

Så slår en återinförd fastighetsskatt mot Uppsala län

Kraftigt höjda taxeringsvärden 2018

I år träder den nya småhustaxeringen i kraft som genomförs vart tredje år. Enligt Skatteverkets preliminära beräkningar¹ innebär den en genomsnittlig höjning av landets taxeringsvärden med 26 procent. Men det finns stora lokala variationer och i många kommuner handlar det om dramatiska höjningar av taxeringsvärdet, med upp till 49 procent.

SCB har på uppdrag av Skattebetalarna räknat fram de nya genomsnittliga taxeringsvärdena för Uppsala läns åtta kommuner.

I år ökar det genomsnittliga taxeringsvärdet för länets småhus med 30 procent, till 2 087 000 kronor. I riket som helhet uppgår ökningen till 26 procent och ett genomsnittligt taxeringsvärde på 1 924 000 kronor.

Bland länets kommuner handlar det om genomsnittliga ökning på mellan 22 och 40 procent. Störst ökning sker i Håbo där taxeringsvärdena ökar med i snitt 40 procent, följt av 34 procent i Enköping och 33 procent i Älvkarleby.

Kommunernas genomsnittliga taxeringsvärde 2018 ligger i intervallet 844 000 till 2 953 000 kronor. Högst är det i Knivsta med 2 953 000 kronor, Uppsala 2 875 000 kronor och Håbo 2 503 000 kronor.

Tabell 1. Prognos av 2018 års taxeringsvärden för Uppsala läns småhus

Sorterat efter kommun med högst genomsnittligt taxeringsvärde

Kommun	Förändring 2018	Genomsnittligt taxeringsvärde*	*Motsvarar ett marknadsvärde	Dagens fastighetsavgift ²	Återgång till en fastighetsskatt,1%
Knivsta	30%	2 953 000	3 937 332	7 812	29 530
Uppsala	29%	2 875 000	3 833 332	7 812	28 750
Håbo	40%	2 503 000	3 337 332	7 812	25 030
Enköping	34%	1 833 000	2 443 999	7 812	18 330
Östhammar	22%	1 342 000	1 789 333	7 812	13 420
Tierp	29%	941 000	1 254 666	7 058	9 410
Älvkarleby	33%	940 000	1 253 333	7 050	9 400
Heby	28%	844 000	1 125 333	6 330	8 440
Uppsala län	30%	2 087 000	2 782 666	7 812	20 870
Riket	26%	1 924 000	2 565 333	7 812	19 240

Källa: Prognos av SCB utifrån Skatteverkets preliminära beräkningar, samt egen bearbetning.

¹ Slutgiltiga siffror presenteras i slutet av året och brukar endast innebära mindre revideringar.

² Den årliga kommunala fastighetsavgiften uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet, men med takbelopp för maximal avgift som i år uppgår till 7 812 kronor.

Tabell 2. Störst ökning av det genomsnittliga taxeringsvärdet 2018, i förhållande till småhustaxeringen 2015

	Förändring
Kommun	2018
Håbo	40%
Enköping	34%
Älvkarleby	33%
Knivsta	30%
Uppsala	29%
Tierp	29%
Heby	28%
Östhammar	22%
Uppsala län	30%
Riket	26%

Taxeringsvärdets roll inom skattepolitiken...

En återinförd fastighetsskatt skulle slå hårt

När fastighetsskatten skrotades 2008 andades landets 2,4 miljoner småhusägare ut (varav ca 80 000 i länet). Skatten var allmänt känd som den mest avskydda och gick ut på att den som ägde ett hus betalade en procent fastighetsskatt på husets taxeringsvärde – som i sin tur ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Fastighetsskatten var oförutsägbar och kunde öka dramatiskt från ett år till ett annat som en följd av att grannarna sålt sina hus dyrt.

Nu, tio år efter avskaffandet, höjs rösterna för ett återinförande av fastighetsskatten, både bland ekonomer och politiker, gärna inom ramen för en större skatteöversyn. Senast ut är ansedda SNS Konjunkturråd som föreslår att fastighetsskatten ska återinföras på samma premisser som före 2008- och den här gången även inkludera bostadsrätter.

