



**Remissyttrande över promemorian  
”Reformerad beskattning av bostäder”**

## **Remissyttrande över promemorian Reformerad beskattning av bostäder**

Villaägarnas Riksförbund, Villaägarna, har beretts tillfälle att yttra sig över ovanstående promemoria och får med anledning härav anföra följande.

### **Sammanfattning**

Fastighetsskatten bryter genom sin konstruktion mot flera grundläggande principer för skatteuttag. En effekt har blivit att småhusägare drabbats av kraftigt höjd skatt utan att den disponibla inkomsten förbättrats i motsvarande grad. Detta har fått orimliga konsekvenser för enskilda småhusägare. Olika försök att begränsa skattens negativa effekter har skapat ett ogenomträngligt regelverk utan att det grundläggande problemet kunnat lösas fullt ut.

Regeringens löfte om att avskaffa den statliga fastighetsskatten är därför inte bara en välkommen åtgärd, utan en helt nödvändig insats om skattesystemet ska få ökad legitimitet.

Villaägarnas Riksförbund anser att avskaffad fastighetsskatt är av sådan betydelse att en större del av finansieringen bör tas utanför bostadssektorn. Om reformen finansieras inom bostadssektorn kan oönskade effekter för enskilda inte helt undvikas. Denna avgränsning innebär vidare att regeringen förbigår tillfället att genom sänkt beskattning främja privat ägande av bostäder och de positiva samhällseffekter som ett sådant ägande medför.

Villaägarnas Riksförbund anser att målet med en reformerad beskattning av bostäder bör vara att skapa ett lättöverskådligt och principiellt system som ökar den enskildes trygghet och som lever upp till vallöftet om att ersätta fastighetsskatten med "en låg kommunal avgift". Vidare anser Villaägarna att kapitalvinstskatten inte bör höjas då detta bland annat innebär att beskattningen av icke-reala vinster ökar. Dessutom bör en reform eftersträva att beskattningen av olika boendeformer blir mer neutral.

Villaägarnas Riksförbund anser att såväl Alternativ A som Alternativ B är att föredra framför dagens beskattning av bostäder. Alternativ B har fördelen att det begränsar höjningen av kapitalvinstskatten men nackdelen att ränta på redan beviljade uppskov införs. I båda alternativen är det nödvändigt att återgå till den inflationsuppräkning som gällde fram till 1999 och som motverkade skatt på icke-reala vinster.

Villaägarnas Riksförbund anser att en reform som finansieras inom bostadssektorn kan utformas mer principiellt och med färre negativa effekter än de lagda förslagen. Förbundet presenterar därför ett tredje förslag – Alternativ C. Detta förslag är finansierat inom

bostadssektorn då promemorian tyvärr stadgar att alternativa förslag välkomnas ”under beaktande av restriktionen om full finansiering inom bostadssektorn”.

Villaägarnas Riksförbunds förslag innebär att den fastighetsrelaterade avgiften kan sättas till 2 800 kronor vilket gör det möjligt att helt avskaffa taxeringssystemet för småhus. Villaägarnas förslag innebär även att reavinstskatten kan sänkas till inledningsvis 14 procent istället för att höjas till föreslagna 25 eller 30 procent.

Villaägarnas Riksförbunds förslag finansieras genom att dagens stämpelskatter på småhus ersätts med en enhetlig överlåtelseavgift för småhus, bostadsrätter och ägarlägenheter, enligt modell från Finland. Reformen finansieras därutöver genom avskaffad uppskovsrätt, avskaffat taxeringssystem för privatbostäder och genom Alternativ B:s förslag om återföring av uppskov vid arv, testamente, gåva och bodelning samt genom amortering istället för räntebeläggning av redan beviljade uppskov.

Villaägarnas Riksförbund anser att den föreslagna reformen – oavsett vilket alternativ som genomförs – bör följas av förslag om hur den kommunala fastighetsavgiften ska övergå till en avgift som har faktisk koppling till boenderelaterade tjänster. Så länge en sådan koppling saknas är avgiften en icke befogad skatt med omotiverad nivåskillnad mellan småhus och lägenheter.

### **Kritiken mot fastighetsskatten**

Förslagen om att ersätta dagens statliga fastighetsskatt med en fastighetsrelaterad avgift måste ses mot bakgrund av den omfattande kritik som genom åren riktats mot skattens konstruktion. Enligt exempelvis SOM-institutet vid Göteborgs universitet, som regelbundet mäter svenska folkets attityder till samhällsfrågor, är fastighetsskatten den skatt som mer än andra saknar folkligt stöd.

Kritiken har såväl principiella som privatekonomiska dimensioner.

