

Så slår en återinförd fastighetsskatt mot Västra Götalands 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 Västra Götalands läns 49 kommuner.

I år ökar det genomsnittliga taxeringsvärdet för länets småhus med 27 procent, till 2 083 000 kronor. I riket som helhet uppgår ökningen till 26 procent och ett genomsnittligt taxeringsvärde på 1 924 000 kronor.

Bland länets kommuner varierar de genomsnittliga förändringarna mellan 0 och 38 procent. Störst ökning sker i Partille där taxeringsvärdena ökar med i snitt 38 procent, följt av Tibro 37 procent och 35 procent i Mölndal, Skövde och Lilla Edet.

Kommunernas genomsnittliga taxeringsvärde 2018 ligger i intervallet 431 000 till 3 816 000 kronor. Högst är det i Göteborg med 3 816 000 kronor, Partille 3 791 000 kronor och Mölndal 3 532 000 kronor.

Tabell 1. Prognos av 2018 års taxeringsvärden för Västra Götalands småhus

Sorterat efter kommun med högst genomsnittligt taxeringsvärde

Kommun	Förändring 2018	Genomsnittligt taxeringsvärde*	*Motsvarar ett marknadsvärde	Dagens fastighetsavgift ²	Återgång till en fastighetsskatt,1%
Göteborg	34%	3 816 000	5 087 999	7 812	38 160
Partille	38%	3 791 000	5 054 665	7 812	37 910
Mölndal	35%	3 532 000	4 709 332	7 812	35 320
Öckerö	23%	3 198 000	4 263 999	7 812	31 980
Härryda	29%	3 024 000	4 031 999	7 812	30 240
Kungälv	32%	2 809 000	3 745 332	7 812	28 090
Lerum	32%	2 654 000	3 538 666	7 812	26 540
Sotenäs	20%	2 577 000	3 435 999	7 812	25 770
Stenungsund	28%	2 349 000	3 131 999	7 812	23 490
Strömstad	10%	2 269 000	3 025 333	7 812	22 690
Tanum	8%	2 235 000	2 979 999	7 812	22 350
Tjörn	24%	2 202 000	2 935 999	7 812	22 020
Alingsås	29%	2 132 000	2 842 666	7 812	21 320
Ale	29%	2 108 000	2 810 666	7 812	21 080

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.

Lysekil	11%	1 935 000	2 579 999	7 812	19 350
Orust	20%	1 851 000	2 467 999	7 812	18 510
Trollhättan	34%	1 757 000	2 342 666	7 812	17 570
Uddevallda	26%	1 731 000	2 307 999	7 812	17 310
Borås	28%	1 687 000	2 249 333	7 812	16 870
Skövde	35%	1 674 000	2 231 999	7 812	16 740
Bollebygd	24%	1 598 000	2 130 666	7 812	15 980
Lidköping	24%	1 558 000	2 077 333	7 812	15 580
Vänersborg	23%	1 231 000	1 641 333	7 812	12 310
Vårgårda	26%	1 221 000	1 628 000	7 812	12 210
Lilla Edet	35%	1 158 000	1 544 000	7 812	11 580
Mark	30%	1 149 000	1 532 000	7 812	11 490
Mariestad	25%	1 021 000	1 361 333	7 658	10 210
Skara	23%	1 012 000	1 349 333	7 590	10 120
Ulricehamn	34%	958 000	1 277 333	7 185	9 580
Hjo	18%	903 000	1 204 000	6 773	9 030
Götene	26%	853 000	1 137 333	6 398	8 530
Falköping	22%	852 000	1 136 000	6 390	8 520
Munkedal	23%	850 000	1 133 333	6 375	8 500
Tibro	37%	809 000	1 078 666	6 068	8 090
Grästorp	29%	806 000	1 074 666	6 045	8 060
Tidaholm	27%	801 000	1 068 000	6 008	8 010
Dals-Ed	12%	710 000	946 666	5 325	7 100
Herrljunga	15%	676 000	901 333	5 070	6 760
Åmål	10%	672 000	896 000	5 040	6 720
Essunga	24%	661 000	881 333	4 958	6 610
Karlsborg	8%	640 000	853 333	4 800	6 400
Mellerud	19%	629 000	838 666	4 718	6 290
Vara	24%	622 000	829 333	4 665	6 220
Svenljunga	18%	598 000	797 333	4 485	5 980
Färgelanda	17%	562 000	749 333	4 215	5 620
Tranemo	23%	555 000	740 000	4 163	5 550
Töreboda	22%	549 000	732 000	4 118	5 490
Bengtsfors	0%	530 000	706 666	3 975	5 300
Gullspång	20%	431 000	574 667	3 233	4 310
Västra Götaland	27%	2 083 000	2 777 333	7 812	20 830
Riket	26%	1 924 000	2 565 333	7 812	19 240

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

Tabell 2. Länets tio kommuner med störst ökning av taxeringsvärdet 2018, i förhållande till småhustaxeringen 2015

Förändring	
Kommun	2018
Partille	38%
Tibro	37%
Mölnadal	35%
Skövde	35%
Lilla Edet	35%
Göteborg	34%
Trollhättan	34%
Ulricehamn	34%
Kungälv	32%
Lerum	32%

Tabell 3. Länets fem kommuner med lägst förändring av taxeringsvärdet 2018

Förändring	
Kommun	2018
Bengtsfors	0%
Tanum	8%
Karlsborg	8%
Strömstad	10%
Åmål	10%

Taxeringsvärdets roll inom skattepolitiken

En återinförd fastighetsskatt skulle slå hårt

När fastighetsskatten skrotades 2008 andades landets 2,4 miljoner småhusägare ut (varav ca 380 000 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 Västra Götaland skulle en återinförd fastighetsskatt innebära en årlig skatt på i genomsnitt 20 800 kronor för länets småhusägare, med stora variationer bland såväl länets kommuner som inom dem. I Göteborg hade den genomsnittliga fastighetsskatten landat på ca 38 200 kronor, i Partille 37 900 kronor och i Mölndal 35 300 kronor. Det är mer än fyra gånger högre än dagens takbelopp för fastighetsavgiften.

Även för småhusen i Gullspång med länets lägsta taxeringsvärden, skulle en återinförd fastighetsskatt öka skatten med i genomsnitt 1 100 kronor, från dagens fastighetsavgift på 3 233 kronor till 4 310 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 27 procent i Västra Götalands 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 Västra Götalands län till 1 940 000 kronor, vilket skulle ge en fastighetsskatt på ca 14 550 kronor. (För *Stor-Göteborg var motsvarande ett medelpris på 2 560 000 kronor, vilket skulle motsvara en fastighetsskatt på 19 200 kronor*).

Tabell 4. Exempel på fastighetsskattens storlek vid olika marknadsvärden, kr

	Marknadsvärde (MV)	Taxeringsvärde, 75% av MV	Fastighetsskatt, 1 % av taxeringsvärdet
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

³ Takbeloppet räknas årligen om efter inkomstbasbeloppets förändring.

Löfven har öppnat upp för en 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 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 gifta 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.