



# Fastighetsskattens återkomst

Räkneexempel på hur en återinförd fastighetsskatt slår mot hushållen

Skattebetalarna:

# Innehåll

Sammanfattning .....	<b>3</b>
Fastighetsskatten åter på tapeten .....	<b>5</b>
Beskrivning av förslagen som ligger på bordet .....	<b>7</b>
Så skulle en fastighetsskatt kunna se ut .....	<b>9</b>
Så slår den nya fastighetsskatten på hushållen .....	<b>11</b>
Inneboende problem i förslagen om återinförd fastighetsskatt .....	<b>13</b>

**Författare:**

Erik Bengtzboe, chefekonom Skattebetalarna.

Oktober 2020.

# Sammanfattning

En återinförd fastighetsskatt skulle få betydande konsekvenser för många hushåll i Sverige. För ett normalt LO-hushåll skulle skattehöjningar på över 14 000 kronor per år kunna bli aktuellt.

Skattebetalarnas Förening sammanställde i rapporten *Fastighetsskatten skulle slå hårt mot Sveriges bostadsägare – Sex av tio hushåll äger sin bostad* (mars 2020) hur många av de olika förslagen till en återinförd fastighetsskatt ser ut och hur de skulle påverka olika typer av småhus och bostadsrätter. I denna rapport analyserar vi istället hur de olika förslagen skulle slå mot enskilda hushåll när de samlade effekterna av förslagen ses i sin helhet. Eftersom få tydliga, heltäckande förslag ligger på bordet är det svårt för bostadsägare att förbereda sig på en kommande förändring och svårt för väljarna att ta ställning till detsamma. I denna rapport tvingas vi därför göra en bedömning av vilka policyförslag som skulle kunna komma ut ur en politisk process angående en eventuell återinförd fastighetsskatt i samband med en större skattereform. För den som är intresserad av mer information om förslagen på fastighetsskatt som cirkulerar i debatten och hur de påverkar småhus och bostadsrätter hänvisar vi till rapporten *Fastighetsskatten skulle slå hårt mot Sveriges bostadsägare – Sex av tio hushåll äger sin bostad* (mars 2020).

Vänsterpartiet argumenterar för fastighetsskatten som en fördelningspolitiskt träffsäker skatt på personer med höga arbets- och kapitalinkomster. Övriga aktörer ser fastighetsskatten som en stabil skattebas som bör återinföras för att möjliggöra skattesänkningar på arbete för att göra Sverige mer konkurrenskraftigt. Finanspolitiska rådet laborerar med alternativet att halvera den statliga inkomstskatten som kompensation. Somliga aktörer argumenterar även för att fastighetsskatten skulle kunna bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Skatteväxlingslinjen har vunnit gehör hos många ekonomer och beskrivs tillsammans med ett takbelopp som

vägen framåt till en reform. En sådan reform har enskilda hushåll all anledning att ställa sig skeptiska till. Även om hela intäkten från en ny fastighetsskatt skulle användas till skattesänkningar på arbete skulle det nämligen innebära en hård smäll för många hushåll med normala inkomster.

I rapporten har vi utgått från ett antagande om att en återinförd fastighetsskatt skulle landa på en procent av taxeringsvärdet, omfatta även bostadsrätter, innehålla en begränsningsregel kopplat till inkomst samt kompenseras med halverad statlig inkomstskatt från dagens 20 procent till 10 procent.

