hur stor skatten skulle bli. Dock uppgick medelpriset 2016 för en bostadsrätt (ej nyproduktion) i riket till 2 198 000 kronor vilket skulle innebära en årlig fastighetsskatt på ca 16 500 kronor. Samma år uppgick medelpriset i Stockholms län till 3 518 000 kronor, vilket skulle ge en fastighetsskatt på ca 26 400 kronor.

	Marknadsvärde, kr	Taxeringsvärde, 75 % av marknads- värdet, kr	Fastighetsskatt, 1 % av taxerings- värdet, kr
Bostadsrätter (och villor)			
	1 000 000	750 000	7 500
	3 000 000	2 250 000	22 500
	5 000 000	3 750 000	37 500
	10 000 000	7 500 000	75 000

När det gäller boendebeskattningen föreslår SNS även sänkta flyttskatter genom att stämpelskatterna vid husköp avskaffas (dvs lagfartsavgiften och pantbrev). Det är bra. Däremot skulle dagens reavinstskatt höjas från 22 procent till 25 procent då de vill ha en samlad skattesats för kapital på 25 procent. Reavinstskatten skulle samtidigt minska en del då de samtidigt föreslår att anskaffningspriset ska få räknas upp med 3 procent per år. (Bra idé). Men sammantaget skulle den betydligt högre årliga skatten överstiga en något lägre skatt vid försäljning.

¹ Takbeloppet räknas årligen om efter inkomstbasbeloppets förändring.