#### Principiell kritik

Principiellt har fastighetsskatten kritiserats för att vara en skatt på en fiktiv inkomst. Teoretiskt har skatten motiverats med att en investering i ett hus ger en löpande avkastning som bör beskattas. Ett uppenbart problem med denna konstruktion är att den skattskyldige inte haft en verklig inkomst motsvarande denna teoretiska avkastning. Därmed har skatten brutit mot den likviditetsprincipen – att en skatt skall tas ut först efter att en inkomst har realiserats.

Dessutom har systemet för att beräkna skatten kritiserats för att vara allt för slumpartat. Den svenska fastighetstaxeringen bygger på en schabloniserad massvärdering kompletterad med justeringar utförda av fastighetsägarna. Justeringarna granskas av Skatteverket och anses därmed tillförlitliga som grund för beskattning. Ett problem för systemets legitimitet är dock det faktum att taxeringsvärdet sällan motsvarar målet på 75 procent av marknadsvärdet. En effekt blir att fastighetsägaren betalar skatt på ett beräknat marknadsvärde som markant kan avvika från det faktiska marknadsvärdet.

I snitt i landet är det enskilda husets taxeringsvärde missvisande med 200 000 kronor. Störst procentuell avvikelse finns i Norrland. Det framgår av en undersökning från 2005 (Ivarsson på uppdrag av Villaägarnas Riksförbund) där köpeskillingen från 183 000 överlåtelse har jämförts med de enskilda husens slutliga taxeringsvärden.

En tredje invändning utgår från skattens brist på förutsägbarhet. Med taxeringsvärdet som bas blir i praktiken andra personers bostadsaffärer avgörande för den enskildes fastighetsskatt. Stigande marknadspriser ger en högre allmän skattenivå inom värdeområdet. Därmed stiger skatten för den enskilde på ett oförutsägbart sätt.

En fjärde aspekt är frånvaron av neutralitet mellan upplåtelseformerna. I dag värderas småhus på en fri marknad medan bostadsrättsföreningarnas och därmed bostadsrättsägarnas fastighetsskatt reduceras på grund av bruksvärdessystemet för hyreshus. Dessutom beskattas småhus med 1 procent medan bostadsrättsföreningar beskattas med 0,4 procent av taxeringsvärdet. Den löpande beskattningen av ett småhus med samma marknadsvärde som en bostadsrätt är som följd av detta i genomsnitt cirka fem gånger högre, vilket också påtalas i regeringens promemoria. Beskattningen bryter alltså mot tanken att skattesystemet skall vara neutralt mellan upplåtelseformerna.

### Privatekonomisk kritik

Den privatekonomiska kritiken är en följd av fastighetsskattens konstruktion. Chockhöjda taxeringsvärden har medfört kraftigt höjd fastighetsskatt utan att den enskilde haft en större disponibel inkomst att betala skatten med. Den som inte drabbats kan svårtligen föreställa sig effekterna, men de kan jämföras med en ränteuppgång för högt belånade hushåll med rörliga räntor. Mot högre räntor kan man dock gardera sig genom bundna lån. Mot höjd fastighetsskatt har inget liknande skydd funnits.

En effekt av fastighetsskattens konstruktion har blivit att hushåll med små marginaler har tvingats bort från områden där huspriserna stigit kraftigt. Enligt en undersökning från Forskningsgruppen för Samhälls- och Informationsstudier har cirka 60 000 småhusägare tvingats flytta på grund av höjd fastighetsskatt.

För att mildra fastighetsskattens privatekonomiska effekter har begränsnings- och dämpningsregler införts. Dessa åtgärder har varit otillräckliga om syftet har varit att ingen ska behöva flytta från sin bostad på grund av höjd fastighetsskatt.

### **Promemorians förslag**

Regeringen föreslår att den statliga fastighetsskatten på bostäder avvecklas den 1 januari 2008 och ersätts med en kommunal fastighetsavgift. Promemorian innehåller följande två alternativa förslag till hur detta kan genomföras.

#### Alternativ A:

Den statliga fastighetsskatten ersätts med en kommunal fastighetsavgift på 4 500 kr per småhus, dock högst 1 procent av taxeringsvärdet respektive 900 kr per bostad i

flerbostadshus, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Samtidigt höjs kapitalvinstskatten på privatbostäder från 20 till 30 procent.

#### Alternativ B:

Den statliga fastighetsskatten ersätts med en kommunal fastighetsavgift på 4 500 kr per småhus, dock högst 0,8 procent av taxeringsvärdet respektive 900 kr per bostad i flerbostadshus, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Samtidigt höjs kapitalvinstskatten på privatbostäder från 20 till 25 procent.

Alternativ B innebär vidare följande förändringar i nuvarande regler om uppskov.

