

Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Sollentuna den 3 augusti 2009
Handläggare: Joacim Olsson
Elisabeth Österman

Remissyttrande över promemorian Vissa fastighetsrättsliga skattefrågor

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

Finansdepartementets förslag

Den 1 januari 2008 ersattes den statliga fastighetsskatten på bostäder med en kommunal fastighetsavgift. Ändringen innebar en schabloniserad klumpsummeavgift för både småhus och mark.

Den tekniska utformningen av denna förändring innebar att ägare av tomter med ett småhus som värderats till mindre än 50 000 kr och därmed saknar taxeringsvärde även fortsättningsvis skulle vara kvar i systemet med fastighetsskatt. Samma gällde för tomtmarken när de som ägde ett småhus inte ägde tillhörande tomtmark (s.k. ofri grund) utan i stället t.ex. arrenderade tomtmarken. Dessutom undantogs obebyggd tomtmark.

I promemorian föreslås att systemet med fastighetsavgift ska utvidgas så att den omfattar även fastigheter med småhus som saknar byggnadsvärde och tomtmark för småhus som är bebyggda med småhus på ofri grund. Fastighetsavgiften för småhus som saknar byggnadsvärde kommer att beräknas på samma sätt som för småhus med byggnadsvärde, dvs. den ordinarie fastighetsavgiften. Fastighetsavgiften för småhus på ofri grund och tomtmark för småhus som är bebyggda med småhus på ofri grund föreslås bli hälften av den ordinarie fastighetsavgiften per småhus, dock högst 0,75 procent av byggnadsvärdet respektive tomtmarksvärdet.

Nuvarande regler om att obebyggd mark för småhus, småhus under uppförande och tomtmark för sådana byggnader omfattas av fastighetsskatt föreslås inte ändras.

I promemorian föreslås även vissa förändringar av reglerna om uppskov med beskattning av kapitalvinst vid avyttring av privatbostad. Det särskilda tillägget vid återföring av preliminärt uppskov föreslås slopas och att en sådan återföring i stället ska omfattas av den generella räntebeläggningen av uppskopsbelopp. Begränsat skattskyldiga juridiska personer föreslås göras skattskyldiga för inkomster i form av återfört uppskopsbelopp samt räntebeläggnings schablonintäkt. Vidare föreslås en systematisk justering av beloppsgränsen för avdrag för uppskopsbelopp vid tvångsavyttring.

För att finansiera de minskade skatteintäkter som ovan redovisade förändringar medför föreslås att taket för uppskovsbelopp ska sänkas från 1 600 000 kronor till 1 450 000 kronor för avyttringar som sker den 1 januari 2010 eller senare.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2010.

Villaägarnas synpunkter

Villaägarnas Riksförbund välkomnar att regeringen nu korrigerar för de olyckliga effekter som blev följden av den tekniska lösning som valdes för reformen, men anser att förslaget även bör omfatta obebyggda tomter och träda i kraft redan 2009.

Regeringens förslag innebär att även arrendetomter och enkla sommarstugor och andra byggnader utan taxeringsvärde kommer att beskattas på samma sätt som övriga småhus. Det är en välkommen förändring som Villaägarna förespråkat sedan reformens genomförande.

Regeringen konstaterar i promemorian att det är ”angeläget att på något sätt undvika dessa olämpliga skillnader beroende på om det är fastighetskatt eller kommunal fastighetsavgift som ska utgå”. Mot den bakgrunden är det anmärkningsvärt att de nya reglerna föreslås träda i kraft först den 1 januari 2010 och tillämpas vid 2011 års taxering. Genom att ikraftträdandet föreslås ske först 2010 kommer en grupp småhusägare att få betala en mycket hög skatt vid 2010 års taxering eftersom skatten då baseras på de nya taxeringsvärdena.

Regeringen föreslår dock ingen förändring i beskattningen av obebyggda småhustomter. Regeringen skriver i promemorian att ”det inte har framkommit något som ger anledning att nu göra en annan bedömning i fråga om kommunal fastighetsavgift för obebyggd mark”. Regeringens motiv för att behålla fastighetsskattesystemet för obebyggd mark är att stimulera byggande och motverka spekulation.

Villaägarnas bedömning är att det spekulationsproblem som regeringen ser är överdrivet och att det i den mån det förekommer bör angripas på andra sätt. Ett mer allvarligt problem är att regeringens nuvarande metod för att angripa den eventuella spekuleringen får stora privatekonomiska konsekvenser för exempelvis ägare av fastigheter där tomten styckats för att underlätta för barn och barnbarn att i framtiden kunna bygga en egen sommarstuga på området. I vissa fall förvärras problemet dessutom av felaktiga och allt för höga taxeringsvärden.

Villaägarna anser således att det finns starka skäl för att även obebyggda tomter ska omfattas av avgiftssystemet.

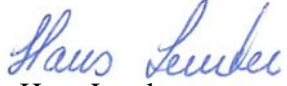
När det gäller finansieringen anser Villaägarna vidare att en korrigerande av detta slag borde kunna genomföras utan att ytterligare försämra möjligheterna för familjer i högt taxerade områden att byta bostad. Den nuvarande beskattningen av boendesektorn är icke-neutral till sin karaktär, med särskilda skattelättnader för bostadsrätter. Eventuella finansieringar inom boendesektorn bör i första hand ta detta faktum i beaktande.

Vad gäller övriga korrigeringar har villaägarna inget att invända.

Sammanfattning

Den föreslagna förändringen som innebär att alla småhus nu omfattas av taket för fastighetsavgift är välkommen. Villaägarna anser dock att förändringen ska gälla redan vid taxeringen 2010 och att den även ska gälla obebyggda tomter.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND



Hans Lemker
Förbundsdirektör