



Fastighetskatt skulle slå hårt mot Sveriges bostadsägare

Sex av tio hushåll äger sin bostad

Skattebetalarna:

Innehåll

Sammanfattning	3
Fastighetsskatten åter på tapeten	6
Ansedda aktörer föreslår en återkomst för fastighetsskatten	9
Fastighetsskatt som inkluderar bostadsrätterna	13
Fastighetsskatt – ett ovanifrånperspektiv	16
<i>Bilaga 1: Vänsterpartiets förslag om en extra fastighetsskatt</i>	21
<i>Bilaga 2: Hyreshusens taxeringsvärden</i>	27
Metod, SCB:s körningar	29
Referenser	30

Författare:

Sofia Linder, chefekonom Skattebetalarna.

Mars 2020.

Sammanfattning

Fastighetsskatten är åter på tapeten. Januariöverenskommelsen med löfte om en större skattereform och dyra reformer har ökat risken för genomgripande förändringar av boendebeskattningen, och därmed öppnat upp för en återkomst av fastighetsskatten. Den senaste tiden har flera aktörer presenterat förslag om en återinförd fastighetsskatt. En bred ekonomkår vill ha en fastighetsskatt, samtidigt som den utgör en stor och lockande intäktskälla för politikerna.

Fastighetsskatten avskaffades 2008 efter hårda folkliga påtryckningar, och gjordes om till en förutsägbar kommunal fastighetsavgift med ett högsta takbelopp. Fastighetsavgiften från småhus inbringar idag större skatteintäkter till det offentliga än dess föregångare, cirka 17 miljarder 2019 jämfört med 13,2 miljarder 2007¹.

Förändringen av fastighetsskatten finansierades fullt ut inom bostadssektorn genom att reavinstskatten höjdes från 20 till 22 procent, ett tak för beviljat uppskov på vinst vid försäljning infördes samt ränta på uppskjuten vinst. Dessa förändringar, tillsammans med stegrande priser på bostadsmarknaden, har bidragit till att statens totala intäkter från privatägda bostäder ökat stadigt.

Den snabba prisutvecklingen har också drivit upp småhusens taxeringsvärden till höga nivåer, det genomsnittliga värdet har fördubblats sedan 2007. Med den gamla fastighetsskatten hade småhusägarna årligen tvingats betala väldigt höga skatter och drabbats av chockhöjningar mellan enskilda år. I den senaste stora småhus-taxeringen 2018 höjdes taxeringsvärdena med i genomsnitt 29 procent², men kunde tack vare

takbeloppet passera hushållen tämligen obemärkt förbi.

Det enda riksdagsparti som idag öppet förespråkar en fastighetsskatt är Vänsterpartiet, som helst vill återgå till den gamla fastighetsskatten. Men tills vidare föreslår de dock att den kommunala fastighetsavgiften kompletteras med en fastighetsskatt på 1,5 procent på den del av taxeringsvärdet som överstiger fyra miljoner kronor³.

Specialbeställd statistik från SCB visar att förslaget skulle slå hårt. Var tionde småhusägare i Sverige skulle omfattas av den extra fastighets-skatten. För dem skulle skatten i genomsnitt öka med 34 250 kronor till 42 600 kronor, när fastighetsavgiften adderas. Det skulle även bli en "Stockholmskatt". 14 procent av landets alla småhus finns i Stockholms län, men 61 procent av samtliga hus med ett taxeringsvärde överstigande fyra miljoner kronor. Det motsvarar fyra av tio av länets småhus, och en genomsnittlig skattehöjning på 37 300 kronor samt en total skatt på 45 650 kronor tillsammans med fastighetsavgiften. Den sammanräknade förvärvsinkomsten för ägare till Sveriges alla småhus taxerade till fyra miljoner eller mer, visar att fyra av tio av de som träffas av förslaget är låg- eller medelinkomsttagare (månadsinkomst upp till 36 000 kronor).

SNS Konjunkturråd 2018, Expertgruppen för Studier i Offentlig ekonomi (ESO), Finanspolitiska rådet, Kommunal och Timbro har nyligen presenterat förslag på en ny fastighetsskatt. Ett nytt inslag är att förslagen även omfattar landets bostadsrätter.

Ett genomsnittligt småhus i Sverige skulle vid en fastighetsskatt på en procent av taxeringsvärdet,

1) Regeringens budgetproposition för 2019 och 2020 (sid. 94 resp. sid. 88 och i dess bilaga väntas hushållen stå för 16,1 resp. 16,5 mdr) och data från Skatteverket: <https://www.skatteverket.se/omoss/varverksamhet/statistikochhistorik/skattpakapital/fastighetstaxeringochfastighetsskatt.4.3152d9ac158968eb8fd29c4.html>

2) Statistikmyndighet från SCB 2019-02-22, Allmän fastighetstaxering för småhus 2018

3) https://www.vansterpartiet.se/app/uploads/2018/06/Faktaunderlag-skattepolitik-180701_2.pdf. Begränsningsregeln skulle även utökas till att omfatta alla.

som SNS förespråkar, få en årlig skatt på 22 800 kronor. Storleken på fastighetsskatten med de olika förslagen varierar i intervallet 11 000 till 27 400 kronor. Det kan jämföras med dagens fastighetsavgift på 8 349 kronor⁴.

En fastighetsskatt som även omfattar bostadsrätterna skulle med SNS förslag ge en årlig fastighetsskatt på 17 100 kronor för en genomsnittlig tvåa i Sverige, och 22 200 kronor för en genomsnittlig trea. De olika förslagen ligger i intervallet 5 300 till 20 500 kronor i skatt för tvåan och för trean i intervallet 10 300 till 26 700 kronor. I dagens system uppgår maxavgiften 2020 till drygt 1 400 kronor per lägenhet.

Som skäl för att beskatta hus med höga taxeringsvärden hårdare anförs ofta att det finns ett samband mellan höga taxeringsvärden och höga arbetsinkomster. Det gör det till viss del – men

det finns också gott om hushåll med låga inkomster som bor i högt taxerade småhus, vilket vår SCB-statistik visar. Det finns också en viktig regional dimension att förhålla sig till. Taxeringsvärdena styrs av marknadspriserna, som varierar betydligt över landet. Det medför att det kan skilja många miljoner kronor för en identisk villa, beroende på var den är belägen.

Aktörerna föreslår även att fastighetsskatten bör kompletteras med begränsningsregler utifrån hushållens inkomster. Ett sådant system tenderar dock att bli komplicerat och svåröverskådligt. För hushållen som omfattas påverkas incitamenten att arbeta och göra andra kapitalinvesteringar, eftersom en inkomstökning leder till högre fastighetsskatt. Hushåll som inte omfattas av regeln och som har belånat sig kraftigt kan få betydande likviditetsproblem. Det skapas även en orättvisa när identiska hus beskattas olika

Så hög skulle fastighetsskatten bli för ett genomsnittligt småhus med de olika förslagen:

Län	Snittpris tkr, 2019	Taxeringsvärde, tkr	ESO	Timbro	Kommunal	SNS	F-rådet
			Trappstegsmodell*	Schablonbeskattning, 0,6 %	0,75% & 1,5% >5 mkr*	1%*	1,2%*
Stockholm	5 665	4 249	35 600	25 500	31 900	42 500	51 000
Skåne	3 117	2 338	11 700	14 000	17 500	23 400	28 100
Västra Götaland	3 222	2 417	12 700	14 500	18 100	24 200	29 000
Riket	3 040	2 280	11 000	13 700	17 100	22 800	27 400

* Innehåller även förslag om en begränsningsregel, lika för alla hushåll.

Källa: Egna beräkningar utefter SCB:s genomsnittliga försäljningspriser 2019 för småhus. I tabell 2 på sid 11 presenteras fler exempel.

Så hög skulle fastighetsskatten bli för en genomsnittlig tvåa och trea, vid en procent (SNS förslag):

Län	Kr/kvm	Genomsnittlig 2:a (60 kvm)		Genomsnittlig 3:a (78 kvm)	
		Marknadsvärde	Fastighetsskatt	Marknadsvärde	Fastighetsskatt
Stockholm	56 680	3 400 800	25 500	4 421 040	33 200
Skåne	26 800	1 608 000	12 100	2 090 400	15 700
Västra Götaland	35 900	2 154 000	16 200	2 800 200	21 000
Riket	38 030	2 281 800	17 100	2 966 300	22 200

Källa: Mäklarstatistikens genomsnittliga försäljningspriser per kvadratmeter 2019. Fastighetsskatten på en procent beräknas på ett fiktivt taxeringsvärde, 75 procent av försäljningspriset. Fler exempel presenteras i tabell 3 på sid 14.

4) Takbeloppet uppgår till 8 349 kronor inkomståret 2020 och för lägenheter till 1 429 kronor.

beroende på vem som bor i dem, och var i landet de ligger.

Sedan i mitten av 1990-talet har bostadspriserna stigit kraftigt. En del hävdar att det är avskaffandet av fastighetsskatten som eldat på priserna. Visst har fastighetsskattens avskaffande 2008 bidragit till att ge priserna en knuff uppåt. Men de kraftiga prisökningarna förklaras till största delen av stark konjunktur, ökade reallöner, låga räntor, lågt bostadsbyggande, urbanisering och en efterfrågan som är större än utbudet. Detta stöds av att bostadsrätternas prisökning varit snabbare än för villorna, 84 procent respektive 66 procent sedan avskaffandet av fastighetsskatten. Men också av att priserna för både småhus och bostadsrätter ökade snabbare mellan 1996 och 2007 än mellan 2007 och 2019.

Dagens fastighetsavgift kritiserar för att vara regressiv och särskilt missgynna landsbygden i förhållande till storstäderna. Höga taxeringsvärden gynnas mer av takbeloppet än låga, eftersom den procentuella avgiften i relation till bostadens värde blir lägre ju högre värdet är. Men takbeloppet är viktigt och de årliga intäkterna från fastighetsavgiften ökar stadigt. En genomgång av samtliga kommuners genomsnittliga taxeringsvärden, visar att den gamla fastighetsskatten hade medfört en högre skatt än dagens fastighetsavgift i alla kommuner.

Det leder fel att ställa stad mot landsbygd. Man bör se till hela boendebeskattningen. De stora regionala prisskillnaderna på bostadsmarknaden bidrar till att storstadsborna står för en betydande andel av skatteintäkterna från bostadsförsäljningar, uppskovsräntan och stämpelskatterna. Därtill är det viktigt att beakta att områdena med högt prisläge medför ett större privatekonomiskt risktagande då bostadsköpen kostar betydligt mer och lånen blir större. Därtill måste många hushåll amortera på sina lån, vilket ökar de månadsvisa boendekostnaderna.

Vid köp och belåning av ett småhus ska stämpelskatter betalas (gäller inte bostadsrätter), som därmed utgör en extra fastighetsskatt av engångsnatur. 2017 kostade en identisk Sverigevilla⁵ på 140 kvm 36 gånger mer i Bromma jämfört med i Tingsryd. För detta likvärdiga hus uppgick skillnaden i stämpelskatter till drygt 400 000 kronor. Lagfarten gav en skatteskillnad på 210 000 kronor och pantbrevskatten en skillnad på 194 000 kronor (vid cirka 70 procents belåning).

Utifrån stad- och landsbygdsperspektivet, är det även relevant att lyfta fram de privatekonomiska konsekvenserna vid ett husköp. För en barnfamilj i Åsele krävs det en halv årslön för att köpa ett genomsnittligt hus i hemkommunen. Det kan jämföras med nära 14 årslöner för motsvarande barnfamilj på Lidingö, trots att hushållets årslön är 54 procent högre⁶.