Rätten till fortsatt uppskov upphör när ersättningsbostaden överlåts genom arv, testamente, gåva eller bodelning. Undantag ska kunna göras vid överlåtelser i form av arv eller testamente till make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år samt bodelning med anledning av att äktenskap eller samboförhållande upphör eller att maken eller sambon dör.

Vid avyttring av en privatbostad som sker den 1 januari 2008 eller senare får ett uppskovsbelopp inte överstiga 1 400 000 kronor. Om den skattskyldige inte varit ensam ägare av ursprungsbostaden får uppskovsbeloppet inte överstiga ett belopp som uppgår till 1 400 000 multiplicerat med den skattskyldiges andel i ägandet av ursprungsbostaden. Överskjutande del av kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp skall tas upp till beskattning.

Framtida och tidigare beviljade uppskov beläggs med ”ränta” för den latent skattekredit som uppskovsbeloppet i praktiken innebär. Uttaget av ränta skall ske i form av en schablonintäkt som tas upp i inkomstlaget kapital. Nivån på schablonintäkten skall motsvara en ränta på skattekrediten på ca 2 procent, vilket i sin tur motsvarar en avdragsgill ränta på 2,9 procent.

#### Gemensamt för båda förslagen

Den planerade fastighetsavgiften är en skatt men benämns kommunal fastighetsavgift. Genom att kalla skatten för avgift vill regeringen manifestera skillnaden mot den tidigare, starkt kritiserade fastighetsskatten. Ett skäl till att den bör kallas kommunal är att den därmed tydliggör ”den nya pålagans koppling till den kommunala sektorn och de kommunala ekonomierna”.

Initialt kommer intäkterna från den kommunala avgiften att minska statens bidrag till kommunerna med lika mycket. När ytterligare intäkter till följd av nya bostäder och höjda taxeringsvärden för lågt taxerade hus efter hand flyter in i systemet tillfaller dessa medel kommunsektorn.

Storleken på fastighetsavgiften ska fastställas av riksdagen och föreslås inte överstiga 4 500 kronor för småhus. Taxeringssystemet föreslås finnas kvar och vara underlag för beskattningen när skatten med det gamla systemet blir lägre än 4 500 kronor. Frysningen av taxeringsvärdena upphör den 1 januari 2008 och avgiften beräknas då med 2006 års taxeringsvärden som bas. Dämpningsregeln, som innebär att framtida höjningar slås ut över

tre år, upphör och nya taxeringsvärden vid framtida taxeringar kommer att gälla direkt. Obebyggda tomter omfattas även fortsättningsvis av det gamla systemet.

Begränsningsregeln, som innebar att ingen skulle betala mer än 4 % av familjens sammanlagda beskattningsbara inkomst i fastighetsskatt, avskaffas.

Lättnader för nybyggnation behålls på samma sätt som tidigare. Det innebär att ingen fastighetsavgift utgår de första fem åren och halv avgift under kommande fem år.

Att småhus ska ha en högre avgift än bostadslägenheter motiveras med att "en småhusägare betalar i genomsnitt fem gånger mer i fastighetsskatt" än den som är bosatt i ett flerbostadshus indirekt gör. Relationen i skatteuttag förändras inte.

Regeringen föreslår också förkortad tid att begära omprövning av och överklaga taxeringsbeslut med anledning av så kallad frivillig återföring av uppskovsbelopp. Enligt förslaget måste detta ske före utgången av året efter taxeringsåret. Idag kan återföring ske upp till fem år efter taxeringsåret.

I den följande beredningen ska det övervägas om den kommunala avgiftens storlek bör följa inkomstutvecklingen genom exempelvis "en indexering knuten till prisbasbeloppet".

#### Statsfinansiella effekter av regeringens båda förslag

Fastighetsskatten ger staten inkomster på 16,3 miljarder kronor. Regeringens förslag innebär i båda fallen att förändringarna helt finansieras inom bostadssektorn.

<b>Alternativ A</b>	<b>mdr</b>
<b>Kommunal fastighetsavgift</b>	<b>10,7</b>
varav småhus, 4 500 kr per småhus, dock högst 1 % av taxeringsvärdet	8,8
varav flerbostadshus, 900 kr per bostad, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet	1,9
<b>Höjd kapitalvinstskatt på privatbostäder från 20 till 30 %</b>	<b>5,6</b>
<b>Summa</b>	<b>16,3</b>