En återinförd fastighetsskatt skulle kraftigt öka skatten jämfört med dess nivåer 2007, vilket har sin förklaring i att priserna på bostadsmarknaden skjutit i höjden senaste decenniet. Tack vare takbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften, som i år uppgår till 7 812 kronor per år för småhus, kan de nya taxeringsvärdena passera länets småhusägare tämligen obemärkt förbi. Skulle fastighetsskatten återinföras enligt gammal modell, en procent av taxeringsvärdet, skulle årets småhustaxering chockhöjt skatten för många hushåll.

I Uppsala län skulle en återinförd fastighetsskatt innebära en årlig skatt på i genomsnitt 20 900 kronor för småhusägarna, med stora variationer bland såväl länets kommuner som inom dem. I Knivsta hade den genomsnittliga fastighetsskatten landat på 29 500 kronor, i Uppsala 28 750 kronor och i Håbo 25 000 kronor. Det är mer än tre gånger högre än dagens takbelopp för fastighetsavgiften.

Även för småhusen i Heby, med länets lägsta taxeringsvärden, skulle en återinförd fastighets- skatt öka skatten med i genomsnitt 2 100 kronor, från dagens fastighetsavgift på 6 330 kronor till 8 440 kronor.

SNS förslag om återinförd fastighetsskatt omfattar även bostadsrätter

SNS Konjunkturråds förslag om en återinförd fastighetsskatt, lika för villor och bostadsrätter, bygger på den gamla fastighetsskatten, dvs en procent av taxeringsvärdet. Detsamma föreslås även för bostadsrätter. Länets kommuners genomsnittliga fastighetsskatt vid ett återinförande, enligt gammal modell bör, som redan nämnts, ställas i relation till dagens förutsägbara kommunala fastighetsavgift, som har ett takbelopp för maximal avgift på 7 812 kronor för villor (*fastighetsavgiften för villor uppgår till 0,75 procent av taxeringsvärdet, men kan inte överstiga takbeloppet*) och 1 337 kronor för bostadsrätter³.

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 30 procent i Uppsala län. 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 kan dock årets upptaxering passera tämligen obemärkt förbi.

För bostadsrätter, med ett lika högt marknadsvärde som villorna i tabell 1, skulle den årliga fastighetsskatten således bli lika hög med SNS förslag.

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 Uppsala län till 2 075 000 kronor, vilket skulle ge en fastighetsskatt på ca 15 600 kronor.

Tabell 4. Exempel på fastighetsskattens storlek vid olika marknadsvärden

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

Löfven har öppnat upp för ny förmögenhetsskatt

I en intervju med Aftonbladet (2/3) öppnade Stefan Löfven upp för en återkomst av förmögenhetsskatten. "Vi håller som sagt på att se över vi ska göra detta, men det är ingen tvekan om att de som har det allra bäst ställt, de kan bidra mer än de gör i dag." Inför valet 2010 hade också de rödgröna enats om att återinföra en något omarbetad förmögenhetsskatt.

De som drabbas av en återinförd förmögenhetsskatt är inte de som har det "allra bäst ställt". De

³ Takbeloppet räknas årligen om efter inkomstbasbeloppets förändring.

som drabbas är helt vanliga familjer som bor i hus eller bostadsrätter med höga taxeringsvärden.

Förmögenhetsskatten var vid avskaffandet 1,5 procent av den del av den skattepliktiga nettoförmögenheten som översteg 1,5 miljoner kronor för ensamstående och 3 miljoner för gifter och samboende (tillsammans). **Som förmögenhet räknades** det sammanlagda värdet av tillhörigheterna i form av bankkonton, fastigheter (taxeringsvärdet), aktier (efter speciella regler) och andra privata tillhörigheter.

En bostadsrättslägenhet har inget taxeringsvärde (däremot hela fastigheten). I det tidigare systemet för förmögenhetsskatt fick man en uppgift från styrelsen om ett förmögenhetsvärde, som skulle ingå i den beskattningsbara förmögenheten.

I en situation med förmögenhetsskatt riskerar höga taxeringsvärden att driva upp den skattepliktiga nettoförmögenheten, särskilt för hushåll som ägt sin bostad lång tid och har en låg belåning.

Bostadsägarnas mardröm... - både återinförd fastighets- och förmögenhetsskatt

En återgång till både fastighetsskatt och förmögenhetsskatt skulle innebära en chockhöjd beskattning för många hushåll, och risk för dubbelbeskattning av boendet.