

Så slår en återinförd fastighetsskatt mot Skåne län

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 Skånes 33 kommuner.

I år ökar det genomsnittliga taxeringsvärdet för länets småhus med 18 procent till 1 988 000 kronor. Det är sammantaget en hög men mer dämpad utveckling än i riket som helhet där ökningen uppgår till 26 procent, och det genomsnittliga taxeringsvärdet uppgår till 1 924 000 kronor.

Bland länets kommuner varierar de genomsnittliga ökningarna i intervallet 1 procent till 25 procent. Störst ökning sker i Malmö där taxeringsvärdena ökar med i snitt 25 procent, följt av 23 procent i Burlöv, Kävlinge och Skurup.

Skånekommunernas genomsnittliga taxeringsvärde 2018 ligger i intervallet 542 000 till 3 661 000 kronor. Högst är det i Vellinge med 3 661 000 kronor, Lomma 3 380 000 kronor, Lund 3 059 000 kronor och Malmö 2 961 000 kronor.

Tabell 1. Prognos av 2018 års taxeringsvärden för Skånes småhus

Sorterat efter kommun med högst genomsnittligt taxeringsvärde

Kommun	Förändring 2018	Genomsnittligt taxeringsvärde*	*Motsvarar ett marknadsvärde	Dagens fastighetsavgift ²	Återgång till en fastighetsskatt,1%
Vellinge	20%	3 661 000	4 881 332	7 812	36 610
Lomma	21%	3 380 000	4 506 666	7 812	33 800
Lund	21%	3 059 000	4 078 666	7 812	30 590
Malmö	25%	2 961 000	3 947 999	7 812	29 610
Båstad	10%	2 712 000	3 615 999	7 812	27 120
Helsingborg	14%	2 708 000	3 610 666	7 812	27 080
Burlöv	23%	2 419 000	3 225 333	7 812	24 190
Höganäs	21%	2 416 000	3 221 333	7 812	24 160
Staffanstorps	22%	2 411 000	3 214 666	7 812	24 110
Kävlinge	23%	2 324 000	3 098 666	7 812	23 240
Svedala	21%	2 197 000	2 929 333	7 812	21 970
Ängelholm	15%	2 087 000	2 782 666	7 812	20 870
Landskrona	20%	1 968 000	2 623 999	7 812	19 680

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.

Ystad	22%	1 899 000	2 531 999	7 812	18 990
Trelleborg	18%	1 860 000	2 479 999	7 812	18 600
Simrishamn	18%	1 687 000	2 249 333	7 812	16 870
Skurup	23%	1 555 000	2 073 333	7 812	15 550
Eslöv	21%	1 506 000	2 007 999	7 812	15 060
Kristianstad	17%	1 378 000	1 837 333	7 812	13 780
Åstorp	14%	1 166 000	1 554 666	7 812	11 660
Höör	10%	1 071 000	1 428 000	7 812	10 710
Bjuv	12%	1 012 000	1 349 333	7 590	10 120
Svalöv	17%	962 000	1 282 666	7 215	9 620
Tomelilla	14%	917 000	1 222 666	6 878	9 170
Sjöbo	12%	902 000	1 202 666	6 765	9 020
Hörby	5%	887 000	1 182 666	6 653	8 870
Hässleholm	17%	877 000	1 169 333	6 578	8 770
Bromölla	15%	859 000	1 145 333	6 443	8 590
Klippan	13%	795 000	1 060 000	5 963	7 950
Örkelljunga	3%	671 000	894 666	5 033	6 710
Perstorp	1%	652 000	869 333	4 890	6 520
Osby	14%	650 000	866 666	4 875	6 500
Östra Göinge	10%	542 000	722 666	4 065	5 420
Skåne län	18%	1 988 000	2 650 666	7 812	19 880
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 elva kommuner med störst ökning av taxeringsvärdet 2018, i förhållande till småhustaxeringen 2015

Kommun	Förändring 2018
Malmö	25%
Burlöv	23%
Kävlinge	23%
Skurup	23%
Staffanstorp	22%
Ystad	22%
Lomma	21%
Lund	21%
Höganäs	21%
Svedala	21%
Eslöv	21%

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

Kommun	Förändring 2018
Perstorp	1%
Örkelljunga	3%
Hörby	5%
Båstad	10%
Höör	10%
Östra Göinge	10%

Taxeringsvärdets roll inom skattepolitiken...

En återinförd fastighetsskatt skulle slå hårt

När fastighetsskatten skrotades 2008 andades landets 2,4 miljoner småhusägare ut (varav ca 300 000 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 Skåne skulle en återinförd fastighetsskatt innebära en årlig skatt på i genomsnitt 19 900 kronor för länets småhusägare, med stora variationer bland såväl länets kommuner som inom dem. I Vellinge hade den genomsnittliga fastighetsskatten i år landat på 36 600 kronor, i Lomma 33 800 kronor, i Lund 30 600 kronor och i Malmö 29 600 kronor. Det handlar om ca fyra gånger högre skatt än dagens takbelopp för fastighetsavgiften.

Även för småhusen i Östra Göinge, med länets lägsta taxeringsvärden, skulle en återinförd fastighetsskatt öka skatten med i genomsnitt 1 300 kronor, från dagens fastighetsavgift på 4 100 kronor till 5 400 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 18 procent i Skåne 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 Skåne län till 1 388 000 kronor, vilket skulle ge en fastighetsskatt på ca 10 400 kronor. (För *Stor-Malmö var motsvarande ett medelpris på 1 579 000 kronor, vilket skulle motsvara en fastighetsskatt på 11 800 kronor*).

Tabell 4. Exempel på fastighetsskattens storlek vid olika marknadsvärden

	Marknadsvärde, kr	Taxeringsvärde, 75 % av mark- nadsvärdet, 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 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

³ Takbeloppet räknas årligen om efter inkomstbasbeloppets förändring.

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.