

Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen

103 33 Stockholm

Danderyd 2007-08-21

**Yttrande i anledning av remiss beträffande promemorian
Reformerad beskattning av bostäder, (Fi 2007/5113)**

Sammanfattning

En väl fungerande bostadsmarknad är mycket viktig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det nuvarande bostadsbeståndet ersätts och utökas årligen till en mycket liten del. Därför är det särskilt viktigt att de befintliga bostäderna används rationellt och att skatteregler inte skapar inlåsnings effekter, utan i stället medverkar till att bostadsbeståndet används på bästa sätt. Mäklarsamfundets erfarenhet är att bostadskonsumenterna efterfrågar långsiktiga och stabila regler på området för bostadsbeskattning, eftersom förvärven dels avser för hushållen mycket stora ekonomiska åtaganden och dels eftersom innehavstiderna för bostadsinvesteringar är extremt långa. Som exempel kan nämnas att den genomsnittliga innehavstiden för ett småhus är mer än 25 år. Detta innebär också att skillnaden mellan anskaffningskostnad och försäljningspris blir mycket stora och särskilt eftersom inköpskostnaden inte indexerats med penningvärdets förändring. Praktiskt innebär det att kapitalvinstbeskattningen till en del kommer att avse annat än ren värdestegring.

Det är Mäklarsamfundets uppfattning att vare sig alternativet A eller B bör läggas till grund för kommande lagstiftning. Båda de föreslagna alternativen omfattar en höjd kapitalvinstskatt, vilken enligt Mäklarsamfundets bedömning skulle få negativa samhällsekonomiska effekter. Detta ska naturligtvis också ses mot bakgrund av att det numera bland bostadskonsumenter är ganska välkänt att Sverige jämfört med andra länder i Europa har en mycket oförmånlig skattemässig behandling av vinster på försäljning av permanentbostad. Enligt remisshandlingarna ska borttagandet av fastighetsskatten i sin helhet finansieras inom bostadssektorn. Enligt Mäklarsamfundets uppfattning är det ett ställningstagande som kan ifrågasättas. Förändringen av taxeringsvärdena och uppräknings av fastighetsskatten har i storstadsområdena nått nivåer som är uppseendeväckande höga. Det blir särskilt kännbart eftersom den fiktiva skatten ska betalas med redan inkomstbeskattade pengar.

Ute i landet har motsvarande höjningar av fastighetsskatten vanligtvis inte skett. Den gamla kritiken om att taxeringsvärdet är ett olämpligt underlag för fastighetsbeskattning framstår klart. Det enda rimliga hade varit att det funnits en lägsta fastighetsskatt och ett tak vilket torde ha medfört att de nivåer som nu ska finansieras hade varit betydligt lägre. Det är inte möjligt att få någon total rättvisa i ett schablonbaserat system, vilket taxeringsvärdet är ett uttryck för. Vid reformering av bostadsbeskattningen bör man således som ett led i kostnadsbesparingar ta bort den återkommande fastighetstaxeringen. Reformens huvudsakliga inriktning bör vara att sänka kapitalvinstskatten på privatbostäder så långt det är möjligt. Som en konsekvens härav bör uppskov av beskattningen borttas. Bara förekomsten av uppskovsmöjligheten innebär ett erkännande från statsmakterna att den nuvarande kapitalvinstskattnivån är så hög att marknaden inte skulle fungera på ett rimligt sätt om kapitalvinstskatten skulle få verka fullt ut. Den besparing som borttagandet av uppskoven innebär skulle i stället fullt ut användas för att sänka kapitalvinstskatten till en lämplig nivå som Mäklarsamfundet bedömer kan vara 10-12 %.