<b>Alternativ B</b>	<b>mdr</b>
<b>Kommunal fastighetsavgift</b>	<b>10,1</b>
varav småhus, 4 500 kr per småhus, dock högst 0,8 % av taxeringsvärdet	8,2
varav flerbostadshus, 900 kr per bostad, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet	1,9
<b>Höjd kapitalvinstskatt på privatbostäder från 20 till 25 %</b>	<b>2,8</b>
<b>Återföring av uppskov vid arv, testamente, gåva och bodelning</b>	<b>1,6</b>
<b>Räntebeläggning av skattecredit på uppskovsbelopp (ränta ca 2 %)</b>	<b>1,1</b>
<b>Tak för uppskovsbelopp om 1,4 mnkr</b>	<b>0,8</b>
<b>Summa</b>	<b>16,3</b>

## Villaägarnas synpunkter och alternativförslag

Villaägarnas Riksförbund anser att fastighetskattens avskaffande är av sådan betydelse att en större del av finansieringen bör tas utanför bostadssektorn. Regeringens uttalade sektoriella avgränsning innebär tyvärr att icke önskvärda effekter för enskilda inte helt kan undvikas. Denna avgränsning innebär vidare att regeringen inte tar tillfället i akt att genom en lägre beskattning av boendet främja ägande och de positiva samhällseffekter som ett ökat privat ägande av bostäder medför.

Villaägarnas Riksförbund anser att fokus för en reformerad beskattning av bostäder bör vara att skapa ett överblickbart system som beaktar viktiga skatterättsliga principer, som att skatt skall betalas först när en inkomst har realiserats, att neutralitet mellan beskattning av olika boendeformer skall eftersträvas och att skatteuttaget skall vara förutsebart för den enskilde. En reform skall utgå från vallöftet om ”en låg kommunal avgift” där denna avgift kan motiveras utifrån faktiska genomsnittskostnader för kommunala tjänster som exempelvis räddningstjänst.

Vidare anser Villaägarna att det är önskvärt om kapitalvinstskatten inte behöver höjas eftersom en sådan höjning innebär att beskattningen av vinster som inte är reala ökar. En reform bör dessutom bidra till ökad neutralitet i beskattningen av olika upplåtelseformer. Förbundet anser dessutom att det är av stor vikt att det godtyckliga taxeringssystemet avvecklas. En reform som dessutom kan underlätta för unga att få tillträde till bostadsmarknaden genom att äga en egen bostad är önskvärd.

Villaägarnas Riksförbund anser att de förslag som regeringen presenterat inte är optimalt utformade och presenterar i det följande ett Alternativ C. Förslaget är finansierat inom bostadssektorn då promemorian stadgar att alternativa förslag välkomnas ”under beaktande av restriktionen om full finansiering inom bostadssektorn”. Som Villaägarna påtalat är denna avgränsning av finansieringen problematisk då den dels gör det svårare att genomföra en principiellt utformad reform, dels inte reducerar det totala skattetrycket på privatbostäder.

<b>Villaägarnas Riksförbunds Alternativ C</b>	<b>mdr</b>
<b>Kommunal fastighetsavgift</b>	<b>7,7</b>
varav småhus, 2 800 kr per småhus, dock högst 0,8 % av taxeringsvärdet	5,8
varav flerbostadshus, 900 kr per bostad, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet	1,9
<b>Sänkt kapitalvinstskatt på bostäder från 20 till 14 % + inga nya uppskov</b>	<b>3,9</b>
<b>Återföring av uppskov vid arv, testamente, gåva och bodelning</b>	<b>0,9</b>
<b>Rak amortering av skattecredit på uppskovsbelopp under 30 år</b>	<b>1,1</b>
<b>Avvecklat taxeringssystem för privatbostäder</b>	<b>0,2</b>
<b>Stämpelskatter för småhus ersätts med överlåtelseavgift på 2,7 % lika för bostadsrätter, ägarlägenheter och småhus</b>	<b>2,5</b>
<b>Summa</b>	<b>16,3<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Budgeteffekter baseras på uppgifter från Finansdepartementet (kommunal avgift), Skatteverket (avvecklat taxeringssystem), egna beräkningar med underlag från Finansdepartementet (återföring av uppskov), egna beräkningar med underlag från Sven-Olof Lodin (sänkt kapitalvinstskatt i kombination med slopade uppskov)

I det följande kommenteras Alternativ C:s olika delar samt promemorians motsvarande förslag under respektive delrubrik.

### Kommunal fastighetsavgift

Villaägarnas Riksförbund föreslår att den kommunala fastighetsavgiften sätts till 2 800 kronor istället för 4 500 kronor per år och småhus, dock högst 0,8 procent av taxeringsvärdet. Denna lägre nivå motiveras av flera skäl.

För det första innebär regeringens högre nivå att cirka 800 000 småhus (40 %) ändå omfattas av nuvarande system med ett godtyckligt taxeringsvärde som skatteunderlag. Att sänka nivån till 2 800 kronor innebär att detta antal halveras.