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.

Den kommunala fastighetsavgiften är bra och bidrar till en löpande boendebeskattning som är förutsägbar för småhusägarna. Till skillnad från den tidigare fastighetsskatten, som saknade tak, är risken nu mindre att man som småhusägare tvingas gå från hus och hem.

För såväl den enskilda bostadsägaren som bostadsmarknaden är det viktigt att boendebeskattningen är transparent, förutsägbar och har legitimitet. Det är en förutsättning för att hushåll tryggt ska kunna bo i sina villor och bostadsrätter. Det är även viktigt att skatten ligger på en rimlig nivå och är neutral mellan upplåtelseformerna.

5) Fastighetsbyråns identiska Sverigevilla 2017 (140 kvm, 5 ROK och 500 kvm tomt. Ej publicerat den årliga undersökningen under 2018 och 2019). I Äppelviken i Bromma kostade Sverigevillan 14,5 mkr och lagfarten uppgick till 217 500 kronor. I Tingsryd kostade villan 400 000 kronor och lagfarten uppgick till 6 000 kronor.

6) Samma jämförelse för Bromma och Tingsryd utifrån den identiska Sverigevillan 2017 innebär 0,7 årslöner för Tingsrydshushållet och drygt 19 årslöner för Brommahushållet. Brommaparets hushållsinkomst var 24 procent högre.

Fastighetsskatten åter på tapeten

De senaste åren har fastighetsskatten allt oftare dykt upp i debatten och intensiteten har ökat efter Januariöverenskommelsen. I samband med en större skattereform är det många ekonomer som vill se en återinförd fastighetsskatt och för politikerna är den en lockande finansieringskälla till dyra reformförslag.

Det enda riksdagsparti som öppet är för en återkomst av fastighetsskatten är Vänsterpartiet. De har ett konkret förslag om fastighetsskatt på småhus med höga taxeringsvärden. Ett förslag som skulle omfatta var tionde småhusägare i Sverige, varav fyra av tio är låg- eller medelinkomsttagare. 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 bostadsrätterna. För en genomsnittlig villa i Sverige (pris cirka 3 miljoner kronor) 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.

Punkt fyra i Januariöverenskommelsen, en omfattande skattereform, har gett bränsle till en ökad debatt om skatter. Överenskommelsen innehåller dessutom många kostnadsdrivande förslag vilket bidragit till att höjda kapitalskatter allt oftare lyfts fram som lämplig finansieringskälla. Bland dessa skatter återfinns beskattningen av fastigheter, och det är därför högst troligt att det under mandatperioden kommer att presenteras skarpa förslag på förändringar. Det kan handla om allt från en återinförd fastighetsskatt, i ny eller gammal skepnad, till förändringar inom befintligt system som höjer fastighetsavgiften.

Bostadsrätterna går inte heller säkra utan kan komma att omfattas av förslagen. Om inte, skulle asymmetrin öka och ge en betydande orättvisa mellan upplåtelseformerna eftersom bostadsrättsägarna redan betalar en betydligt lägre fastighetsavgift⁷.

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.

Tabell 1. Hushållens boendeform 2018

Boendeform	Antal hushåll	Andel
Småhus, äganderätt	1 886 472	40,5%
Bostadsrätt*	1 027 351	20,2%
Hysesrätt**	1 390 351	28,3%
Specialbostad	155 764	3,3%
Övrigt boende	64 970	1,4%
Uppgift saknas	132 487	2,8%
Samtliga boendeformer	4 657 395	100%

* Varav 86 346 (1,9 procentenhet) i bostadsrätter belägna i småhus.

** Varav 72 611 (1,6 procentenhet) i hyresrätter i småhus.

Källa: SCB, Statistikdatabasen.

7) 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.

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. Taxeringsvärdena utgjorde samtidigt grund för förmögenhetsskatten och medförde att hushåll kunde drabbas dubbelt upp.

2008 avskaffades fastighetsskatten efter hårda folkliga påtryckningar,⁸ och gjordes om till en förutsägbar kommunal fastighetsavgift med ett högsta tak. Men namnet till trots är fastighetsavgiften fortfarande en skatt. Fastighetsavgiften från småhus är nog så hög och inbringar idag större skatteintäkter till det offentliga än dess föregångare, cirka 17 miljarder 2019 jämfört med 13,2 miljarder kronor 2007⁹.

Då förändringen av fastighetsskatten fullt ut finansierades inom bostadssektorn höjdes samtidigt reavinstkatten från 20 till 22 procent, ett tak för beviljat uppskov på vinst vid försäljning infördes samt ränta på uppskov. Dessa förändringar tillsammans med stegrande priser på bostadsmarknaden har bidragit till att statens totala intäkter från privatägda bostäder ökat stadigt. Den snabba prisutvecklingen har också drivit upp småhusens taxeringsvärden till höga nivåer, och det genomsnittliga värdet har fördubblats sedan 2007. Med den gamla fastighetsskatten hade småhusägarna årligen tvingats betala väldigt höga skatter. Även i dagens system hade skatten kunnat stiga kraftigt om inte takbeloppet funnits. Tack vare taket kunde 2018 års stora småhustaxering, som i genomsnitt höjde taxeringsvärdena med 29 procent¹⁰, passera hushållen tämligen obemärkt förbi. Under takbeloppet kan emellertid fastighetsavgiften höjas om taxeringsvärdena stiger.

Var står partierna i fastighetsskattefrågan?

Moderaterna och Kristdemokraterna har tydligt uttryckt att de är emot en fastighetsskatt, och har även uttalat att de inte vill se förändringar av fastighetsavgiften. Det gäller även Sverigedemokraterna. Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Centern och Liberalerna är också emot en fastighetsskatt även om Magdalena Andersson sagt att hon inte vill stänga några dörrar. Efter Januariöverenskommelsen har emellertid de fyra Jöken-partierna öppnat upp för en översyn av fastighetsavgiften. Kritiken mot dagens system är att skatten är regressiv, det vill säga att den blir procentuellt lägre ju högre värdet på huset är. Regeringen och samarbetspartierna menar att det ger "oönskade effekter" – men även en skev fördelning mellan landsbygd och storstäder. Att förändringar av fastighetsbeskattningen kan bli aktuella framgår bland annat av formuleringarna i Centerpartiets *Stämmoprogram för ekonomi och arbetsmarknad*. I det skriver partiet att skatteuttaget från fastighetssektorn kan behöva öka för att kunna sänka skatten på arbete. De vill bland annat göra en översyn av skatten på att äga sin bostad, ränteavdraget och fastighetsavgiftens regionala skillnader.

Ränteavdragen och de olika flyttskatterna ligger utanför denna rapport, men en kombination av sänkt ränteavdrag och återinförd fastighetsskatt (eller förändringar inom dagens system) skulle bli mycket kännbar för landets bostadsägare. Det är reformer som riskerar att både öka hushållens boendekostnader kraftigt, men också sänka värdena på deras bostäder.

Vänsterpartiet är det enda parti som är öppet för en fastighetsskatt och ser helst en återgång till det gamla systemet. De har idag ett konkret förslag på en extra fastighetsskatt på högt taxerade hus som vi granskar närmare i denna rapport. I nästa kapitel belyser vi i korthet de förslag om återinförd fastighetsskatt som SNS Konjunkturråd, Finanspolitiska rådet och Expertgruppen i offentliga studier (ESO) med flera har presenterat. Vi visar övergripande hur bostadsägare skul-

8) 1990-talets skenande taxeringsvärden medförde kraftiga skattehöjningar som slog hårt mot hushållen och väckte stor folklig ilska. Regeringen Persson brottades med fastighetsskatten och tvingades sänka den i flera omgångar från 1,7 procent till 1,0 procent och införa olika begränsningsregler. Alliansen avskaffade fastighetsskatten 2008.

9) Regeringens budgetproposition för 2019 och 2020 (sid. 94 resp. sid 88 och i dess bilaga väntas hushållen stå för 16,1 resp. 16,5 mdr) och data från Skatteverket: <https://www.skatteverket.se/omoss/varverksamhet/statistikochhistorik/skattpakapital/fastighe tntaxeringochfastighetsskatt.4.3152d9ac158968eb8fd29c4.html>

10) Statistiknyhet från SCB 2019-02-22, Allmän fastighetstaxering för småhus 2018

le påverkas med en fastighetsskatt, lika för alla privatägda bostäder.

Även om det i dagsläget enbart är Vänsterpartiet som är odelat positiva till återinförd fastighetsskatt kan allt hända i förhandlingarna om en skattereform. Fastigheter riskerar att hamna i fokus, både för att finansiera Sveriges kostsamma välfärdsutmaningar och andra önskemål om reformer. Höjda fastighetsskatter ses också som ett verktyg för att minska såväl inkomstklyftor som klyftor mellan stad och landsbygd. Risken för genomgripande förändringar av boendebeskattningen har därmed påtagligt ökat.

Vänsterpartiets förslag

Vänsterpartiet vill helst se en återkomst för den gamla fastighetsskatten, men har tills vidare ett förslag på en extra fastighetsskatt på höga taxeringsvärden. De vill att nuvarande system med kommunal fastighetsavgift kompletteras med en fastighetsskatt på 1,5 procent, på den del av taxeringsvärdet som överstiger fyra miljoner kronor¹¹. Men också att dagens begränsningsregel utvidgas till att omfatta alla och inte enbart pensionärer.

Utifrån specialbeställd statistik från SCB belyser vi hur förslaget skulle påverka landets och Stockholms läns småhusägare, men också hur stora inkomsterna är bland hushållen som äger och bor i de högt taxerade villorna. Denna analys presenteras i bilaga 1 och visar i korthet att:

- Var tionde småhusägare i Sverige skulle omfattas av den extra fastighetsskatten, motsvarande 211 000 småhus. I genomsnitt skulle skatten öka med 34 250 kronor per år i denna grupp och uppgå till cirka 42 600 kronor när fastighetsavgiften adderas.
- Det skulle bli en "Stockholmsskatt". 14 procent av landets alla småhus finns i Stockholms län, men 61 procent av samtliga hus med ett taxeringsvärde överstigande fyra miljoner kronor. Det motsvarar fyra av tio av länets småhus. De skulle i genomsnitt få höjd fastighetsskatt med 37 300 kronor, och när fastighetsavgiften inkluderas skulle den uppgå till 45 650 kronor.
- Med förslaget återkommer otryggheten för stigande taxeringsvärden. Vid den senaste stora småhustaxeringen 2018 ökade taxeringsvärdena i Sverige med i genomsnitt 29 procent, och med 38 procent i Stockholms län.
- Ett hus med högt taxeringsvärde betyder inte med automatik att hushållet har hög inkomst och god betalningsförmåga. Den sammanräknade förvärvsinkomsten för ägare till småhus taxerade till minst fyra miljoner visar att fyra av tio av de som träffas av förslaget är låg- eller medelinkomsttagare (månadsinkomst upp till 36 000 kronor).

11) https://www.vansterpartiet.se/app/uploads/2018/06/Faktaunderlag-skattepolitik-180701_2.pdf. Begränsningsregeln skulle även utökas till att omfatta alla.

Ansedda aktörer föreslår en återkomst för fastighetsskatten

Sverige står inför stora samhällsutmaningar som riskerar kraftiga utgiftsökningar för staten. Därtill har Januariöverenskommelsen öppnat upp för en större skattereform under mandatperioden. Detta har eldat på skattedebatten och resulterat i olika önskemål om hur skattesystemet ska förändras, men också önskemål om dyra reformer. En återinförd fastighetsskatt förs nu ofta fram som en lämplig finansieringskälla.