De hushållsexempel vi analyserat i rapporten skulle med något undantag få kraftigt höjd skatt:

- Ett hushåll med två LO-löner på 27 800 kr i månaden boendes i en villa värd 3 miljoner kronor skulle få en skattehöjning på 14 200 kronor per år jämfört med dagens fastighetsavgift. Det blir alltså en dryg tusenlapp i månaden i högre skatt för vanliga medelinkomsttagare.
- Ett par tjänstemän där båda har varsin lön på 43 500 kr som bor i en bostadsrätt värd 5,5 miljoner kronor med en sommarstuga värd 1,7 miljoner kronor skulle få en skattehöjning på 41 700 kronor per år.
- Två höginkomsttagare med varsin lön på 52 930 kronor boendes i en villa värd 6 miljoner kronor skulle få en skattehöjning på 36 700 kronor, men också sänkt statlig inkomstskatt med 25 200 kronor per år. Deras nettoskattehöjning skulle alltså landa på 11 500 kronor. Alltså något lägre än för LO-familjen i en hälften så dyr bostad.
- En ensam medelinkomsttagare med en lön på 31 700 kronor boende i en lägenhet värd 2,3 miljoner kronor skulle få en skattehöjning på 13 800 kronor per år. Alltså en skattehöjning på mer än tusen kronor i månaden.

- Två höginkomsttagare, varav en extrem, med höga löner på 139 000 kronor respektive 52 930 kronor boendes i en villa värd 15 miljoner kronor skulle få en skatthöjning på 83 800 kronor. Med halverad statlig inkomstskatt skulle de dock få en skattesänkning netto på 44 700 kronor per år och är de enda som vinner på förslaget.

Vi vill reservera oss för en osäkerhet i beräkningarna eftersom den exakta utformningen av en ny fastighetsskatt ännu inte är fastlagd och då konkreta förslag från partierna saknas, med undantag för Vänsterpartiet. Det är dags för förespråkarna av fastighetsskatten att förtydliga sin ståndpunkt. Sanningen är dock oavsett att med få undantag skulle de allra flesta som äger sitt boende få en modest till mycket stor höjning av sin skattebörda. Det med självklara undanträngningseffekter för deras förmåga att konsumera. Ska LO-familjen förbereda sig på en skatthöjning på över 14 000 kronor per år så bör de få veta.

# Fastighetsskatten åter på tapeten

Fastighetsskatten är åter aktuell i den politiska debatten. Efter allt mer omfattande ekonomiska diskussioner till följd av utfästelsen om en ny stor skattereform i Januariöverenskommelsen har flera aktörer, endast 12 år efter avskaffandet, höjt rösterna om ett återinförande. Flera aktörer har levererat mer eller mindre detaljerade förslag på hur en återinförd fastighetsskatt skulle kunna se ut. Skattebetalarnas Förening sammanställde i rapporten *Fastighetsskatten skulle slå hårt mot Sveriges bostadsägare – Sex av tio hushåll äger sin bostad* (mars 2020) hur de olika förslagen till en återinförd fastighetsskatt ser ut och hur de skulle påverka olika typer av småhus och bostadsrätter.

Bland de politiska partierna är det Vänsterpartiet som tydligast förespråkar en ny fastighetsskatt. Socialdemokraterna och Miljöpartiet anser att dagens fastighetsavgift är orättvis och vill se en förändring. Liberalerna kan tänka sig en justering av fastighetsavgiften. Centerpartiet säger att man inte vill återinföra fastighetsskatten, men vill samtidigt se en översyn av beskattningen av just fastigheter. Moderaterna, Kristdemokraterna och Sverigedemokraterna säger blankt nej till en återinförd fastighetsskatt.

Även ansedda aktörer som SNS Konjunkturråd, Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi (ESO) och Finanspolitiska rådet har presenterat förslag på en återinförd fastighetsskatt med stora likheter med den tidigare och som även omfattar bostadsrätter. För en genomsnittlig villa i Sverige (pris cirka 3 miljoner kronor<sup>1)</sup> skulle förslagen ge en årlig fastighetsskatt på mellan 11 000 och 27 400 kronor. Och för en genomsnittlig tvåa (pris cirka 2,3 miljoner kronor

landar fastighetsskatten på mellan 5 300 och 20 500 kronor<sup>2</sup>.