För det andra möjliggör en lägre avgift att taxeringssystemet för småhus kan avskaffas och att taxeringsvärdet för de hushåll som då betalar statlig fastighetsskatt baserad på ett taxeringsvärde kan få detta fryst till dess att ägarbyte sker. Då kan en anpassning till det nya systemets avgiftsnivå ske (dock med undantag för sådana situationer som också undantas för återföring av uppskov). Med den av regeringen föreslagna avgiftsnivån kan nuvarande fastighetsskatt inte fasas ut successivt. Med nuvarande prisutveckling kommer det i många områden med låga taxeringsvärden att ta generationer innan även dessa omfattas av den nya avgiften. En avgift som indexuppräknas skulle ytterligare fördröja övergången till ett system där samtliga hushåll omfattas av den nya avgiften.

För det tredje är 2 800 kronor exakt lika mycket som den lägsta nivån i begränsningsregeln. Det innebär att begränsningsregeln kan avskaffas utan att låginkomsttagare får en fastighetsavgift som är högre än deras nuvarande fastighetsskatt.

För det fjärde innebär en lägre avgift att fler hushåll i områden med låga taxeringsvärden gynnas av reformen. För förankring och ur ett regionalpolitiskt perspektiv är en lägre avgift således motiverad.

För det femte är avgiftsnivån 2 800 kronor den nivå som lyftes fram i valrörelsen och som låg till grund för den överenskommelse som Alliansen gjorde i Almedalen i juli 2006. Denna nivå motiverades med att den hade en tydlig koppling till de genomsnittliga kommunala kostnaderna för vissa tjänster och var därför principiellt försvarbar.

Villaägarnas Riksförbund anser att skillnader i den kommunala avgiftens nivå mellan olika upplåtelseformer endast kan motiveras om det finns en koppling till faktiska kostnader förknippade med respektive upplåtelseform. Så länge den kommunala fastighetsavgiften är en skatt utan sådan koppling till kommunala tjänster saknar den högre skatten på småhus helt legitimitet.

Villaägarnas Riksförbunds ståndpunkt är att all löpande beskattning av boendet bör avvecklas men att en avgift som motsvarar faktiska kostnader för vissa kommunala nyttigheter kan

---

samt rak amortering av skattecredit under 30 år), egna beräkningar med underlag från Finansdepartementet och SCB (ersätta stämpelskatter på småhus med överlåtelseavgift lika för bostadsrätter, ägarlägenheter och småhus)

accepteras. Detta eftersom kostnaden för den enskilde då kan motiveras och härledas till den service som lämnas. Förbundet har därför välkomnat det i riksdagen först framförda förslaget om att införa en kommunal avgift vars maximala nivå skulle styras av ett index som speglar de genomsnittliga kostnaderna för kommunala nyttigheter som avgiften ska finansiera. Villaägarnas Riksförbund anser fortfarande att en sådan kommunal avgift är en acceptabel lösning och att föredra framför förslaget om att reformera och döpa om fastighetsskatten till en "kommunal fastighetsavgift".

I promemorian förs ett resonemang som mynnar ut i att en sådan avgift inte är möjlig att införa utan förändringar i grundlagen. Om det är korrekt anser Villaägarna att regeringen bör uppdraga åt den pågående utredningen av grundlagen att presentera förslag som gör det möjligt att den nu föreslagna modellen kan övergå till en kommunal avgift enligt det ursprungliga förslaget.

### Kapitalvinstbeskattning och nya uppskov

Villaägarnas Riksförbund ansluter till professor Sven-Olof Lodin förslag om att sänka kapitalvinstskatten och samtidigt avveckla uppskovsrätten som alternativ till att höja kapitalvinstskatten till föreslagna 25 eller 30 procent. Förbundets finansierade förslag innebär att kapitalvinstskatten i ett första steg kan sänkas från dagens 20 till 14 procent. Detta alternativ är att föredra av flera skäl.

För det första är kapitalvinstskatten redan idag ofta en beskattning av icke reala vinster. Långvariga innehav som avyttras genererar en vinst som beskattas utan att hänsyn tas till att hela eller en stor del av värdeökningen beror på inflation. Att ytterligare öka beskattningen av icke-reala vinster är orimligt.

För det andra avviker svensk kapitalvinstskatt på småhus redan markant från vår omvärld. Inom EU är det endast Portugal som betraktar ägandet av fastigheter för permanent boende som en kapitalplacering vars vinst skall beskattas. I de flesta europeiska länder har kapitalvinstskatten antingen avvecklats helt eller kringgärdats med undantagsregler som innebär att endast kortvarigt och således ofta mer spekulativt ägande av fastigheter beskattas. I exempelvis Finland är ägandet av bostäder för fast boende befriat från kapitalvinstskatt efter två år. Detta motiveras med att boendet inte främst är en kapitalplacering, ett synsätt som också bör anammas och få genomsyra svensk kapitalvinstbeskattning.