Kommunal fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift enligt alternativ A på 10,7 miljarder medan alternativ B ger 10,1 miljarder på grund av den ytterligare begränsningen till 0,8 % av taxeringsvärdet. Mäklarsamfundet anser att begränsningsreglerna bör tas bort. Det kan inte annat anses annat än rimligt att en kommunal avgift ska vara lika för alla småhus i kommunen. Samma likformighet bör gälla flerbostadshus. Det finns således ingen anledning att relatera avgiften till taxeringsvärdet, eftersom det mycket väl kan vara så att den som bor i ett hus med lågt taxeringsvärde kräver samma eller mer service av kommunen som den som bor i en bostad med högt taxeringsvärde. Skillnaden mellan fastighetsavgiften i småhus och i flerbostadshus skulle mycket väl kunna vara mindre särskilt mot

bakgrund av att den inte bara avser hyreshus utan också bostadsrätter. Det blir särskilt anmärkningsvärt vid användning av begränsningsregeln på 0,4 % av taxeringsvärdet, eftersom en bostadsrättsförenings fastighet och de enskilda bostadsrätterna inte som småhusen värderas med utgångspunkt från marknadsvärdet utan från fastigheten som ett förvaltningsobjekt. Mäklarsamfundet anser trots detta att man ska använda sig av schabloner. Nivåerna för fastighetsavgiften avseende småhus, bostadsrätter och hyreslägenheter kan justeras något uppåt för att nå en lägre nivå på kapitalvinstskatten utan att ta ställning till belopp är det en utökad möjlighet till finansiering som Mäklarsamfundet föreslår för att nå nivån 10-12 % skatt på vinst vid avyttring av bostad.

Alternativ A

Mäklarsamfundet anser att alternativ A inte bör komma till genomförande eftersom det innebär att kapitalvinstskatten på privatbostäder höjs med en tredjedel från 20 till 30 procent. Redan för den nuvarande 20 procentiga nivån är acceptansen låg bland bostadskonsumenter. Det ska särskilt understrykas att långa innehavstider redan i dagsläget ger höga kapitalvinster och uppskov med beskattningen är för många inte någon möjlig lösning. Detta gäller särskilt när man byter till mindre bostad eller om man säljer ett fritidshus för att anskaffa en bättre permanentbostad.

Alternativ B

Inte heller alternativ B bör genomföras. Även detta alternativ genomförs genom en höjning av kapitalvinstskatten. Återföring av uppskov vid arv, testamente och gåva är en rimlig och naturlig förändring, eftersom det också innebär en förändring av ägandet och många gånger av bostadens brukande, t ex från permanentbostad till fritids- eller sekundärbostad. Med bodelning förhåller det sig däremot annorlunda eftersom regeln om återföring av uppskov skulle kunna förhindra att en make, vilket är mycket vanligt numera, ensam övertar bostaden efter en skilsmässa. Mäklarsamfundets ställer sig därför tveksamt till om bodelning ska vara en grund för återföring av uppskov. Alternativet B innehåller också räntebeläggning av skattecredit på uppskovsbeloppet med en tänkt ränta på 2 % som ej skulle vara skattemässigt avdragsgill. Mäklarsamfundet menar att räntebeläggning inte bör ske, däremot kan en obligatorisk amortering av skattecredit på uppskovsbeloppet införas. När det handlar om en ränta bör den, liksom andra räntor, vara avdragsgill skattemässigt medan samma krav inte kan ställas på en amortering. Med hänsyn till att Mäklarsamfundet föredrar att uppskovsmöjligheten borttas så är det således inte heller aktuellt med att införa ett tak för uppskovsbeloppet på 1,4 miljoner kronor.

Särskilt om uppskov

Det finns all anledning att anta att såväl antalet uppskov som uppskovsbeloppen ökar väsentligt fram till 2008. Kapitalvinsterna vid försäljning av bostäder i storstadsområdena har under senare tid accelererat, bl a beroende på konjunkturen, efterfrågan på marknaden och låga räntenivåer. Införandet av ett tak för uppskovsbeloppet på 1,4 miljoner kronor innebär att ett stort antal bostadsbytande konsumenter skulle begränsas i sina möjligheter att använda uppskovsinstitutet för hela kapitalvinsten. Även de personer som gjort sig bostadskarriär, t ex i samband med ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, kommer att träffas av begränsningsregeln på 1,4 miljoner. Samtidigt kommer dessa personer för den överskjutande delen att enligt alternativ A få en höjd kapitalvinstskatt till 30 % och enligt alternativ B till 25 %. Det är således fråga om ganska avsevärda förändringar på de orter där prisökningen varit snabb. Till detta kommer att det på bostadsområdet, och främst i småhus, ofta är frågan om långa innehav där det inte är ovanligt att en fastighet köptes för 15-20 år sedan för 1 miljon men idag skulle kunna säljas för 5. Införandet av ett tak blir då närmast att jämföra med en skattemässig diskriminering av förhållandena på vissa marknader. Den som, innan de remitterade förslagen var kända, har begärt och erhållit uppskov kan då sägas ha ingått ett avtal med staten på vissa premisser. I den mån man har ett högre uppskov än 1,4 miljoner uppkommer inlåsnings effekter på marknaden, eftersom man inte kan förnya ett uppskov på de gamla nivåerna utan att en beskattning utlöses. Det är dessutom så att den beskattningen då sker till högre skattesats än den som var presumerad när uppskovet söktes och erhöles. Med Mäklarsamfundets förslag, nämligen avveckling av uppskovet och en kapitalvinstskatt på nivån 10-12 % har utvecklingen skett mot ett långsiktigt och stabilare skattesystem.