Det är sannolikt att även bostadsrätterna kommer att omfattas av en återinförd statlig fastighetsskatt. Dels eftersom flera av förslagen omfattar bostadsrätter. Dels eftersom asymmetrin annars skulle öka och ge en betydande orättvisa mellan upplåtelseformerna eftersom bostadsrättsägarna redan betalar en betydligt lägre fastighetsavgift<sup>3</sup>.

Idag bor 40 procent av Sveriges hushåll i småhus och 20 procent i bostadsrätt. En generell fastighetsskatt för alla privatägda bostäder skulle därmed träffa sex av tio hushåll<sup>4</sup>.

Motiven bakom förespråkandet av en återinförd fastighetsskatt varierar. Av somliga aktörer anses den vara en stabil skattebas, ha en träffsäker fördelningsprofil och vara tämligen oproblematiske med små negativa externaliteter. Andra argumenterar för ett återinförande strikt ur ett fördelningspolitiskt perspektiv och menar att kopplingen mellan högt taxerade bostäder och hög inkomst är stark. Somliga hävdar att det skulle kunna bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden då intresset av att bo kvar i en dyr bostad minskar, framförallt för pensionärer och ensamstående.

Den gamla fastighetsskatten som avskaffades 2008 uppgick till en procent av fastighetens taxeringsvärde. År 2001 fick fastighetsskatten en inkomstbegränsning som gällde hushåll med en samlad inkomst under 600 000 kr per år, och under förutsättning att deras hus taxerade till max 3 miljoner kronor. Begränsningsregeln var på 5 procent av hushållsinkomsten (samlad

1) SCB:s genomsnittliga försäljningspriser riket år 2019.

2) Statistik för bostadsrätter från Mäklarstatistikens genomsnittliga försäljningspriser för riket år 2019 per kvadratmeter. Enligt SCB är en genomsnittlig tvåa 60 kvm i våra storstäder.

3) SNS Konjunkturråd 2018. Förslag om en återgång till den gamla fastighetsskatten som inkluderar bostadsrätterna. "Skatteskillnaden mellan småhus och bostadsrätter är oskälig och bör avskaffas." Även Finanspolitiska rådet (2019) föreslår en fastighetsskatt som är lika för villor och bostadsrätter och ESO (2019) är vagt inne på detta spår.

4) SCBs statistikdatabas.

inkomst för alla i hushållet, inklusive beräkning av förmögenhet (bostaden i detta fall exkluderat)), men då bara upp till takbelopp. Den del av värdet på bostaden som överskred 3 miljoner kronor beskattades alltså fullt ut. Fastighetsskatten ersattes med en fastighetsavgift som uppgår till 0,75 procent av taxeringsvärdet men med takbelopp på 8 349 kronor för småhus och på 1 429 kronor för bostadsrätter (år 2020). Fastighetsavgiften har en takbegränsning på 4 procent av årsinkomsten för pensionärer.



# Beskrivning av förslagen som ligger på bordet

## Finanspolitiska rådet

I rapporten *Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning – Hur påverkas hushållen?* (2019) föreslår Finanspolitiska rådet en fastighetsskatt på 1,2 procent av taxeringsvärdet, lika för småhus och bostadsrätter, oavsett byggnadsår. Skattesatsen föreslås dessutom variera i takt med "statslåneräntan plus ett pålägg" (*långsiktig låneränta*). De vill även att fastighetsskatten begränsas till en viss andel av ägarens förvärvsinkomst, i likhet med dagens begränsningsregel för pensionärer. I rapporten *Ett enklare och effektivare skattesystem* (2020) utvecklar Finanspolitiska rådet hur en framtida skattereform, där fastighetsbeskattningen ses över, kan se ut. Här föreslår man dels ett förändrat grundavdrag på arbetsinkomster, dels sänkt statlig inkomstskatt.