Under 2019 har Finanspolitiska rådet, Expertgruppen för Studier i Offentlig ekonomi (ESO) – och SNS Konjunkturråd 2018 – alla presenterat förslag om en återinförd fastighetsskatt, lika för hus och bostadsrätter¹².

Samtliga förslag skulle chockhöja skatten i förhållande till dagens fastighetsavgift för en stor del av landets bostadsägare, då sex av tio hushåll äger sin bostad.

För en genomsnittlig svensk villa med ett marknadsvärde på drygt 3 miljoner kronor¹³ skulle en återinförd fastighetsskatt på en procent av taxeringsvärdet (SNS Konjunkturråd) ge en årlig skatt på 22 800 kronor per år. Ett lika högt marknadsvärde för en bostadsrätt skulle ge en lika hög fastighetsskatt. Det kan jämföras med dagens maxavgift på 8 349 kronor för en villa och 1 429 kronor för en bostadsrätt.

Nedan följer en kort redogörelse av de tre aktörernas förslag om återinförd fastighetsskatt¹⁴:

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 bygg-

nadsår. 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.

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 bostadsrätter 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 i fastighetsskatt av sin beskattningsbara förvärvsinkomst och överskott av kapital. Begränsningsregeln innebär samtidigt att fastighetsskatten blir en ren inkomstskatt: ju mer småhusägaren tjänar, desto mer fastig-

12) ESO resonerar dock endast kring att bostadsrätterna bör omfattas.

13) Se tabell 2.

14) Förslaget från SNS Konjunkturråd 2018 presenteras inom ramen för reformer för en mer likformig kapitalbeskattning. ESO:s förslag som finansieringskälla till lägre inkomstbeskattning och Finanspolitiska rådets förslag ingår som en av flera reformer för bostadsmarknaden. Dock står förslagen på egna ben.

hetsskatt 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.

Fler röster som förespråkar fastighetsskatt...

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.

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".

I skattedebatten duggar det tätt med inspel om fastighetsskatt från kända ekonomer och tidigare politiker. Även **LO** förordar en återkomst och ska under första halvåret 2020 tillsammans med **Tanke-smedjan Tiden** presentera en skattepolitisk skuggutredning där förslag på fastighetsskatt kommer att finnas med.

Så hög blir fastighetsskatten med de olika förslagen

Tabell 2 visar hur hög fastighetsskatten skulle bli med de olika förslagen för ett genomsnittligt småhus i våra tre storlän och i de fyra största kommunerna. Vi har utgått från SCB:s genomsnittliga försäljningspriser 2018 och 2019, och

utifrån dem räknat fram ett taxeringsvärde på 75 procent. För att visa på skillnaderna mellan de olika förslagen, har vi även lagt till fler exempel. För en bostadsrätt med samma marknadsvärde/snittpris skulle fastighetsskatten bli lika stor.

SNS förslag motsvarar en återgång till den tidigare fastighetsskatten.

Tabell 2. Så hög skulle fastighetsskatten bli för ett genomsnittligt småhus med de olika förslagen, kronor

	Snittpris tkr, 2019	Taxeringsvärde, tkr	ESO Trappstegsmodell*	Timbro Schablonbeskattning, 0,6 %	Kommunal 0,75% & 1,5% >5 mkr*	SNS 1%*	F-rådet 1,2%*
Län							
Stockholm	5 665	4 249	35 600	25 500	31 900	42 500	51 000
Skåne	3 117	2 338	11 700	14 000	17 500	23 400	28 100
Västra Götaland	3 222	2 417	12 700	14 500	18 100	24 200	29 000
Storstadskommuner (2018**)							
Stockholm	7 181	5 390	51 800	32 300	43 300	53 900	64 600
Göteborg	5 783	4 340	36 700	26 000	32 600	43 400	52 000
Malmö	4 533	3 400	25 000	20 400	25 500	34 000	40 800
Uppsala	4 022	3 020	20 200	18 100	22 700	30 200	36 200
Riket	3 040	2 280	11 000	13 700	17 100	22 800	27 400
Fler exempel							
	1 400	1 050	375	6 300	7 900	10 500	12 600
	2 000	1 500	3 750	9 000	11 300	15 000	18 000
	8 000	6 000	62 500	36 000	52 500	60 000	72 000
	10 000	7 500	88 750	45 000	75 000	75 000	90 000
	12 000	9 000	115 000	54 000	97 500	90 000	108 000

* Flera av förslagen innehåller även en begränsningsregel lika för alla hushåll, dvs att inget hushåll ska behöva betala mer än en viss andel i fastighetsskatt av sin beskattningsbara förvärvsinkomst och överskott av kapital.

**Försäljningspriserna på kommunnivå har ännu inte redovisats, varför vi använder 2018 års priser.

Källa: Egna beräkningar utefter SCB:s genomsnittliga försäljningspriser 2018 och 2019 för småhus.

Begränsningsregel

Några av förslagen vill även införa en generell begränsningsregel i linje med den som finns i dagens system. Den omfattar personer över 65 år och personer med sjuk- eller aktivitetsersättning. De behöver idag maximalt betala fyra procent av hushållets beskattningsbara förvärvsinkomst och överskott av kapitalinkomst i fastighetsavgift/skatt på ett småhus som är permanentboende.

Det är givetvis bra att en generell begränsningsregel kan lindra skattens storlek, men samtidigt blir fastighetsskatten mer svåröverskådlig och öppnar upp för skatteplanering. Den skapar även orättvisa när identiska hus får olika fastighetsskatt beroende på vem som bor i dem eller var de ligger. Än mer allvarligt är att den blir en förtäckt inkomstbeskattning med höjd marginalskatt för hushållen som berörs. Förenklat leder en inkomstökning på 100 kronor till fyra kronor högre fastighetsskatt. Det påverkar incitamenten att arbeta och göra kapitalinvesteringar.

Det tidigare regelverket med *begränsningsregel* som infördes 2001 var komplext och visade sig otillräckligt. För att lindra effekterna av de stigande taxeringsvärdena genomfördes flera ändringar, och

systemet komplicerades ytterligare. Först behövdes maximalt fem procent av hushållsinkomsten betalas i fastighetsskatt, en andel som 2006 sänktes till fyra procent. Det fanns även andra restriktioner; dels medgavs inte skattereduktionen för del av taxeringsvärde som översteg tre miljoner kronor (som 2006 utvidgades till max sex procent av hushållsinkomsten om taxeringsvärdet låg mellan 3,3 och 5 miljoner kronor), dels fanns ett inkomsttak på 750 000 kronor för att vara berättigad till reduktion av fastighetsskatten.

2006 utvidgades även begränsningsregeln till att omfatta fritidshus. Men om man ägde flera fastigheter fick man enbart tillämpa regeln på den med högst taxeringsvärde.

Att det kan skapas nya orättvisor inom ramen för sådana här system är tydligt. Exempelvis för två ekonomiskt jämställda hushåll (2006): med varsin privatägd bostad och lika högt marknadsvärde samt varsitt lika högt taxerat sommarhus. Om det ena hushållet bor i bostadsrätt får detta betala en betydligt lägre fastighetsskatt än villahushållet.

Denna typ av regelverk riskerar också att bli oförutsägbara då de kan ändras godtyckligt.

Fastighetsskatt som inkluderar bostadsrätterna

Ett nytt inslag i förslagen om en återinförd fastighetsskatt är att även bostadsrätterna omfattas. I ESO:s förslag ingår inte bostadsrätterna, men författarna skriver att de även bör inkluderas. SNS, ESO och Finanspolitiska rådet poängterar alla vikten av symmetri i beskattningen av de olika upplåtelseformerna. Men framhåller också att bostadsrättsägarna idag gynnas i förhållande till småhusägarna genom en lägre fastighetsavgift. En orättvisa som skulle öka betydligt med en fastighetsskatt som enbart omfattar landets småhusägare.

En fastighetsskatt på en procent av taxeringsvärdet – som bara omfattar villorna – skulle exempelvis innebära en årlig fastighetsskatt på 22 500 kronor för den som köper en villa för tre miljoner kronor. Det kan jämföras med 1 430 kronor i årlig skatt för en köpare av en lika dyr bostadsrätt. Därtill betalar villaköparen stämpelskatter i form av lagfart på 1,5 procent av köpesumman och 2 procent skatt på nya pantbrev. Vid 70 procents belåning uppgår stämpelskatterna i detta exempel till 87 000 kronor.

Före 2008 års reform beskattades bostadsrättsföreningen med både en schablonintäkt¹⁵ och en fastighetsavgift. Sedan reformen återstår endast fastighetsavgiften som uppgår till maximalt 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde, eller max 1 430 kronor per lägenhet. SNS nämner att obalansen i beskattningen av småhus och bostadsrätter fanns redan innan schablonskatten avskaffades men har nu ökat ytterligare.

Så påverkas en genomsnittlig tvåa och trea

De senaste 20 åren har bostadsrätterna haft en betydligt snabbare prisutveckling än villorna. I många storstäder ligger priserna för en medelstor villa i nivå med priserna för en trea.

Det höga prisläget medför att en generell fastighetsskatt på privatägda bostäder skulle innebära en ordentlig skattechock för många av landets bostadsrättshushåll. Dagens fastighetsavgift uppgår som högst till 1 430 kronor, men är inte helt synlig för bostadsrättsägarna. Detta beror dels på att det är fastigheten och inte de enskilda lägenheterna som beskattas, och dels på att det är bostadsrättsföreningen som är fastighetsägare. Föreningen betalar in skatten som i regel påförs månadsavgiften (vid maximal avgift handlar det om 115 kronor per månad).

I tabell 3 presenteras ett enkelt räkneexempel baserat på SNS förslag¹⁶; En procent fastighetsavgift på ett fiktivt taxeringsvärde, det vill säga 75 procent av bostadsrätternas försäljningspris. Redan vid ett marknadsvärde på 1,5 miljoner kronor skulle bostadsrättsägaren betala en årlig fastighetsskatt på 11 250 kronor.

Vårt exempel visar att en genomsnittlig bostadsrätt i Sverige på två rum och kök skulle få en fastighetsskatt på 17 100 kronor, och en genomsnittlig trerummare 22 200 kronor. De övriga förslagen skulle ge en fastighetsskatt i intervallet 5 300 till 20 500 kronor för tvåan, respektive 10 300 till 26 700 kronor för trean.

Hårdast slår en fastighetsskatt mot bostadsrättsägarna i Stockholms län, med en genomsnittlig skatt på 25 500 kronor för denna tvåa och 33 200 kronor för trean (övriga förslag; 14 400 till 30 600 kronor för tvåan och för trean 23 900 till 39 800 kronor). I Stockholms stad skulle skatten bli ännu högre, då snittpriserna ligger på en betydligt högre nivå än i Göteborg, Malmö och Uppsala. Givetvis finns det stora variationer mellan såväl kommuner som enskilda stadsdelar.

15) Inkomstbeskattning av en schablonberäknad intäkt, som var 3 procent av taxeringsvärdet.

16) I tabell 2, för småhusen, kan man även relatera till hur de olika förslagen skulle påverka en bostadsrätt med samma marknadsvärde.