För det tredje innebär en höjd kapitalvinstskatt i kombination med bevarandet av uppskovsrätten att summan av uppskoven torde fortsätta att öka. Uppskoven antas uppgå till ofattbara 230 miljarder kronor år 2008. Ökningstakten antas vara 35 miljarder per år vid nuvarande nivå. Ur ett statsfinansiellt perspektiv är detta problematiskt då systemet inte bara utmanas av EU-institutioner utan även av svårigheten att på den inre marknaden driva in skatteskulden i samband med avyttring av ersättningsbostad i annat land. Systemet med uppskov har på så sätt skapat en möjlighet att skatteplanera.

För det fjärde riskerar förändringar av skattesatsen på redan beviljade uppskovsbelopp att urholka skattesystemets legitimitet eftersom den enskilde upplever förändringen som en

retroaktiv höjning av skatteskulden. Att en sådan förändring i legal bemärkelse inte är att betrakta som retroaktiv är ovidkommande i detta sammanhang.

Slopade uppskov anses kunna påverka rörligheten på bostadsmarknaden. En sådan negativ effekt torde dock i allt väsentligt påverkas av kapitalvinstskattens nivå. En kapitalvinstskatt på 10 procent men utan uppskovsrätt är med all sannolikhet bättre för rörligheten än dagens 20-procentiga skatt där uppskovsnivån enligt Sven-Olof Lodins beräkningar är 46,3 procent. Exakt vilken nivå en kapitalvinstskatt utan uppskovsrätt kan ha utan att få en negativ inverkan på rörligheten på bostadsmarknaden är en fråga utan givet svar. Villaägarnas Riksförbund bedömer att en kapitalvinstskatt på 14 procent utan uppskovsrätt är ett bättre alternativ för rörligheten på bostadsmarknaden än regeringens alternativ B med förslag om höjd reavinstskatt i kombination med räntebeläggning och ett tak på uppskovsbeloppet. Förbundet anser dock att det är eftersträvansvärt om kapitalvinstskatten kan sättas lägre än så. En sådan reform förutsätter dock – om den kommunala fastighetsavgiften samtidigt ska kunna reduceras till 2 800 kronor – ytterligare finansiering.

Utrymme för sådan ytterligare finansiering kan skapas genom att inkludera den kapitaliseringseffekt som uppstår när reformen genomförs och som genererar ökade statsintäkter från såväl stämpelskatter som kapitalvinstskatt. Enligt företrädare för Riksbanken är det rimligt att räkna med en sådan engångseffekt på fem procent. Enbart från kapitalvinstskatten innebär detta en budgetförstärkning på 700 miljoner kronor vid en skattesats på 14 procent. En annan finansieringsmöjlighet är att ytterligare åtgärda den omotiverade skillnaden i fastighetsrelaterad avgift för bostadsrätter och småhus.

Om regeringen trots allt väljer att delfinansiera reformen genom höjd kapitalvinstskatt är det helt nödvändigt att återgå till möjligheten att inflationsuppräknat inköpspriset samt att räkna med nedlagda kostnader för gjorda förbättringar på fastigheten, enligt det system som gällde till och med år 1999. Ett alternativ är att införa ett tak på kapitalvinstskatten som motsvarar 15 procent av försäljningspriset. Redan beviljade uppskov bör då undantas från höjd kapitalvinstskatt.

#### Återföring av uppskov

Villaägarnas Riksförbund ansluter till promemorians förslag om återföring av uppskovsbelopp vid arv, testamente, gåva och bodelning, med undantag för make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år samt vid bodelning med anledning av att äktenskap eller samboförhållande upphör eller att maken eller sambon avlider.

Förbundets Alternativ C med en kapitalvinstbeskattning på 14 procent innebär att förslaget ger 0,9 jmf med 1,6 miljarder i regeringens Alternativ B.

#### Rak amortering eller ränta på beviljade uppskov

Villaägarnas Riksförbund invänder mot förslaget om att belägga redan beviljade uppskov med en icke avdragsgill ränta på 2 procent och förespråkar som statsfinansiellt neutralt alternativ en obligatorisk och rak amortering över en 30-årsperiod.