Särskilt om finansiering

En av utgångspunkterna är att såväl antalet som uppskovsbeloppen är ökande. Redan det förhållandet att regeringens alternativ har presenterats har inneburit att marknaden blivit mer alert och inom branschen räknar vi med att fler bostadsaffärer kommer att tidigareläggas och ske under hösten 2007. En del av dessa affärer kommer naturligtvis att innehålla uppskov och erfarenheterna visar att uppskovsbeloppen ökat år från år. För finansieringen så kan man anta att borttagande för möjligheten för nya uppskov kan värderas till cirka 2,5 miljarder. Det som inte finns med i den kalkylen är nuvärdet av uppskovsbeloppen, eftersom dessa återkommer till statskassan vid ett senare tillfälle och i vissa avseenden sannolikt inte alls när uppskoven används för förvärv av bostad i andra länder. Den andra posten är återföring av uppskov vid arv, testamente, gåva och bodelning som kan beräknas till 1,6 miljarder. I det beloppet ingår då inte frivillig amortering, vilket får antas komma att ske i vissa fall. Det kan också invändas att det egentligen bara handlar om likviditet, dvs. förtida betalning. Mäklarsamfundet anser inte att

uppskovsbeloppet ska räntebeläggas, däremot kan det vara rimligt att införa en amortering av uppskovet. En sådan amortering har beräknats att ge en intäkt på 1,1 miljarder. Eftersom en stor del av den administration som erfordras för granskning av uppskov och aktualisering, särskilt när uppskovet används för förvärv i utlandet, samt förenklande förfaranden vid fastighetstaxering då själva taxeringsvärdena blir ointressanta för uppskovsbeloppet, kan det tillsammans med möjligheten att undvika att på sikt införa ett taxeringssystem avseende enskilda bostadsrätter grundat på bostadsrätternas värde och inte bostadsrättsföreningens fastighets värde är en besparing på 0,4 miljarder rimlig. Detta tillsammans med den kommunala fastighetsavgiften ger en finansiering på 16,3 miljoner, vilket också var det belopp som skulle finansieras. Mäklarsamfundet eftersträvar dock en ännu lägre kapitalvinstskatt och en sänkning med 5 % skulle innebära att ytterligare 2,8 miljarder behöver finansieras. Detta torde kunna ske genom en begränsad höjning av den kommunala fastighetsavgiften. Beträffande fastighetsavgiften framgår av Finansdepartementets promemoria att den inte ska ligga fast utan att den avses att indexeras eller på annat sätt göras rörlig. Det inget vissa farhågor för framtiden, eftersom det bostadskonsumenterna i första hand efterfrågar är rimliga, förståliga och långsiktigt stabila regler. Det som kännetecknade fastighetsskatten var just att den växte i takt med taxeringsvärdet och till slut av en stor del av bostadskonsumenterna uppfattades som oskälig. En liknande utveckling bör inte få ske beträffande den kommunala fastighetsavgiften.

Avslutning

Mäklarsamfundet tillstyrker naturligtvis det egna förslaget men vi sympatiserar med det förslag vi haft del av och som lämnas av professor Sven-Olof Lodin och vi vill därför också uttala vårt stöd för hans förslag.

MÄKLARSAMFUNDET

Lars Kilander