Tabell 3. Så hög skulle fastighetsskatten bli för en genomsnittlig tvåa och trea, vid en procent skatt (SNS förslag), kronor

	Kr/kvm	Genomsnittlig 2:a (60 kvm)		Genomsnittlig 3:a (78 kvm)	
		Pris	Fastighetsskatt	Pris	Fastighetsskatt
Län					
Stockholm	56 680	3 400 800	25 500	4 421 040	33 200
Skåne	26 800	1 608 000	12 100	2 090 400	15 700
Västra Götaland	35 900	2 154 000	16 200	2 800 200	21 000
Storstadskommuner					
Stockholm	70 660	4 239 600	31 800	5 511 500	41 300
Göteborg	47 750	2 865 000	21 500	3 724 500	27 900
Malmö	29 250	1 755 000	13 200	2 281 500	17 100
Uppsala	37 770	2 266 200	17 000	2 946 100	22 100
Fler exempel					
Östermalm, Sthlm	94 500	5 670 000	42 500	7 371 000	55 300
Riket	38 030	2 281 800	17 100	2 966 300	22 200

Källa: Mäklarstatistikens genomsnittliga försäljningspriser 2019 per kvadratmeter. Fastighetsskatten på en procent beräknas på ett fiktivt taxeringsvärde, 75 procent av försäljningspriset.

Anm. Enligt SCB är en genomsnittlig tvåa 60 kvm och en genomsnittlig trea i våra tre storstäder 78 kvm. Enligt deras statistik var tvåorna den vanligaste boendestorleken i flerbostadshus (36%) följt av treor (nära 32%).

Ett hårt slag mot Stockholmsregionen

Annan statistik, som befäster faktumet att bostadsrättsägarna i storstadsregionerna drabbas hårdast av en fastighetsskatt, är taxeringsvärdena för hyreshusen. Hyreshusen är en definition av flerbostadshus där både bostadsrätter och hyresrätter ingår. Statistiken är uppdelad efter huruvida hyreshusen enbart har bostäder, både bostäder och lokaler, enbart lokaler, kontor, hotellfastigheter osv. 2019 genomfördes en större taxering av hyreshusen. I december presenterades utfallet, en genomsnittlig höjning av taxeringsvärdena med drygt 29 procent. De regionala resultaten var ännu inte klara, så den senaste statistiken för 2018 baseras på 2016 års stora taxering.

När de två typkoderna för hyreshusen som omfattar bostäder särredovisas, är det tydligt att storstadsregionerna skulle drabbas hårt av

en fastighetsskatt på bostadsrätter. I synnerhet skulle bostadsrättsägarna i Stockholms län åka på en ordentlig skattechock.

2018 hade Stockholms län elva procent av hyreshusen med *enbart bostäder*, och dessa stod för 30 procent av det totala taxeringsvärdet. Det genomsnittliga taxeringsvärdet i länet låg 169 procent över rikssnittet och var 358 procent högre än i *Övriga landet* (exklusive de fyra storstadslänen).

Länets andel av hyreshusen med *både bostäder och lokaler* uppgick till 24 procent, vilket motsvarade nära hälften av det totala taxeringsvärdet. Det genomsnittliga taxeringsvärdet för fastigheterna i Stockholms län låg 99 procent över rikssnittet och var drygt 300 procent högre än i *Övriga landet* (exklusive de fyra storstadslänen). Dessa beräkningar redovisas i bilaga 2.¹⁷

17) Varje bostadsrättsförening är uppdelad i andelar, där varje bostadsrätt har sin andel. Andelen står ofta i direkt proportion till lägenhetsytan, och anges i procent. Men även faktorer som våning, balkong mm kan påverka. Andelstalet styr lägenhetens månadsavgift. Bostadsrättsinnehavaren betalar månadsavgift (och fastighetsavgift) i proportion till lägenhetens andelstal.

Bostadsrätterna dominerar i Stockholms län

I flerbostadshusen (hyreshusen) är hyresrätterna den vanligaste upplåtelseformen med 58 procent jämfört med bostadsrätternas 42 procent (drygt 1 460 000 hyresrätter och drygt 1 040 000 bostadsrätter). I landets 290 kommuner dominerar hyresrätten i 257, varav tolv kommuner endast har hyresrätter. Endast 33 kommuner har fler bostadsrätter än hyresrätter.

I Stockholms län har dock bostadsrätterna en övervikt med 57 procent, och i 20 av länets 26 kommu-

ner är över än hälften av lägenheterna bostadsrätter. I Täby uppgår andelen till hela 91 procent och till 89 procent i Vallentuna.

Bostadsrätterna har även en övervikt i Uppsala län med 57 procent, medan bostadsrätternas andel i Skåne uppgår till 40 procent och till 35 procent i Västra Götaland.

Bostadsrätterna saknar taxeringsvärden

En likformig fastighetsskatt för bostadsrätter och småhus förutsätter att taxeringsvärden fastställs för bostadsrätter, som avspeglar marknadsvärdet. Detta då det enligt förslagen är värdet på själva bostadsrätten som bör ligga till grund för beskattningen. Idag finns det bara taxeringsvärden för den fastighet som bostadsrättsföreningen äger, och dessa taxeringsvärden ligger långt under det samlade värdet av de enskilda bostadsrätterna i fastigheten. Både småhusen och hyreshusens taxeringsvärde ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. SNS Konjunkturråd påpekar emellertid att bostadsrättsföreningars taxeringsvärde endast uppgår till 30 procent av marknadsvärdet. Detta på grund av att det följer samma regel som hyresfastigheter, vars låga taxeringsvärde beror på hyresregleringen. Det medför att fastighets-

avgiften på maximalt 0,3 procent av taxeringsvärdet motsvarar knappt 0,1 procent av marknadsvärdet.

Lantmäteriet har ett lägenhetsregister över alla Sveriges bostadslägenheter med uppgifter om bostadsyta, antal rum och läge. Registret är emellertid bristfälligt då det saknas uppgifter om vem som bor i lägenheten. Samtidigt har bostadsrättsföreningarna en lägenhetsförteckning (med alla bostadsrätters andelstal). Utifrån denna information bedömer Finanspolitiska rådet att det är möjligt att taxera bostadsrätter med metoder som liknar dem som används för småhus. De menar också att avgiften underlättas av att bostadsrättsmarknaden är relativt likvid med många försäljningar av jämförbara lägenheter.

Fastighetsskatt – ett ovanifrånperspektiv

En bred ekonomkår vill alltså se en återgång till ett system i likhet med den gamla fastighetsskatten. De vurmar för fastighetsskatt eftersom fastigheter är en bra, effektiv och stabil skattebas som inte kan lämna Sverige och med små snedvridningseffekter. Politikerna å andra sidan, ser goda möjligheter att kraftigt öka skatteintäkterna under parollen att de ekonomiska klyftorna jämnas ut. Fastighetsskatten är helt enkelt förutsägbar och pålitlig för den som tar in skatt. Det handlar emellertid om ett ovanifrånperspektiv.

För de enskilda småhusägarna handlar det om deras pengar och trygghet, vilket den förutsägbara fastighetsavgiften bidrar till. En viktig aspekt att väga in, är att skatter inte bara ska vara teoretiskt effektiva utan också legitima. Bostaden är en grundläggande nödvändighet och bör därför vara en fredad zon för politiska ingrepp. Den tidigare utformningen medförde att hushållen varken hade kontroll eller kunde påverka utfallet. Då beskattades pengar som hushållet inte hade, i vare sig plånboken eller på banken. En återinförd fastighetsskatt, som omfattar landets alla bostadsägare, skulle kraftigt omkullkasta hushållens boendekalkyler.

En fastighetsskatt som kompletteras med begränsningsregler utifrån hushållens inkomster, tenderar att skapa ett komplicerat och svåröverskådligt system. För hushållen som omfattas påverkas incitamenten att arbeta och göra andra kapitalinvesteringar, eftersom en inkomstökning leder till högre fastighetsskatt. Hushåll som inte omfattas av regeln och har belånat sig kraftigt, för att få tak över huvudet, kan få betydande likviditetsproblem. Det skapas även en orättvisa när identiska hus beskattas olika beroende på vem som bor i dem, och var i landet de ligger.

Fastighetsskatten var problematisk

Den fastighetsskatt som avskaffades 2008 hade tre grundläggande problem, som medförde att den inte uppfattades som legitim. För det första, att fastigheten som beskattas i regel inte genererade intäkter att betala skatten med. För det andra innebar systemet att skatten ökade för alla småhusägare när taxeringsvärdena steg. Det gjorde skatten oförutsägbar och skapade en stor otrygghet bland småhusägare. För det tredje kan det konstateras, att den som köpte ett hus gjorde det för redan hårt beskattade pengar och betalade höga stämpelskatter vid köpet. Därtill skedde en hård beskattning på eventuell värdeökning när bostaden avyttrades (som inte tog hänsyn till inflationen under ägandetiden). Dessa tre problem skulle kvarstå även idag.

Genererar inte löpande intäkter

För de allra flesta hushåll är en villa eller en bostadsrätt inte en investering utan en bostad. Att äga ett hus ger ingen löpande inkomst eller avkastning¹⁸, utan kostar istället i form av underhåll och reparationer. Ekonomerna argumenterar för fastighetsskatt utifrån att kapitalbeskattningen ska vara likformig, men också neutral mellan upplåtelseformerna. De anser att småhusägarna bör beskattas för förmånen de har av att bo, enligt principen att man hyr av sig själv. Att beskatta pengar som inte realiserats, alltså fysiskt existerar, är dock ytterst tveksamt särskilt då beskattning av värdeökningen sker vid försäljningstillfället. Många hushåll är även högt belånade¹⁹ som en följd av bostadsbrist och en stegrande prisutveckling. Det innebär betydande månadsvisa räntekostnader och amorteringar vid sidan av övriga kostnader för boendet.

18) Viss andrahandsuthyrning förekommer och då beskattas dessa intäkter.

19) På tjugo år har hushållens skulder som andel av nettoinkomsterna (disponibel inkomst) nära nog fördubblats, och uppgick 2018 till 186,8 procent (Ekonomifakta). Starkt bidragande till denna utveckling är de stora prisökningarna på bostäder som medfört att framförallt nya bolånetagare tagit större lån. För hushåll med nya bolån uppgår skuldkvoten i genomsnitt till 398 procent av nettoinkomsten 2018. Bolån utgör 82 procent av hushållens totala skulder (Finansmarknadsinspektionen).

Och inte minst, en stor känslighet inför räntehöjningar och en återinförd fastighetsskatt.

Det är även viktigt att beakta att högt taxerade hus inte betyder att hushållet med automatik har hög inkomst eller god betalningsförmåga. Det finns ett positivt samband mellan höga taxeringsvärden och höga arbetsinkomster. Men det finns också gott om hushåll med låga inkomster som bor i högt taxerade småhus, precis som det finns gott om höginkomsttagare i hus med låga taxeringsvärden. Korrelationsberäkningarna tar heller inte hänsyn till den regionala dimensionen, som innebär att det kan skilja många miljoner kronor för en identisk villa beroende på var den är belägen.

Oförutsägbar skatt baserad på godtycklig massvärderingsmetod

Sedan fastighetsskatten avskaffades har det genomsnittliga taxeringsvärdet för en villa i Sverige fördubblats, från 969 000 till 1 932 000 kronor. Var tredje år genomförs en fastighets-taxering för alla småhus. Den senaste ägde rum 2018²⁰ och höjde taxeringsvärdena med i genomsnitt 29 procent, och som mest i Järfälla med 50 procent. Med den gamla fastighetsskatten hade det handlat om betydande skattehöjningar. Endast två kommuner, Munkfors och Pajala, fick en genomsnittlig sänkning med fem respektive fyra procent. När skatten baseras på taxeringsvärdena, som i sin tur bygger på en massvärderingsmetod över marknadsprisernas utveckling, riskerar utfallet att bli godtyckligt. 2014 var varje småhus felvärderat med i snitt 21 procent, motsvarande 306 000 kronor, enligt en stor stickprovsundersökning utförd av Villaägarna.