## Expertgruppen för Studier i Offentlig ekonomi, ESO

I ESO-rapporten *Skillnad på marginalen* (2019) lämnar nationalekonomerna Spencer Bastani och Håkan Selin förslag på en fastighetsskatt för småhus enligt en trappstegsmodell baserat på taxeringsvärdets storlek. De betonar att förslaget är ofullständigt då de inte tagit hänsyn till beskattningen av bostadsrätter och att det är önskvärt att villor och bostadsrätters beskattas någorlunda symmetriskt. Skattesatsen föreslås variera beroende på taxeringsvärdet i intervallet 0 till 1,75 procent:

- Mellan 0 och 1 000 000 kronor utgår ingen fastighetsskatt.
- Mellan 1 000 000 och 2 000 000 kronor ska skatten ligga på 0,75 procent.
- Mellan 2 000 000 och 5 000 000 kronor ska skatten ligga på 1,25 procent.
- För taxeringsvärden över 5 000 000 kronor ska skatten ligga på 1,75 procent.

De föreslår också att en generell begränsningsregel införs, där inget hushåll ska behöva betala mer än fyra procent av sin beskattningsbara förvärvsinkomst och överskott av kapital i fastighetsskatt. Begränsningsregeln innebär samtidigt att fastighetsskatten blir en dold inkomstskatt – ju mer småhusägaren tjänar, desto mer fastighetsskatt ska betalas. De poängterar själva att begränsningen kan leda till minskade incitament att arbeta och göra kapitalinvesteringar.

## SNS Konjunkturråd

I rapporten *Kapitalbeskattningens förutsättningar* (2018) föreslår nationalekonomerna Daniel Waldenström, Spencer Bastani och Åsa Hansson en fastighetsskatt på en procent av taxeringsvärdet, lika för hus och bostadsrätter. De anser att skatteskillnaden mellan småhus och bostadsrätter är oskälig och bör avskaffas. De anser att detta lämpligen sker genom att bostadsrätters taxeringsvärde harmoniseras med övriga privatbostäder och med samma skattesats som övriga fastigheter. De föreslår också att en begränsningsregel bör införas för att minska fastighetsskatten för hushåll med låg inkomst. Vidare så argumenterar de för att de ökade skatteintäkterna bör användas för att sänka marginalskatterna på arbete.

## Stockholms Handelskammares Omstartskommission

I rapporten *Idéer för ett starkare Sverige* (2020) från Stockholms Handelskammares Omstartskommission föreslår Åsa Hansson en återinförd fastighetsskatt till förmån för sänkt skatt på arbete. Hansson vill se både sänkta marginalskatter för höginkomsttagare och ett generösare grundavdrag för låg- och medelinkomsttagare. Hansson menar även att en fastighetsskatt skulle kunna vara progressiv, samt att olika typer av begränsningsregler skulle kunna vara nödvändiga.

## Kommunal

Fackförbundet Kommunal presenterade också ett förslag på fastighetsskatt hösten 2019. De vill se samma utformning som dagens fastighetsavgift, dvs en skatt på 0,75 procent av taxeringsvärdet – men att takbeloppet avskaffas. De föreslår även att skattesatsen dubblas till 1,5 procent för del av taxeringsvärdet som överstiger fem miljoner, dvs ett marknadsvärde motsvarande drygt 6,6 miljoner kronor. Kommunal anser att det är önskvärt att småhus och bostadsrätter beskattas någorlunda lika; "Ökar skatteuttaget för dyra villor så bör detsamma gälla även för dyra bostadsrätter".

## Timbro

Timbro presenterade i slutet av november 2019 ett förslag på skattereform. Den innehåller bland

annat en fastighetsskatt i form av en schablonbeskattning av småhus och bostadsrätter, som motsvarar 0,6 procent av taxeringsvärdet.

## Vänsterpartiet

Vänsterpartiet föreslår redan sedan tidigare en återgång till fastighetsskatten, men där bostäder med taxeringsvärden över 4 miljoner kronor beskattas med 1,5 procent av taxeringsvärdet. De vill även vidga dagens begränsningsregel till att gälla alla, inte bara pensionärer. Därutöver föreslår de även en höjd fastighetsskatt för villor med taxeringsvärden över 7 miljoner kronor på 2,5 procent av taxeringsvärdet. Vänsterpartiet föreslår även att dagens lättnader från fastighetsavgift för nybyggda hus de första åren efter byggnation avskaffas<sup>5</sup>.