Att räntebelägga redan beviljade uppskov är liksom förslaget om höjd kapitalvinstskatt på beviljade uppskov en form av retroaktivitet som bör användas med stor varsamhet. Även om sådana åtgärder i legal bemärkelse inte är att betrakta som retroaktiva upplevs de ändå så eftersom den enskildes begäran om uppskov har gjorts utifrån då gällande skattesats. Att denna skattesats kan förändras eller att den räntefria krediten plötsligt kan beläggas med ränta är för många som drabbas en chockartad nyhet.

En reform som innebär att möjligheten till nya uppskov upphör bör också främja en utveckling där gamla uppskov på sikt försvinner. Villaägarnas Riksförbund föreslår mot denna bakgrund att skatteskulden skrivs ned från 20 procent till 14 procent av det totala uppskovsbeloppet, vilket motsvarar Villaägarnas förslag på ny kapitalvinstskatt, samt att skulden amorteras över en 30-årsperiod. Förslaget innebär att hushållens skatteskuld minskar från 46 miljarder till 32 miljarder.

Genom en reduktion av skatteskulden blir det lättare att få acceptans för ett ingrepp som uppfattas som retroaktivt. Vid en amorteringstid på 30 år får staten en inkomst på 1,1 miljard per år.

Ytterligare en positiv effekt av en obligatorisk amortering som alternativ till regeringens föreslagna räntebeläggning är att det så kallade uppskovsberget successivt reduceras. Med regeringens förslag blir den totala räntekostnaden över en 30-årsperiod lika stor som skatteskulden – men skulden kvarstår.

#### Avvecklat taxeringssystem

Villaägarnas Riksförbund föreslår att taxeringssystemet för privatbostäder helt avvecklas vilket ger en besparing på cirka 0,2 miljarder kronor. Det främsta skälet för att avveckla taxeringssystemet är inte statsfinansiellt. Taxeringssystemets godtycke saknar motsvarighet och all beskattning som baseras på detta system är därför orimlig. Taxeringsvärden för småhus används ibland vid värderingar, arvskiften och bodelningar. Villaägarna anser att det är omotiverat att detta ska belasta statens budget.

Att avveckla taxeringssystemet ligger också i linje med regeringens ambition att kraftigt minska statens administrativa kostnader.

#### Avvecklade stämpelskatter till förmån för generell överlåtelseavgift

Villaägarnas Riksförbund föreslår att stämpelskatterna vid köp (1,5 % av köpeskillingen) och vid uttagande av pantbrev (2 % av in-tecknat belopp) på småhus ersätts med en överlåtelseavgift av finsk modell. Den nya överlåtelseavgiften bör hamna på cirka 2,7 procent av köpeskillingen för att statens skatteuttag av småhus skall förbli oförändrat. Förslaget innebär att skattebasen vidgas till att omfatta bostadsrätter och i framtiden ägarlägenheter.

Införandet av en överlåtelseavgift kan praktiskt gå till på flera sätt. En metod är att låta de kontrolluppgifter som bostadsrättsföreningar redan idag lämnar till Skatteverket kompletteras med uppgifter om köparen. Därmed bör överlåtelseavgiften kunna bli en förtryckt uppgift på

deklarationen och erläggas i samband med den enskildes slutskattbesked. Överlåtelseavgiften för småhus kan erläggas på samma sätt som dagens lagfartsavgift.

Alternativet är att inrätta ett statligt bostadsrättsregister som också kan användas för uttag av överlåtelseavgift. Förslag om att inrätta ett sådant register är föremål för remissbehandling.

Förslaget har flera fördelar jämfört med dagens utformning av stämpelskatterna.

För det första blir det möjligt att öka likformigheten i beskattningen av olika upplåtelseformer med direkt eller indirekt ägande. På så sätt kan skattesystemets snedvridande effekter delvis neutraliseras.

För det andra möjliggör en sådan reform att regeringens fördelningspolitiska ingångsvärden för reformering av boendebeskattningen kan uppnås. Dagens ordning innebär att den som för 20 miljoner kronor köper en våning på Strandvägen i Stockholm är skattebefriad medan den som köper ett småhus för 1,5 miljoner i Skellefteå betalar 22 500 kronor i skatt. Om den som köper småhuset genom uttagande av pantbrev intecknar 90 procent av köpet ökar skatten med 27 000 kronor till en total skatt på 49 500 kronor. Med Villaägarnas förslag likställs köpare av olika boendeformer. Köp av dyrare bostäder ger högre total avgift än köp av billigare bostäder. Dessutom beskattas inte kapitalsvaga köpare högre än dem som inte behöver låna till sitt förvärv.

För det tredje skulle en överlåtelseavgift bidra till att dämpa den prisuppgång på bostadsrätter i attraktiva lägen som delvis orsakats av att schablonbeskattningen avskaffats.