Bostadsköp sker med beskattade pengar och ofta till hög belåning

Ett bostadsköp är för många personer livets största privatekonomiska beslut, och sker i regel med redan hårt beskattade pengar. Därtill måste de flesta ta banklån för att kunna finansiera köpet. Vid köp av ett småhus tillkommer dessutom stämpelskatter, lagfart och pantbrev, som baseras på försäljningspriset och belåningens storlek. Vid uppskjuten reavinest från tidigare bostadsförsäljning ska också en årlig uppskovs-ränta betalas. Därtill innebär de skärpta amor-

teringskraven att många bostadsköpare måste amortera stora summor.

För den som redan har en fot inne på ägarmarknaden och varit med om en värdeökning innebär skatterna i samband med en flytt att det uppbyggda boendekapitalet urholkas när en ny bostad ska köpas.

Stad ställs mot landsbygd

Dagens fastighetsavgift kritiseras för att vara regressiv och särskilt missgynna landsbygden i förhållande till storstäderna. Höga taxeringsvärden gynnas mer av takbeloppet än låga, eftersom den procentuella avgiften i relation till bostadens värde blir lägre ju högre värdet är. Därtill kan avgiften för fastigheter under maxbeloppet öka mer än takbeloppets årliga uppräknings. Men takbeloppet är viktigt och de årliga intäkterna från fastighetsavgiften ökar stadigt. En genomgång av samtliga kommuners genomsnittliga taxeringsvärden, visar att den gamla fastighetsskatten hade medfört en högre skatt än dagens fastighetsavgift i alla kommuner.

Att ställa stad mot landsbygd leder fel. Man bör se till hela boendebeskattningen. De stora regionala prisskillnaderna på bostadsmarknaden bidrar till att storstadsborna står för en betydande andel av skatteintäkterna från bostadsförsäljningar, uppskovsräntan och stämpelskatterna. Därtill är det viktigt att beakta att områdena med högt prisläge medför ett större privatekonomiskt risktagande då bostadsköpen kostar betydligt mer och lånen blir större. Därtill måste många hushåll amortera stora summor.

Att såväl hus- som bostadsrättspriserna är flera gånger högre i storstadsregionerna, medför dessutom att det krävs många gånger fler årslöner att köpa en bostad i dessa regioner. I regel genom hög belåning vilket gör det privatekonomiska risktagandet betydligt större. Hushållens känslighet för exempelvis höjda räntor och arbetslöshet ökar därmed.

Stämpelskatterna missgynnar storstadsborna

Vid köp och belåning av ett småhus ska stämpelskatter betalas (gäller inte bostadsrätter), som därmed blir en extra fastighetsskatt av engångs-

20) Baseras på försäljningar under åren 2014–2016.

natur. Ett bostadsköp i Sveriges storstadsområden kräver en betydligt högre kontantinsats och större belåning, liksom ofta en betydande årlig amortering. 2017 kostade en identisk Sverigevilla (Fastighetsbyråns typvilla på 140 kvm) 36 gånger mer i Bromma jämfört med i Tingsryd. Beroende på var i landet detta likvärdiga hus ligger uppgick skillnaden i stämpelskatter till drygt 400 000 kronor. Där lagfarten på 1,5 procent på köpeskillingen gav en skatteskillnad på 210 000 kronor²¹, och 2 procent i pantbrevskatt på inteckningsbeloppet en skillnad på 194 000 kronor. (Vid cirka 70 procents belåning motsvarar det 200 000 kronor för Brommahuset att jämföra med 5 600 kronor för huset i Tingsryd.)

En halv respektive 14 årsinkomster krävs för en barnfamilj vid husköp i hemkommunen

Utifrån stad- och landsbygdsperspektivet, är det även relevant att lyfta fram de regionala skillnaderna över vad det kostar för en barnfamilj att köpa ett genomsnittligt hus i sin hemkommun.

Vi har undersökt hushållsinkomsten 2017 för ett par i åldern 35–39 år, och uppskattat att paret har en inkomst i nivå med åldersgruppens medianinkomst på kommunnivå (faktisk förvärvsinkomst före skatt). Hushållsinkomsten sätts sedan i relation till det genomsnittliga försäljningspriset för ett småhus i kommunen samma år, inklusive lagfart men exklusive skattekostnaden för pantbrev.

När vi gör detta för landets 290 kommuner visar resultatet på stor spridning. I Åsele krävs det en halv årslön för hushållet att köpa sitt hus, jämfört med nära 14 årslöner för motsvarande hushåll på Lidingö. Detta trots att årslönen är 54 procent högre för Lidingöfamiljen²².

Trots att inkomsterna ofta är något högre i kommunerna där villorna är som dyrast, krävs det oftast en betydligt större ekonomisk uppoffring jämfört med kommunerna där såväl inkomster som huspriser är lägre.

Lidingöfamiljen gick back och Kungsörfamiljen hade 100 000 kronor kvar

Fastighetsbyråns Sverigevilla är även passande att lyfta fram utifrån ett "rättviseperspektiv". Är det rimligt att en identisk villa på 140 kvm beskattas i ett intervall om 3 000 till 109 000 kronor? Sverigevillan visar på brister i Vänsterpartiets retorik: "att lyxvillor i storstadsregioner gynnas på landsbygdens bekostnad". Antalet villor som verkligen är att betrakta som lyxvillor är förhållandevis få i Sverige. Och ligger de på landsbygden, har de i regel ett pris i paritet med ett vanligt hus i storstaden. Var och vartannat hus i storstadsregionerna är med detta perspektiv att betrakta som ett lyxhus.

Swedbanks rapport från 2007, *Att bo och leva i Mälardalen*, där 18 orter runt Stockholm jämförs är fortfarande relevant. Även om såväl fastighetsskatten avskaffats, räntan är lägre och bostadspriserna ökat kraftigt – så ger den en bra insikt i hur boendeort kan påverka hushållens ekonomi. Med dagens högre priser och om räntan skulle börja stiga, visar denna återblick att en återgång till fastighetsskatt skulle få stora konsekvenser för hushållen. Swedbank jämförde privatekonomin för identiska barnfamiljer i den likvärdiga Sverigevillan i 18 kommuner 2007²³. Resultatet visade att en familj på Lidingö, trots näst högst inkomster i de studerade kommunerna, inte klarade av att bo i Sverigevillan med sin löneinkomst. De fick ett ekonomiskt underskott med cirka 2 300 kronor för helåret, när alla nödvändiga²⁴ utgifter var betalda. I Kungsör hade familjen däremot 102 000 kronor kvar att spendera när allt nödvändigt betalats.

Fastighetsskatt skulle lägga en våt filt över landets tillväxtmotorer

En fastighetsskatt riskerar också att undergräva våra tillväxtregioner. Det är Stockholmsregionen, som tillsammans med våra andra storstadsområden utgör viktiga motorer för hela den svenska

21) Fastighetsbyråns identiska Sverigevilla 2017 (140 kvm, 5 ROK och 500 kvm tomt. Ej publicerat den årliga undersökningen under 2018 och 2019). I Äppelvik i Bromma kostade Sverigevillan 14,5 mkr och lagfarten uppgick till 217 500 kronor. I Tingsryd kostade villan 400 000 kronor och lagfarten uppgick till 6 000 kronor.

22) Samma jämförelse för Bromma och Tingsryd utifrån den identiska Sverigevillan 2017 innebär 0,7 årslöner för det unga Tingsrydshushållet och drygt 19 årslöner för Brommahushållet. Brommaparets hushållsinkomst var 24 procent högre.

23) 2007 kostade Sverigevillan på Lidingö 5,1 mkr och 1,05 mkr i Kungsör.

24) Utöver utgifter för boende och barnomsorg räknade de med mat, kläder, hygien, hälsovård, sport, fritid, lokala resor, fackavgift, olycksförsäkring, tv-avgift, telefon, dagstidning (ortens), förbrukningsvaror, betaltjänster och drift av bil. 2007 frystes taxeringsvärdena på 2006 års nivå (och de har beaktat en tredjedel av höjningen) och fastighetsskatten på tomtmark begränsades.

ekonomin. Det är framförallt här arbetstillfällena växer och det är viktigt att bostadsmarknaden fungerar för att företagen ska kunna rekrytera den kompetens de behöver. Men det är också i dessa regioner som det oftast krävs den största ekonomiska uppoffringen för att kunna köpa en bostad. Att få tag på ett hyreskontrakt är nästintill omöjligt.

Bolån utgör 82 procent av hushållens skulder

Bostadsmarknaden är känslig för förändringar. Särskilt nu när konjunkturen har dämpats, och prognoserna pekar på att vi är på väg in i en lågkonjunktur. En stark konjunktur, ökande reallöner och historiskt låga räntor har bidragit till att bostadspriserna ligger på hisnande nivåer. Hushållens skuldsättning har därmed också ökat till höga nivåer. Det ger en ökad sårbarhet för såväl lågkonjunktur, höjda räntor eller politiska ingrepp på bostadsmarknaden.

För hushållen är det oerhört viktigt med förutsägbarhet när det gäller såväl regelverk som vilka skatter som ska betalas i framtiden. Annars är det omöjligt att kunna räkna på sina boendekostnader och göra upp en hushållsbudget vid ett bostadsköp.

Hushållens skulder har haft en snabb ökningstakt under en lång tid. I början av 2019 uppgick skulderna till 4 025 miljarder kronor, vilket motsvarade 85 procent av Sveriges BNP. Största delen av skulderna, 82 procent, utgörs av bolån.

På tjugo år har hushållens skulder som andel av disponibel inkomst nära nog fördubblats, och uppgick 2018 till 186,8 procent. Starkt bidragande till denna utveckling är de stora prisökningarna på bostäder, som medfört att framförallt nya bolånetagare tagit allt större lån. För hushåll med nya bolån uppgår skuldkvoten i genomsnitt till 398 procent av disponibel inkomst 2018. Finansinspektionens stickprov 2018 bland nya bolånetagare visar att den genomsnittliga skulden i Stockholms län var 96 procent större än i regionen *övriga landet*²⁵ med lägst skuld, 3,09 miljoner respektive 1,57 miljoner kronor. Lika så var det

genomsnittliga marknadsvärdet mer än dubbelt så högt, 135 procent. En rad åtgärder (bolånetak, amorteringskrav) har vidtagits för att minska riskerna kopplade till hushållens skulder, och för att stärka hushållens motståndskraft. Men det pressar även hushållens boendekalkyler.

Bostadspriserna har inte eldats på av avskaffad fastighetsskatt

Bostadspriserna har sedan i mitten av 1990-talet stigit kraftigt. En del hävdar att det är avskaffandet av fastighetsskatten som eldat på bostadsmarknaden. Men de kraftiga prisökningarna förklaras till stor del av stark konjunktur, ökade reallöner, låga räntor, lågt bostadsbyggande, urbanisering och en efterfrågan som är större än utbudet. Visst har fastighetskattens avskaffande år 2008 också bidragit till att ge priserna en knuff uppåt, men i förhållande till de övriga faktorerna väger reformen förhållandevis lätt. Detta stöds bland annat av att priserna för både småhus och bostadsrätter ökade snabbare mellan 1996 och 2007 än mellan 2007 och 2019²⁶. Dessutom har bostadsrätterna haft en större prisökning än villorna efter avskaffandet av fastighetskatten, 84 procent respektive 66 procent.