---

5) Vänsterpartiets budgetmotion 2020/21 – Vägen ut ur krisen – en plan för jämlikhet och grön omställning.



# Så skulle en fastighetsskatt kunna se ut

Trots att en mängd förslag på återinförd fastighetsskatt florerar i debatten finns ännu inte några skarpa förslag från politiskt håll utöver Vänsterpartiets. Det gör det svårt för bostadsägare att förbereda sig på en kommande förändring och svårt för väljarna att ta ställning till detsamma. En bedömning av hur ett förslag skulle kunna komma se ut baseras på de mer välunderbyggda förslag som presenterats och hur förslagen skulle kunna utformas i samband med en större skattereform. Analysen är därmed behäftad med stor osäkerhet då vi tvingats göra flera antaganden.

## Realistisk nivå på en återinförd fastighetsskatt

De nivåer av återinförd fastighetsskatt som föreslagits varierar mellan 0,6 procent och 1,75 procent av taxeringsvärde. Ett rimligt antagande får då vara att en återinförd fastighetsskatt skulle landa runt en procent av taxeringsvärde för småhus, likt den gamla avskaffade fastighetsskatten. Enligt en grov uppskattning från SNS skulle det innebära en skattehöjning på 13 miljarder kronor per år.

## Fastighetsskatt även på bostadsrätter

Praktiskt taget samtliga aktörer som föreslagit en återinförd fastighetsskatt är tydliga med att även bostadsrätter bör inkluderas i fastighetsskatten. Även om detaljerna är oklara så beskrivs det som att det inte bör finnas någon omotiverad diskrepans mellan beskattningen av bostadsrätter och småhus. Ett rimligt antagande får då vara en fastighetsskatt på en procent av taxeringsvärdet. Enligt en grov uppskattning från SNS skulle det innebära en skattehöjning på ytterligare 13 miljarder kronor per år.

## Sänkt statlig inkomstskatt som kompensation

Finanspolitiska rådet, SNS, Omstartskommisionen och ESO föreslår samtliga att det höjda skatteuttaget på fastigheter helt eller delvis bör användas för att sänka skatterna på arbete. Särskilt pekas Sveriges höga marginalsatser ut. Finanspolitiska rådet laborerar med en halvering av den statliga inkomstskatten som en del av en framtida skattereform<sup>6</sup>. En halvering av den statliga inkomstskatten skulle minska skatteintäkterna med 25,5 miljarder kronor och är därmed i samma härad som en återinförd fastighetsskatt på en procent av taxeringsvärdet. Vårt antagande i denna analys är att detta är den skattesänkandekompensation som kan bedömas aktuell om inte mer genomgripande förändringar av skattesystemet ska genomföras.

## Begränsningsregler för låginkomsttagare

En majoritet av förslagen föreslår att begränsningsregler behöver införas för att skydda ekonomisk svaga grupper på bostadsmarknaden. Dagens begränsningsregel på fyra procent av årsinkomsten för pensionärer får bedömas som aktuell att utöka till samtliga grupper för permanentbostäder. Fritidshus och semesterboenden kan dock inte ses som lika nödvändiga att skydda från försäljning, och tidigare begränsningsregler har inte gällt annat än permanentbostäder. Fritidshus har helt enkelt setts som en lyxkonsumtion snarare än en nödvändighet. Vi antar att fritidshus och så vidare inte omfattas av någon begränsningsregel.

6) Finanspolitiska rådet föreslår i *Ett enklare och effektivare skattesystem (2020)* en mer omfattande reform där även grundavdraget förändras och höjs. Det rör sig dock då om avsevärt mycket mer omfattande ingrepp i skattesystemet som skulle kräva avsevärt mycket mer finansiering än en återinförd fastighetsskatt på en procent av taxeringsvärde. I rapporten har Finanspolitiska rådet gjort en egen analys av hur deras samlade förslag slår på hushållen.