Den prisdämpande effekt som en överlåtelseavgift skulle ha innebär att det blir lättare för ungdomar att finansiera ett köp av en första bostad om avgiften för förstagångsköpare undantas. En liknande modell tillämpas i Finland.

Uttaget av stämpelskatt vid förvärv är av fiskal karaktär men motiveras ibland med att staten har kostnader för att upprätthålla register för både lagfarter och inteckningar. Dessa kostnader är marginella och kan finansieras med den nya överlåtelseavgiften.

Vad avser bostadsrättsföreningar och den stämpelskatt som erläggs vid nybildande av en förening eller vid förvärv av en fastighet kan anföras att denna stämpelskatt i praktiken redan upphört att gälla. Det är väl känt att föreningar genom att bilda handelsbolag som förvärvar fastigheten kan undvika stämpelskatt.

Argumenten för att avstå från förslaget kan därför inte anses tillräckliga.

## **Villaägarnas övriga synpunkter på promemorians förslag**

### Fastighetsskatten för obebyggd tomtmark

Villaägarnas Riksförbund anser att den positiva effekt som uppstår med att behålla nuvarande system för att värdera och ta ut fastighetsskatt på obebyggd mark – att byggandet därmed blir mer fördelaktigt – inte är ett tillräckligt tungt vägande argument för att bevara det i grunden

godtyckliga taxeringsystemet. Ökat bostadsbyggande kan åstadkommas med andra mer effektiva åtgärder, exempelvis genom att kommuner uppmuntras att sälja byggbar mark direkt till potentiella småhusägare istället för till bygg- och entreprenadbolag.

#### Förslag om indexering av fastighetsavgiften

Villaägarnas Riksförbund anser att en indexering av den kommunala fastighetsavgiften endast kan motiveras om avgiften är en avgift och inte en skatt, samt om indexeringen då utgår från de faktiska kostnaderna för de kommunala nyttigheterna som avgiften ska finansiera. All annan form av indexering har som främsta syfte att möjliggöra skattehöjningar utan att aktiva förslag från regeringen presenteras, utan att en allmän debatt förs och utan att riksdagen ges tillfälle att ta ställning.

#### Förslag om avskaffad dämpningsregel

Villaägarnas Riksförbund anser att så länge någon beskattas enligt det gamla systemet bör dämpningsregeln finnas kvar. Behovet av en dämpningsregel kvarstår eftersom småhusägare annars kan få kraftiga skattehöjningar från ett år till ett annat.

#### Förslag om avskaffad begränsningsregel

Villaägarnas Riksförbund anser att begränsningsregeln bör finnas kvar så länge någon beskattas enligt det gamla systemet och skatten överstiger 2 800 kronor. Vid en avgiftsnivå på 4 500 kronor kan enskilda husägare som tidigare omfattats av begränsningsregeln få höjd skatt med regeringens förslag.

#### Förslag om upphörande av frysta taxeringsvärden

Villaägarnas Riksförbund anser att frysningen av taxeringsvärdena bör behållas. Med regeringens avgiftsförslag på 4 500 kronor kan enskilda husägare få höjd skatt även vid en sänkning av fastighetsskattesatsen till 0,8 procent. Om avgiften istället skulle sättas till 2 800 kronor är det dock acceptabelt att beräkna skatten på 2006 års taxeringsvärden. Vid den avgiftsnivån drabbas inga villaägare på ett orimligt sätt.

#### Förslag om reducerad avgift vid nybyggnation

Villaägarnas Riksförbund stödjer förslaget om att behålla lättnader för nybyggnation som innebär att nybyggda hus slipper fastighetsavgift de första fem åren och betalar halv fastighetsavgift i ytterligare fem år.

#### Förslag om begränsad omprövning och möjlighet att överklaga av taxeringsbeslut

Villaägarnas Riksförbund anser att om kapitalvinstskatten höjs och höjningen även omfattar redan beviljade uppskov bör möjligheten till omprövning och överklagande av taxeringsbeslut i fråga om frivillig återföring av uppskovsbeloppen kvarstå i samma omfattning som idag. Det är inte rimligt att begränsa småhusägares möjlighet att betala skatteskulden till den idag gällande skattesatsen.

### Förslag om avgiftsskyldighet och kalenderårsvis beräkning

Villaägarnas Riksförbund stödjer förslaget om att fastighetsavgiften och den statliga fastighetsskatten för dem som fortfarande omfattas av det gamla systemet, betalas av den som äger fastigheten den 1 januari. Det innebär en minskning av administrativa kostnader och påverkar marginellt husägare vars fastighet säljs under året. Kostnadsfördelningen kan regleras mellan köpare och säljare.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Ulla Johansson

Hans Lemker