Stora regionala prisskillnader på bostadsmarknaden

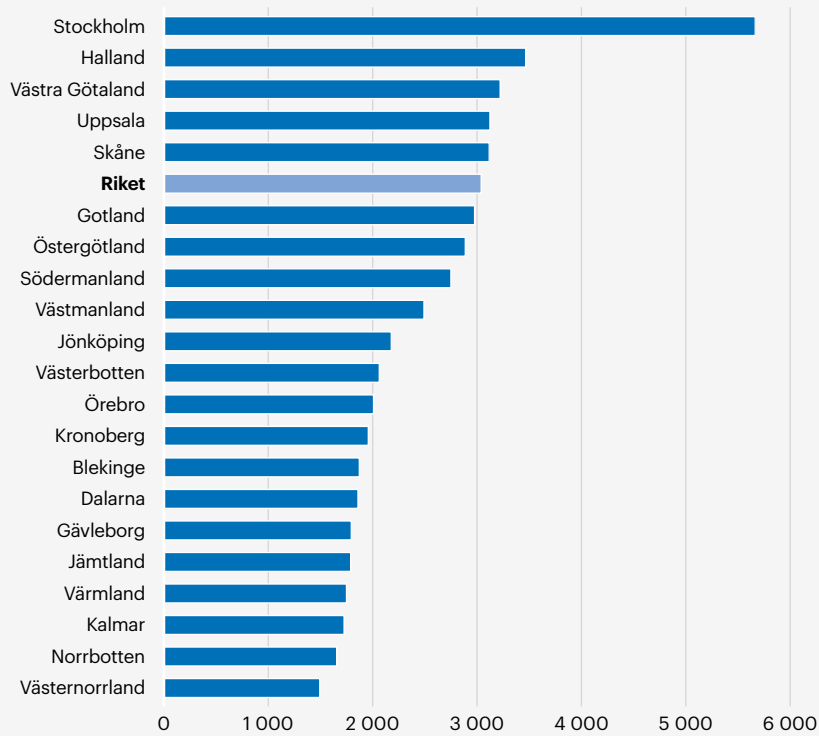
Sedan 1996 har bostadsrätternas priser per kvadratmeter nära åttafaldigats samtidigt som småhuspriserna har fyrfaldigats. Prisutvecklingen på bostadsrätter har varit stark den senaste tioårsperioden. I allmänhet har bostadspriserna ökat mest i Stockholms län och i landets storstäder, där jobben oftast finns. Det gör att inflyttning till storstäderna från andra delar av landet försvåras och därmed också rörligheten på arbetsmarknaden.

Diagrammen på nästa sida visar de länsvisa prisskillnaderna för småhus och bostadsrätter. Skillnaderna är dock ännu större mellan olika kommuner och stadsdelar.

25) Övriga landet; exklusive Stockholms län (26 kommuner), Storgöteborg (13 kommuner), Stormalmö (12 kommuner) och Övriga städer (16 större kommuner).

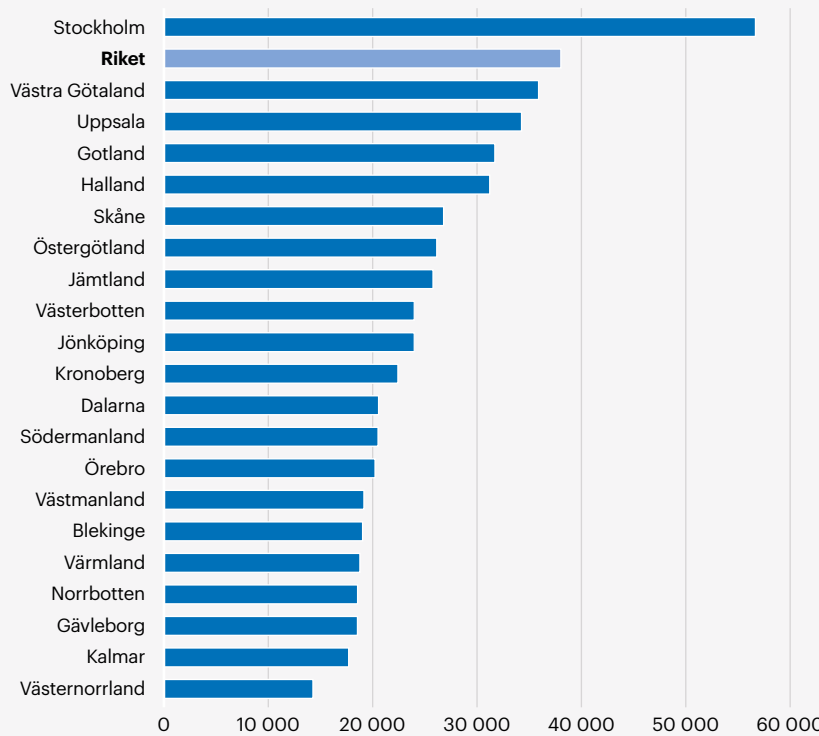
26) Enligt Mäklarstatistik ökade det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt med 314% mellan 1996 och 2007 och med 84% mellan 2007 och 2019 Enligt SCB:s fastighetsprisindex för småhus (permanentboende) uppgick prisökningen mellan 1996 och 2007 till 157% och till 66% mellan 2007 och 2019

Diagram 1. Småhus, genomsnittligt försäljningspris 2019 per län, tkr



Källa: SCB, Statistikdatabasen, försålda småhus permanentboende 2019.

Diagram 2. Bostadsrätter, genomsnittligt försäljningspris per kvadratmeter 2019 per län, kronor



Källa: Mäklarstatistik 2019.

Bilaga 1: Vänsterpartiets förslag om en extra fastighetsskatt

Vänsterpartiets förslag: Extra fastighetsskatt för småhus med taxeringsvärde överstigande fyra miljoner kronor. Nuvarande system med kommunal fastighetsavgift kompletteras med en fastighetsskatt på 1,5 procent, på den del av taxeringsvärdet som överstiger fyra miljoner kronor²⁷. Dagens begränsningsregel utvidgas till att omfatta alla och inte enbart pensionärer.

Vänsterpartiets förslag på en extra fastighetsskatt på höga taxeringsvärden, är det enda konkreta politiska förslag på fastighetsskatt som finns idag. Utifrån specialbeställd statistik från SCB belyser vi hur förslaget skulle påverka landets småhusägare, men också hur stora inkomsterna är bland hushållen som äger och bor i de högt taxerade villorna.

Var tionde husägare i Sverige drabbas

Idag bor 40 procent av Sveriges hushåll i småhus med äganderätt och ytterligare fyra procent enheter i bostads- eller hyresrätt som finns i småhus. 2018 uppgick antalet taxerade små-

hus till 2,2 miljoner. Utifrån en taxeringsprognos våren 2018, baserad på 2017 års antal, hade 211 000 småhus ett taxeringsvärde på fyra miljoner kronor eller mer 2018. Det motsvarar cirka tio procent av det totala småhusbeståndet, eller ett av tio småhus²⁸. Det är mer än det dubbla antalet som Ulla Andersson kommunicerade när förslaget presenterades 2018 (90 000)²⁹.

Vänsterpartiets förslag om en kompletterande fastighetsskatt skulle öka skatteuttaget från landets husägare med högt taxerade hus med nära 7,2 miljarder kronor³⁰ (utan hänsyn till begränsningsregeln). Det motsvarar en höjd skatt med i genomsnitt 34 250 kronor per husägare i denna grupp.

Adderas dagens maxbelopp för kommunal fastighetsavgift, 8 349 kronor, som utgör grunden i Vänsterpartiets beskattning ökar den genomsnittliga skatten till 42 600 kronor. Därtill återkommer otryggheten för stigande taxeringsvärden och höjda skatter mellan enskilda år.

27) https://www.vansterpartiet.se/app/uploads/2018/06/Faktaunderlag-skattepolitik-180701_2.pdf. Begränsningsregeln skulle även utökas till att omfatta alla.

28) 2014 hade Vänsterpartiet 2014 ett liknande förslag men med en gräns vid 3 miljoner och en procent fastighetsskatt på taxeringsvärdet. Då uppgick antalet småhus som skulle drabbas till drygt 194 000 (i nivå med det nuvarande förslagets gräns vid 4 miljoner. I spåret av de stigande priserna har antalet hus med taxeringsvärde över 3 miljoner ökat till 398 000, och antalet hus över 4 miljoner har ökat från 82 000 till 211 000.

29) Aftonbladet, 1 juli 2018.

30) Enligt Vänsterpartiet skulle ökningen av skatteuttaget bli lägre, 4,2 miljarder. Skillnaden beror troligtvis på att de baserar beräkningen på cirka 90 000 småhus och eventuellt även med hänsyn till sin begränsningsregel.

Tabell 4. Antal taxerade småhus och genomsnittligt taxeringsvärde efter värdeklasser och skattade taxeringsvärden för 2018, hela riket och Stockholms län

Värdeklass efter taxeringsvärde, tkr	Riket		Stockholms län		Länets andel, %
	Antal taxeringsenheter	Genomsnittligt taxeringsvärde, tkr	Antal taxeringsenheter	Genomsnittligt taxeringsvärde, tkr	
Taxeringsvärde < 500	335 097	323	3 250	268	1
500 > = taxvärde < 999	482 369	739	13 184	792	3
1 000 > = taxvärde < 1 499	345 007	1 235	17 039	1 257	5
1 500 > = taxvärde < 1 999	261 234	1 739	22 450	1 761	9
2 000 > = taxvärde < 2 499	206 434	2 239	30 634	2 261	15
2 500 > = taxvärde < 2 999	155 657	2 737	36 097	2 752	23
3 000 > = taxvärde < 3 499	110 370	3 234	33 792	3 241	31
3 500 > = taxvärde < 3 999	76 959	3 735	28 366	3 744	37
4 000 > = taxvärde < 4 499	53 644	4 236	24 541	4 244	46
4 500 > = taxvärde < 4 999	39 383	4 739	21 644	4 745	55
5 000 > = taxvärde < 5 499	29 209	5 236	18 080	5 240	62
5 500 > = taxvärde < 5 999	20 433	5 735	13 328	5 738	65
6 000 > = taxvärde < 6 499	14 533	6 239	10 125	6 240	70
6 500 > = taxvärde < 6 999	11 497	6 742	8 499	6 745	74
7 000 > = taxvärde < 7 499	8 843	7 234	6 811	7 236	77
7 500 > = taxvärde < 7 999	6 607	7 735	5 203	7 736	79
8 000 > = taxvärde < 8 499	4 806	8 237	3 823	8 236	80
taxvärde > = 8 500	21 818	14 554	17 090	12 768	78
Totalt	2 183 900	1 924	313 956	4 122	14
4000-	210 773	6 283	129 144	6 487	61
	10%		41%		

Källa: SCB:s prognostiserade taxeringsvärden för 2018 utifrån 2017 års taxeringsenheter, avser typkoderna 220, 223, 225 och 230. Antalet taxeringsenheter skiljer sig något från utfallet för 2018 på 2 199 901 (16 001 fler). Vi har valt att utgå från denna tabell eftersom vi har jämförbar fördelning mellan riket och Stockholms län och skillnaderna torde vara små. I prognosen väntades taxeringsvärdena i snitt öka med 26 procent medan utfallet blev 29 procent.

Anm. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet två år före den senaste taxeringen, dvs 2016 års försäljningspris för småhus.

Stockholmskatt – drygt fyra av tio husägare i länet omfattas

14 procent av Sveriges alla småhus finns i Stockholms län, men 61 procent av samtliga hus med ett taxeringsvärde på fyra miljoner kronor eller mer. Prisökningarna på länets bostadsmarknad har varit kraftiga under lång tid. Det har medfört att taxeringsvärdena i länets 26 kommuner ligger på en hög nivå. Mer än åtta av tio hus har ett taxeringsvärde som överstiger rikssnittet, och 95 procent ligger över takbeloppet. Drygt fyra av tio har ett taxeringsvärde på minst fyra miljoner kronor och träffas därmed av förslaget. Det motsvarar cirka 129 100 av länets 314 000 småhus.