## Den nya fastighetsskatten

Slutsatsen av ovanstående blir att det mest troliga scenariot med dagens information är att en återinförd fastighetsskatt skulle landa på en procent av taxeringsvärdet, omfatta även bostadsrätter, innehåll en begränsningsregel för permanentbostad på fyra procent av hushållets årsinkomst samt kompenseras med halverad statlig inkomstskatt från dagens 20 procent till 10 procent.

# Så slår den nya fastighetsskatten på hushållen

**För att illustrera de ekonomiska konsekvenserna för hushållen sammanställs nedan ett antal exempelhushåll och hur de skulle påverkas av en återinförd fastighetsskatt enligt ovan.**

## **Exempel 1: LO-familjen**

Ett hushålls med två LO-löner på 27 800 kr i månaden (medellön LO-yrken 2019<sup>7</sup>) boendes i en villa värd 3 miljoner kronor (snittpriset för en villa år 2019<sup>8</sup>) skulle få en fastighetsskatt på 22 500 kronor per år. Det motsvarar en skattehöjning på 14 151 kronor per år från dagens fastighetsavgift.

Begränsningsregeln skulle hushållet inte omfattas av. Någon skattesänkning på den statliga inkomstskatten får de inte ta del av.

## **Exempel 2: Medelinkomsttagare med sommarstuga**

Två tjänstemän i storstad där båda har varsin lön på 43 500 kr (genomsnittslön för tjänstemän 2019<sup>9</sup>) boendes i en bostadsrätt i storstad värd 5,5 miljoner kronor (strax under medelvärdet för en trea i Stockholms stad 2019<sup>10</sup>) med en sommarstuga värd 1,7 miljoner kronor (medelpriset för fritidshus 2019<sup>11</sup>) skulle få en fastighetsskatt på sin lägenhet på 41 250 kronor och på sitt fritidshus på 12 750 kronor. Totalt 54 000 kronor per år. Det motsvarar totalt en skattehöjning på 44 221 kronor.

Hushållet får med räkneexemplet sänkt statlig inkomstskatt med 2 540 kronor per år. Netto-skattehöjningen landar alltså på 41 682 kronor per år.

## **Exempel 3: Höginkomsttagarna**

Två höginkomsttagare där båda har varsin lön på 52 930 kronor (motsvarar 167 procent av en medianinkomst 2019) boendes i en villa värd 6 miljoner kronor skulle få en fastighetsskatt på 54 000 kronor. En skattehöjning på 36 651 kronor per år.

Begränsningsregeln skulle hushållet inte omfattas av. En halvering av den statliga inkomstskatten ger familjen en skattelättnad på 25 172 kronor per år. Deras nettoskattehöjning landar alltså då på 11 479 kronor.

## **Exempel 4: Ensamstående i lägenhet**

En ensam medelinkomsttagare med en lön på 31 700 kronor i månaden (medianlön 2019<sup>12</sup>) boendes i en lägenhet värd 2,3 (snittpris för en tvåa i Sverige 2019<sup>13</sup>) miljoner kronor skulle få en fastighetsskatt på 17 250 kronor.

Begränsningsregeln skulle begränsa fastighetsskatten till 15 216 kronor per år. Någon skattesänkning på den statliga inkomstskatten får de inte ta del av. Det betyder en skattehöjning på 13 787 kronor.

7) LO:s lönerapport 2019, egen uppräknig för 2019.

8) SCB:s genomsnittliga försäljningspriser riket år 2019.

9) Medlingsinstitutet.

10) Statistik för bostadsrätter från Mäklarstatistikens genomsnittliga försäljningspriser för Stockholms stad år 2019 per kvadratmeter. Enligt SCB är en genomsnittlig trea 78 kvm i våra storstäder.

11) Svensk Mäklarstatistik.

12) SCB.

13) Statistik för bostadsrätter från Mäklarstatistikens genomsnittliga försäljningspriser för riket år 2019 per kvadratmeter. Enligt SCB är en genomsnittlig tvåa 60 kvm i våra storstäder.

### Exempel 5: Extremfallet

Två höginkomsttagare, varav en extrem, med höga löner på 139 000 kronor (motsvarar statsrådsarvode) respektive 52 930 kronor (167 procent av medianlön 2019) boendes i en villa värd 15 miljoner kronor skulle få en teoretisk fastighetsskatt på 112 500 kronor per år. Begränsningsregeln sänker dock fastighetsskatten till 92 126 kronor. Det betyder en höjning på 83 777 kronor.

Med halverad statlig inkomstskatt skulle hushållet få en skattesänkning på 128 456 kronor. Deras nettoresultat blir alltså en skattesänkning på 44 679 kronor per år.

### Exempel 6: Pensionär med fritidshus

Pensionär med normal pension på 17 900 kronor i månaden (genomsnittlig pension 2019 enligt Pensionsmyndigheten) boendes i en villa värd 3 miljoner kronor (snittpris för villa 2019) och med ett fritidshus värt 1,7 miljoner (medelpriset för fritidshus 2019) skulle få en fastighetsskatt på sin villa på 22 500 kronor. Med begränsningsregeln sänks fastighetsskatten till 8 592 kronor. För fritidshuset blir fastighetsskatten 12 750 kronor. Totalt blir fastighetsskatten 21 342 kronor per år. Det motsvarar en skattehöjning på 4 644 kronor per år jämfört med idag.

### Exempel 7: Pensionärspar i lägenhet

Två pensionärer varav en med normal pension på 17 900 kronor och en med en hög pension på 29 890 kronor (motsvarar 167 procent av en genomsnittlig pension 2019) boendes i en

bostadsrätt värd 3 miljoner kronor (medelvärde för en trea i Sverige 2019<sup>14</sup>) skulle få en fastighetsskatt på 22 500 kronor. Det betyder en skattehöjning på 21 071 kronor per år.

Som exemplen ovan visar handlar förslagen om en återinförd fastighetsskatt inte om en skatt på rika. Tvärtom blir det, så som det ofta blir, medelklassen som tvingas betala. För att en fastighetsskatt ska dra in några betydande summor till statskassan behöver den ha en bred bas. Det blir med andra ord stora grupper av vanliga löntagare som ska betala mer. Grupper som redan idag har små marginaler. Sanningen är att mer eller mindre alla som äger sitt boende skulle få höjd skatt, med undantag för extrema höginkomsttagare.

### Fritidshus adderar på redan tung börda

Många svenskar äger fritidshus, antingen som man köpt själv eller ärvt. Fastighetsskatten för dessa adderas ovanpå den fastighetsskatt man betalar för sin permanentbostad för hushållen som äger dem. Det får bedömas osannolikt att fritidshus skulle omfattas av någon begränsningsregel. Snittpris för ett fritidshus är 1,7 miljoner kronor (2019). Ett fritidshus värt 1,7 miljoner kronor skulle få en fastighetsskatt på 12 750 kronor per år. För en fjällstuga i exempelvis Sälen är snittpriset 2,4 miljoner kronor (2019<sup>15</sup>) och det huset skulle få en fastighetsskatt på 18 000 kronor per år.

14) Statistik för bostadsrätter från Mäklarstatistikens genomsnittliga försäljningspriser för riket år 2019 per kvadratmeter. Enligt SCB är en genomsnittlig trea 78 kvm i våra storstäder.

15) Svensk Fastighetsförmedling.