Med Vänsterpartiets förslag skulle skatteuttaget från länets husägare, utan begränsningsreg-

ler, öka med nära 4,8 miljarder kronor. Det ger i genomsnitt en höjd fastighetsskatt med 37 300 kronor per högt taxerat hus. När maxbeloppet för fastighetsavgiften, 8 349 kronor, adderas motsvarar det en genomsnittlig fastighetsskatt på 45 650 kronor. Därtill betalar många bostadsägare med tidigare bostadsvinster en årlig uppskovsränta som kan uppgå till tusentals kronor³¹.

Vänsterpartiets förslag skulle därmed slå väldigt hårt mot småhusägarna i Stockholmsregionen, och dramatiskt öka skattens oförutsägbarhet. Förra året ökade taxeringsvärdet i länet med i genomsnitt 38 procent – mest i landet. Inom länet låg kommunernas snittökningar i intervallet 26 till 50 procent (Norrtälje respektive Järfälla).

Tabell 5. Skattehöjningar med Vänsterpartiets förslag vid olika genomsnittliga taxeringsvärden i olika värdeklasser, riket och Stockholms län

Värdeklass efter taxeringsvärde, tkr	Genomsnittligt taxeringsvärde, tkr	Höjd fastighetsskatt, kr	Riket		Stockholms län	
			Total fastighetsskatt (inkl. f-avg.), kr	Genomsnittligt taxeringsvärde, tkr	Höjd fastighetsskatt, kr	Total fastighetsskatt (inkl. f-avg.), kr
4 000–4 499	4 236	3 540	11 890	4 244	3 660	12 010
4 500–4 999	4 739	11 090	19 430	4 750	11 180	19 520
5 000–5 499	5 236	18 540	26 890	5 240	18 600	26 950
5 500–5 999	5 735	26 030	34 370	5 738	26 070	34 420
6 000–6 499	6 239	33 590	41 930	6 240	33 600	41 950
6 500–6 999	6 742	41 130	49 480	6 745	41 180	49 520
7 000–7 499	7 234	48 510	56 860	7 236	48 540	56 890
7 500–7 999	7 735	56 030	64 370	7 736	56 040	64 390
8 000–8 499	8 237	63 560	71 900	8 236	63 540	71 890
> = 8 500	14 554	158 310	166 660	12 768	131 520	139 870

Anm. Beräkningarna baseras på tabell 4 och Vänsterpartiets förslag om en extra fastighetsskatt på 1,5 procent på taxeringsvärdet som överstiger 4 miljoner kronor. Fastighetsskatten har beräknats utifrån medelvärdet inom varje värdeintervall.

31) 8 000 kronor om hela takbeloppet på 1,6 miljoner skjutits upp de första åren, 7 250 kronor vid taket på 1,45 miljoner. Skatteverkets statistik visar på 634 000 uppskov 2017 och ett genomsnitt på 484 000 kronor (= årlig ränta på 2 400 kronor) och ett snitt på 794 000 på årets nya uppskov (r=cirka 4 000 kr). Vid uppskov högre än 1,6 miljoner blir uppskovsräntan givetvis högre.

Taxeringsvärdet ska således motsvara 75 procent av marknadsvärdet två år före den senaste taxeringen, dvs 2016 års försäljningspris för småhus. För att lättare kunna relatera till hur förslaget slår vid olika marknadsvärden ska taxeringsvärdena i tabell 4 och 5 multipliceras med 1,333. I tabell 6 visas storleken på skatthöjningen och den totala fastighetsskatten, vid olika taxeringsvärden och motsvarande marknadsvärde.

Tabell 6. Skatthöjningar och total fastighetsskatt med Vänsterpartiets förslag, exempel

Taxeringsvärde, mkr	Marknadsvärde, mkr	Skatthöjning	Total fastighetsskatt
4,5	6,0	7 500	15 800
5	6,7	15 000	23 300
6	8,0	30 000	38 300
7	9,3	45 000	53 300
8	10,7	60 000	68 300
9	12,0	75 000	83 300
10	13,3	90 000	98 300
11	14,7	105 000	113 300
12	16,0	120 000	128 300

Var tionde villahushåll i Sverige skulle få kraftigt höjd fastighetsskatt, en höjning med i genomsnitt 34 250 kronor. Hårdast skulle Stockholms län drabbas, där drygt fyra av tio villahushåll träffas av förslaget med en genomsnittlig skatthöjning på 37 300 kronor. Sex av tio småhus med ett taxeringsvärde överstigande fyra miljoner kronor finns i länet. Det handlar således om en ny Stockholmsskatt om förslaget skulle realiseras.

Fyra av tio som skulle drabbas är låg- eller medelinkomsttagare

Vi har låtit SCB ta fram den sammanräknade förvärvsinkomsten för ägare till småhus taxerade till fyra miljoner kronor eller mer. Underlaget visar tydligt att många som skulle träffas av Vänsterpartiets förslag är låg- eller medelinkomsttagare.

Fyra av tio ägare av högt taxerade hus har låg eller medelinkomst (upp till 36 000 kronor i månadsinkomst före skatt). Medianen³² för månadsinkomsten hos samtliga ägare till högt taxerade småhus ligger på cirka 40 600 kronor. Det innebär att varannan småhusägare i denna grupp har en månadsinkomst som understiger den.

I tabell 7 ser vi att i gruppen om tio procent med de lägsta inkomsterna, decil 1, ligger medianen för månadsinkomsten på 10 700 kronor, i decil 2 handlar det om 20 700 kronor, i decil 3 om 27 800 kronor, decil 4 om 33 500 kronor och i decil 5 på 38 200 kronor.

32) Medianen och medelvärdet för månadslönerna i decil 2–8 överensstämmer väldigt väl, men uppvisar större variationer i decil 1 (ca 1 500).

Tabell 7. Sammanräknad förvärvsinkomst (2017) för småhusägare med hus taxerade till 4 miljoner kronor eller mer i hela landet, kr/månad

Decil	Antal individer	Max gräns i inkomstintervall	Medelvärde	Median
1	33 735	16 605	9 253	10 736
2	33 735	24 485	20 683	20 741
3	33 735	30 759	27 740	27 810
4	33 736	36 040	33 481	33 517
5	33 734	40 561	38 264	38 173
6	33 735	46 183	43 243	43 186
7	33 735	53 212	49 574	49 537
8	33 736	63 133	57 767	57 558
9	33 734	82 834	71 534	70 833
10	33 735	14 294 190	143 732	107 656
Samtliga	337 350		49 527	40 561

Källa: SCB-körning våren 2019. Beräkningarna har gjorts på de enskilda ägarnas förvärvsinkomster 2017 och utifrån utfallet av 2018 års taxering. Om det är två ägare till ett småhus redovisas deras enskilda inkomster, ingen hopslagning per småhus har gjorts. Sålunda är det inte fråga om beräkningar av hela hushåll. Brytpunkten för värnskatten uppgick samma år (2017) till 651 700 kronor, eller 54 300 kronor per månad.

Begränsningsregel

Vänsterpartiet föreslår även en begränsningsregel för alla i likhet med den som finns i dagens system och som omfattar personer över 65 år och personer med sjuk- eller aktivitetsersättning. De behöver maximalt betala fyra procent av hushållets beskattningsbara förvärvsinkomst och överskott av kapitalinkomst i fastighetsavgift/skatt på permanentboende. Ett sådant system tenderar att bli komplicerat och svåröverskådligt. För hushållen som omfattas

påverkas incitamenten att arbeta och göra andra kapitalinvesteringar, eftersom en inkomstökning leder till högre fastighetsskatt. Hushåll som inte omfattas av regeln och belånat sig kraftigt, för att få tak över huvudet, kan få betydande likviditetsproblem. Det skapas även en orättvisa när identiska hus beskattas olika beroende på vem som bor i dem, och var i landet de ligger. Läs mer på sid 12.

...och en lika stor andel i Stockholms län

Även i Stockholms län (tabell 8) är fyra av tio högt taxerade husägare att beteckna som låg- eller medelinkomsttagare (månadsinkomst upp till 36 900 kronor). I länet ligger inkomsterna något högre än rikssnittet. Sammantaget uppgår medianen³³ för månadsinkomsten till 41 500 kronor bland länets husägare med taxeringsvärden över fyra miljoner kronor.

I gruppen om tio procent med de lägsta inkomsterna, decil 1, som äger ett småhus taxerat till fyra miljoner kronor eller mer, ligger medianen för månadsinkomsten före skatt på 11 500 kronor, i decil 2 handlar det om 21 400 kronor, i decil 3 om 28 600 kronor, decil 4 om 34 400 kronor och i decil 5 ligger den på 39 000 kronor.

33) Medianen och medelvärdet för månadslönerna i decil 2–8 överensstämmer väldigt väl, men uppvisar större variationer i decil 1 (cirka 1 600 lägre medellön), decil 9 (700 kronor högre medellön) och decil 10 (38 200 kronor högre medellön).

Tabell 8. Sammanräknad förvärvsinkomst (2017) för småhusägare med hus taxerade till 4 miljoner kronor eller mer i Stockholms län, kr/månad

Decil	Antal individer	Max gräns i inkomstintervall	Medelvärde	Median
1	20 879	17 259	9 873	11 470
2	20 878	25 203	21 368	21 376
3	20 878	31 603	28 538	28 600
4	20 878	36 880	34 339	34 392
5	20 878	41 481	39 101	39 049
6	20 879	47 261	44 242	44 169
7	20 878	54 376	50 659	50 540
8	20 878	64 728	59 101	58 892
9	20 878	85 035	73 345	72 618
10	20 878	14 294 190	150 174	111 970
Samtliga	208 782		51 074	41 481

Källa: SCB-körning våren 2019. Beräkningarna har gjorts på de enskilda ägarnas förvärvsinkomster 2017 och utifrån utfallet av 2018 års taxering. Om det är två ägare till ett småhus redovisas deras enskilda inkomster, ingen hopslagning per småhus har gjorts. Sålunda är det inte fråga om beräkningar av hela hushåll. Brytpunkten för värnskatten uppgick samma år (2017) till 651 700 kronor eller 54 300 kronor per månad.

Högt taxerade hus betyder inte hög inkomst eller god betalningsförmåga

Som skäl för att beskatta hus med höga taxeringsvärden hårdare, anförs ofta att det finns ett samband mellan höga taxeringsvärden och höga arbetsinkomster. Det gör det – men det finns också gott om hushåll med låga inkomster som bor i högt taxerade småhus, vilket vår SCB-statistik visar. Det finns också en viktig regional dimension att förhålla sig till som dessa korrelationsberäkningar inte tar hänsyn till. Taxeringsvärdena styrs av marknadspriserna, som varierar betydligt över landet. Det medför att det kan skilja många miljoner kronor för en identisk villa, beroende på var den är belägen.

Vänsterpartiet vill med förslaget öka beskattningen av höginkomsttagare. Den extra skatten slår dock brett. Storstadens låg- och medelinkomsthushåll drabbas hårt i förhållande till motsvarande grupper och höginkomsttagare på landsbygden. Det medför även att höginkomsttagare träffas olika av skatten beroende på var i landet de bor och i vilken upplåtelseform (särskilt dyra bostadsrätter).

Att man bor i ett hus med högt taxeringsvärde betyder inte att hushållet har hög inkomst och god betalningsförmåga.

Drygt 7 av 10 som drabbas betalar inte värnskatt

Knappt tre av tio ägare, 28 procent, till ett högt taxerat hus betalar värnskatt (2017). Det är intressant eftersom värnskatten avskaffades vid årsskiftet vilket har eldat på debatten om att "rika" måste bidra mer. En återinförd fastighetsskatt nämns ofta som ett lämpligt verktyg.