# Inneboende problem i förslagen om återinförd fastighetsskatt

Den gamla fastighetsskatten var djupt orättvis och med rätta avskydd av stora delar av befolkningen. Mellan enskilda år kunde taxeringsvärdena som fastighetsskatten grundades på stiga dramatiskt och därmed höja skatten avsevärt. Detta som en följd av att grannarna sålt sina hus dyrt. Det kunde handla om tiotusentals kronor från ett år till ett annat, något som den enskilde varken kunde påverka eller förutse. Höga fastighetsskatter kunde bli för betungande, och familjer som ägt sitt hus i decennier kunde plötsligt tvingas att flytta.

En återinförd fastighetsskatt, i såväl gammal som ny tappning, skulle slå hårt mot en stor del av landets bostadsägare. De privatekonomiska kalkylerna skulle omkullkastas och betydande likviditetsproblem uppstå när en hög årlig skatt ska betalas.

## **Sänkt skatt på arbete för att gynna tillväxten som kompensation**

Flertalet aktörer som presenterat förslag på en återinförd fastighetsskatt argumenterar för att det vore lämpligt att höja beskattningen på bostäder för att kunna sänka skatten på arbete och företagande. Fastighetsskatter anses ha mindre styrande effekt på ekonomin och vara mindre skadliga för tillväxten.

För det första bör det konstateras att eventuella skatteförändringar inte behöver ske som ett nollsummespel. Det är fullt möjligt att genomföra förändringar av skattesystemet med såväl sänkt som höjt skattetryck som resultat.

Att sänka de höga marginalskatteerna på arbete vore välkommet. Sverige har idag bland världens högsta marginalsatser trots värnsskattens avskaffande. Att sänka de höga marginalskatteerna på arbete vi idag har skulle med största sannolikhet leda till fler arbetade timmar, göra det mer lönsamt att studera och kompetensutveckla sig, och därmed leda till högre produktivitet och välstånd.

Många ekonomer argumenterar för att korrelationen mellan hög inkomst, förmögenhet och dyra bostäder är stark, och att det därför vore lämpligt att beskatta just bostäder istället för inkomster. Men statistik som Skattebetalarnas Förening beställt från SCB visar att bara ungefär varannan som äger ett småhus med taxeringsvärde över 4 miljoner betalar statlig inkomstskatt. Övriga är låg- och medelinkomstagare som skulle få en kraftigt förhöjd fastighetsskatt men inte ta del av någon sänkt statlig inkomstskatt.

För att kompensera bredare grupper av löntagare skulle ett generösare grundavdrag för även lägre inkomster vara nödvändigt, så som bland annat Finanspolitiska rådet och Åsa Hansson argumenterar för. Det skulle dock kräva en mycket mer omfattande reform där också andra skatter skulle behöva justeras. Ska fler kännbart kompenseras för en kraftigt höjd fastighetsskatt skulle det kräva historiskt stora skattelättnader på arbete.

## **Begränsningsreglers baksida**

Begränsningsregler på inkomst beskrivs som nödvändigt för att inte fastighetsskatten ska slå för hårt mot enskilda hushåll. Samma begränsningsregel gör dock skatten indirekt till en skatt på arbete, då fastighetsskatten ökar i takt med din inkomst. Att växla mot skatt på arbete förlorar då en stor del av sin poäng.

Begränsningsreglers utformning är också något som inte är okomplicerat. En takbegränsning på inkomst riskerar leda till omfattande skatteplanering. Begränsningsregler som utformas med målsättningen att undvika att människor med svag ekonomi tvingas flytta skulle också motverka rörligheten på bostadsmarknaden, något som många tillskyndare av fastighetsskatten säger sig vilja uppnå. Det är inte förenligt med varandra.

Vi jobbar för lägre skatter  
och minskat slöseri  
med skattepengar.

**Skattebetalarna:**

Skattebetalarnas Förening | Box 3319 | 103 66 Stockholm  
Tel: 08-613 17 00 | [www.skattebetalarna.se](http://www.skattebetalarna.se) | [info@skattebetalarna.se](mailto:info@skattebetalarna.se)