Men en betydande majoritet, 72 procent, av ägarna till ett högt taxerat hus omfattas alltså inte av värnskattens avskaffande, men skulle få en hög fastighetsbeskattning med Vänsterpartiets förslag. I Stockholms län är bilden snarlik.

Sett till det totala antalet inkomsttagare som betalade värnskatt under 2017 motsvarade gruppen med högt taxerade hus en fjärdedel. Sålunda bor tre av fyra som gynnas av avskaffad värnskatt i en annan boendeform eller i hus med lägre taxeringsvärden.

Värnskattens avskaffande bör i detta hänseende ställas i relation till att Vänsterpartiets förslag ger en betydligt större höjning av fastighetsskatten för majoriteten som omfattas. Dessutom slår det brett över inkomstgrupperna.

Bilaga 2: Hyreshusens taxeringsvärden

Skattecheck för Stockholms län

Hyreshusen är en definition av flerbostadshus där både bostadsrätter och hyresrätter ingår. Statistiken är uppdelad efter huruvida hyreshusen enbart har bostäder, både bostäder och lokaler, enbart lokaler, kontor, hotellfastigheter osv.

De senast tillgängliga taxeringsvärdena på länsnivå avser 2018 och baseras på 2016 års stora taxering. Dessa äger rum var tredje år och 2019 var det åter dags (ATF2019). Därmed fångas tyvärr inte de senaste årens kraftiga prisökningar in i statistiken³⁴. Den 12 december presenterade SCB utfallet för 2019 års taxering och i genomsnitt ökade taxeringsvärdena med 29,4 procent.

En annan problematik är den SNS nämner i sin rapport: även om småhusens och hyreshusens

taxeringsvärde ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet, är bostadsrättsföreningars taxeringsvärde i realiteten endast 30 procent av marknadsvärdet. Detta då de följer samma regel som hyresfastigheter, vars låga taxeringsvärde förklaras av hyresregleringen. Det medför att den fastighet som bostadsrättsföreningen äger, och dess taxeringsvärde, ligger långt under det samlade värdet av de enskilda bostadsrätterna i föreningen.

Men bortsett från att hyreshusens taxeringsvärden är för låga, framträder en tydlig bild av att Stockholms län skulle drabbas hårdast.

När de två typkoder som omfattar bostäder särredovisas – framträder en intressant bild (tabell 9):

Tabell 9. Storstadslänens genomsnittliga taxeringsvärde och andel av rikets totala taxeringsvärde och antal taxeringsenheter. Hyreshusenhet med enbart bostäder (320) och med både bostäder och lokaler (321).

Län	Hyreshusenhet, bostäder			Hyreshusenhet, bostäder och lokaler		
	Genomsnittligt taxeringsvärde, mkr	Andel av totalt taxeringsvärde	Andel av det totala antalet taxeringsenheter	Genomsnittligt taxeringsvärde, mkr	Andel av totalt taxeringsvärde	Andel av det totala antalet taxeringsenheter
Stockholm	33,1	30%	11%	70,4	47%	24%
Uppsala	19,6	4%	2%	46,2	4%	3%
Skåne	14,9	14%	12%	33,9	12%	12%
Västra Götaland	12,5	19%	19%	33,2	16%	17%
Övriga riket	7,2	33%	56%	17,5	22%	45%
Riket	12,3			35,3		

Anm. I definitionen av hyreshus ingår både hyresrätter och bostadsrätter.

34) ATF 2016 baseras på försäljningspriserna 2014.

Trots att statistiken omfattar fastigheter med både bostadsrätter och hyresrätter, ger den en tydlig indikation: – Bostadsrättsägarna i Stockholms län skulle åka på en ordentlig skattechock om fastighetsskatt på bostadsrätter skulle införas.

Givetvis finns det stora skillnader bland såväl länets kommuner, som mellan olika stadsdelar och enskilda fastigheter.

Kommentar till tabell 9

Hyreshus med enbart bostäder

2018 fanns det drygt 39 400 hyreshus med enbart bostäder (typkod 320) i Sverige. Elva procent av dessa fanns i Stockholms län samtidigt och de stod för 30 procent av rikets totala taxeringsvärde. Det genomsnittliga taxeringsvärdet per fastighet i Stockholms län uppgick till cirka 33,1 miljoner kronor jämfört med rikssnittet på 12,3 miljoner kronor, dvs 169 procent högre. I förhållande till snittet för övriga riket (exklusive länen; Stockholm, Uppsala, Skåne och Västra Götaland) uppgår skillnaden till 358 procent.

Hyreshus med bostäder och lokaler

Nära 52 150 hyreshus i Sverige har både bostäder och lokaler. 24 procent av dessa fastigheter finns i Stockholms län och de står för 47 procent av rikets totala taxeringsvärde. Det genomsnittliga taxeringsvärdet per fastighet uppgick i länet till drygt 70 miljoner kronor jämfört med rikssnittet på drygt 35 miljoner kronor, 99 procent högre. I förhållande till snittet för övriga riket när storstadslänen exkluderas uppgår skillnaden till 303 procent.

Allmän fastighetstaxering av hyreshus, vart tredje år

Fastighetstaxering sker vart tredje år för hyreshus och under 2019 ägde en ny allmän fastighetstaxering rum (AFT 2019). Det innebär att alla hyreshus ska deklarerars och få nya taxeringsvärden. Som hyreshus räknas hus med minst tre lägenheter eller lokaler, även bostadsrättshus. Taxeringen inleddes under hösten 2018. Många fastigheter kommer att få kraftigt höjda taxeringsvärden. Målsättningen är att taxeringsvärdet för en fastighet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Den senaste taxeringen ägde rum 2016. Det innebär att värdeökningen under tre år av högkonjunktur, med kraftigt ökade värden på fastigheter, nu kommer slå igenom på fastigheternas taxeringsvärden. Utfallet presenteras

des i mitten av december och i genomsnitt höjdes hyreshusens taxeringsvärde med 29,4 procent jämfört med 2018. Givetvis finns det lokala variationer.

Taxeringsvärdena i ett område ska motsvara cirka 75 procent av fastigheternas marknadsvärde två år före taxeringsåret. 2019 års taxeringsvärden grundar sig alltså på 2017 års genomsnittliga marknadsvärdenivå.

För lokaldelen i föreningens fastighet tas fortfarande fastighetsskatt ut. Denna utgår med en procent av den del av fastighetens taxeringsvärde som avser lokal.

Metod, SCB:s körningar

Beräkningarna över hur många småhus som omfattas av Vänsterpartiets förslag bygger på en SCB-prognos för taxeringsvärdeförändringarna 2018 inför den stora småhustaxeringen. Prognosen baseras på 2017 års taxeringsenheter (typkod 220, 223, 225 och 230) där taxeringsenheterna delats in i värdeklasser. Den beställdes våren 2018, men då skillnaderna mot det faktiska utfallet i 2018 års småhustaxering varit marginella använder vi den. Därtill blir våra beräkningar utifrån dem något försiktiga eftersom den genomsnittliga höjningen av taxeringsvärdena över landet blev tre procentenheter högre än prognosen och att antalet taxeringsenheter ökat med 16 001. I SCB:s fastighetstaxeringsegister kan antalet taxeringsenheter variera en del mellan olika tabeller. Det förklaras av att när förändringar visas ingår enbart de enheter som såg likadana ut 2017 och 2018. 2018 uppgår antalet taxeringsenheter med enbart typkod 220 till 2 152 821 stycken.

Vi har även låtit Statistiska centralbyrån ta fram den sammanräknade förvärvsinkomsten för småhusägare (avser 2017) med småhus taxerade till fyra miljoner kronor eller mer. Småhuspopulationen och småhusägarna har hämtats från fastighetstaxeringsegistret 2018.

Beräkningarna har gjorts på de enskilda ägarnas förvärvsinkomster. SCB har endast tagit med småhus med max två ägare. Om det är två ägare till ett småhus redovisas deras enskilda inkomster, ingen hopslagning per småhus görs.

Sålunda är det inte fråga om beräkningar av hela hushåll. Utfall en ägare äger flera småhus taxerade över fyra miljoner kronor ingår denna ägare bara en gång i beräkningarna.

Dagens fastighetsavgift

När fastighetsskatten konstruerades om till en fastighetsavgift sänktes skatten från en procent till 0,75 procent av taxeringsvärdet. Det infördes även ett tak för högsta avgift på 6 000 kronor för småhus och 1 200 kronor för lägenheter. Takbeloppen justeras varje år genom en indexomräkning med inkomstbasbeloppet (löneutvecklingen). Inkomståret 2020 uppgår maxtaket till 8 349 kronor för ett småhus och till 1 429 kronor för en lägenhet.

Det finns vissa undantagsregler. Nybyggda bostäder 2012 och därefter är helt avgiftsbefriade de 15 första åren. Och pensionärer med låg inkomst betalar maximalt fyra procent av hushållets totala förvärvs- och kapitalinkomster.

Fastighetsskatten på en procent finns kvar för obebyggd tomtmark samt småhus och ägarlägenheter under uppförande. Vid reformen höjdes även reavinstkatten från 20 till 22 procent, ett tak för beviljat uppskov infördes samt ränta på beviljat uppskopsbelopp (0,5 procent).

Stämpelskatt tillkommer vid köp och belåning av en fastighet. Vid köpet betalas en lagfart på 1,5 procent av köpeskillingen (eller på taxeringsvärdet om det är högre) och 2 procent för pantbrev, inteckning i fastigheten.

Referenser

- Aftonbladet, *V vill höja skatter i röd skatteväxling*, 1 juli 2018.
- Centerpartiet, *Stämmoprogram för ekonomi och arbetsmarknad* (2019).
- Expertgruppen för Studier i Offentlig ekonomi (ESO), Spencer Bastani och Håkan Selin. *Skillnad på marginalen* (2019).
- Ekonomifakta, *Hushållens skulder* 2018.
- Fastighetsbyrån, *Sverigevillan* 2017.
- Finansmarknadsinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden*, mars 2019.
- Finanspolitiska rådet, *Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning* (2019)
- Mäklarstatistik, *Genomsnittligt försäljningspris per kvadratmeter för bostadsrätter 2018 och Regeringen, Budgetpropositionerna för 2019 och 2020.*
- SCB, Beställning Prognos för taxeringsvärdeförändringarna 2018 och *Sammanräknade förvärvsinkomsten för småhusägare med småhus taxerade till 4 mkr eller mer* (se metod).
- SCB, Statistikmyndighet, *Fastighetstaxeringen 2019*, 2019-12-12.
- SCB, Statistikdatabasen, *Genomsnittliga försäljningspriser för småhus (permanentboende)* 2018.
- SCB, Statistikdatabasen, *Hushållens boendeformer 2018.*
- SCB, Statistikmyndighet, *Allmän fastighetstaxering för småhus 2018*, 2019-02-22.
- Skatteverket <https://www.skatteverket.se/omoss/varverksamhet/statistikochhistorik/skattpakapital/fastighetstaxeringochfastighetsskatt.4.3152d9ac158968eb8fd29c4.html>
- SNS Konjunkturråd 2018, Daniel Waldenström, Spencer Bastani och Åsa Hansson. *Kapitalbeskattningens förutsättningar.*
- Swedbank, *Att bo och leva i Mälardalen* (2007).
- Vänsterpartiet, https://www.vansterpartiet.se/app/uploads/2018/06/Faktaunderlag-skattepolitik-180701_2.pdf

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 | info@skattebetalarna.se