

# Pressmeddelande

22 augusti 2007

## Kommentar till regeringens förslag om sänkt fastighetsskatt

**- Fastighetsskatten har blivit en belastning för många hushåll. Men att en sänkning måste betalas av bostadsägarna är en märklig princip, menar Ylva Yngveson, Institutet för Privatekonomi, Swedbank, i en kommentar till regeringens förslag. När skatteuttaget har stigit har knappast pengarna gått till bostadsägarna.**

Regeringens förslag till nya skatter på privatbostäder har varit ute på remiss. Trots att man kommit med två alternativ har flera nya förslag kommit in från remissinstanserna.

Det är olyckligt att denna diskussion inte togs innan remissförslagen lagts fram. Det handlar om en fråga som är av central betydelse för privata ekonomin. Många hushåll har börjat fundera över om man ska tidigarelägga en försäljning eller om man ska ta fram och skatta av ett gammalt uppskov eller inte.

### Vad regeringens förslag innebär

Vad regeringens två alternativ får för resultat för det enskilda hushållet beror på prisökning, storlek på gammalt uppskov och hur länge man bor kvar. Det är alltså svårt att generellt säga vilken effekt förslagen får.

Vi har räknat på några olika alternativ, se tabellbilaga. De avser olika prisnivåer och olika framtida bostadsbyten. Alternativ B är fördelaktigt för den som inte har så stora uppskov, men får en hög värdestegring på den befintliga bostaden. Det alternativet ger också samtliga hushåll lägre fastighetsskatt. Däremot inte hushåll som idag omfattas av begränsningsregeln och hamnat under den föreslagna lägsta nivån på fastighetsavgift, 4 500 kronor per år. När begränsningsregeln tas bort höjs skatten som mest med 150 kr per månad.

Villaägarna och Skatteverket är inne på att befintliga uppskov ska betas av med årlig amortering av skatteskulden och att kapitalvinstskatten inte ska höjas utan sänkas.

- De förslagen är mer sympatiska, säger Ylva Yngveson, inte minst med tanke på att bostadsrättsägare inte känner av sänkningen av fastighetsskatt lika tydligt som småhusägare, utan enbart höjningen av skatt vid försäljning. Rörligheten underlättas också mer genom deras förslag.

En märklig ingrediens i nuvarande regler för beräkning av vinsten vid försäljning är att underhåll av privatbostäder inte får dras av. När skatten togs ut på enbart halva vinsten kunde detta motiveras. Men ett hus reparerar inte sig självt och därför kan man inte bortse från underhållskostnaderna. För att minska krånglet med sparade kvitton, risken för fel (9 av 10 gör fel enligt Skatteverket) och olikheten mellan olika ägandeformer är förslag om sänkt skatt vid försäljning och avbetalning av uppskov mycket bra.

- I annat fall, vid höjd skatt vid försäljning, måste underhållskostnader bli avdragsgilla, menar Ylva Yngveson

**Faktaruta, regeringens två remissförslag**

Alternativ	Fastighetsskatt småhus	Fastighetsskatt lägenhet	Kapitalvinstskatt	Kostnad för uppskov
<b>A</b>	1%, högst 4 500 kr	0,4%, högst 900 kr i genomsnitt per lägenhet	30% och fullt uppskov	Ingen
<b>B</b>	0,8%, högst 4 500 kr	0,4%, högst 900 kr i genomsnitt per lägenhet	25%, men uppskov av vinst upp till högst 1,4 milj kr	1,7% av uppskovsbeloppet tas upp som inkomst av kapital, som belastas med 30% skatt. Drygt 2%, i faktisk kostnad, på uppskjuten skatt.

**För ytterligare information:**

Institutet för Privatekonomi, Swedbank

Ylva Yngveson, telefon 08-58591604, 070-200 12 45

**Tabell 1. Exempel på hur regeringens alternativ för fastighetsskatt kan slå**

<b>Exempel 1. Småhus, glesbygd</b>			
<b>Förutsättningar</b>			
Taxeringsvärde	kronor		
varav byggnad	340 000		
varav mark, 1000 kvm	240 000		
Inköpspris	100 000		
Uppskovsbelopp sedan tidigare	280 000		
Försäljningspris i framtiden	60 000		
Vinst vid framtida försäljning	400 000		
	120 000		
<b>Kalkyl</b>			
		<b>Regler för 2008 enligt förslag</b>	
<b>Att betala löpande, kr/år</b>	<b>2007 års regler</b>	<b>alt A</b>	<b>alt B</b>
Fastighetsskatt/avgift	3 400	3 400	2 700
Kostnad för skattecredit från tidigare uppskov	0	0	310
<b>Summa</b>	<b>3 400</b>	<b>3 400</b>	<b>3 010</b>
<b>Att betala vid en framtida försäljning</b>			
<i>Om nästa bostad är en dyrare bostad:</i>			
Sammanlagt uppskov	180 000	180 000	180 000
Kapitalvinstskatt	0	0	0
<i>Om nästa bostad istället är en hyresrätt:</i>			
Kapitalvinstskatt	36 000	54 000	45 000
<b>Exempel 2. Småhus, stad</b>			
<b>Förutsättningar</b>			
Taxeringsvärde	1 500 000		
varav byggnad	900 000		
varav mark, 500 kvm	600 000		
Inköpspris	1 300 000		
Uppskovsbelopp sedan tidigare	400 000		
Försäljningspris i framtiden	3 000 000		
Vinst vid framtida försäljning	1 700 000		
<b>Kalkyl</b>			
		<b>Regler för 2008 enligt förslag</b>	
<b>Att betala löpande, kr/år</b>	<b>2007 års regler</b>	<b>alt A</b>	<b>alt B</b>
Fastighetsskatt/avgift	10 000	4 500	4 500
Kostnad för skattecredit från tidigare uppskov	0	0	2 040
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>4 500</b>	<b>6 540</b>
<b>Att betala vid en framtida försäljning</b>			
<i>Om nästa bostad är en dyrare bostad:</i>			
Sammanlagt uppskov	2 100 000	2 100 000	1 400 000
Kapitalvinstskatt	0	0	175 000
<i>Om nästa bostad istället är en hyresrätt:</i>			
Kapitalvinstskatt	420 000	630 000	525 000
<b>Exempel 3. Småhus, storstad</b>			
<b>Förutsättningar</b>			
Taxeringsvärde	4 000 000		
varav byggnad	2 000 000		
varav mark, 800 kvm	2 000 000		
Inköpspris	6 000 000		
Uppskovsbelopp sedan tidigare	2 500 000		
Försäljningspris i framtiden	8 000 000		
Vinst vid framtida försäljning	2 000 000		
<b>Kalkyl</b>			
		<b>Regler för 2008 enligt förslag</b>	
<b>Att betala löpande, kr/år</b>	<b>2007 års regler</b>	<b>alt A</b>	<b>alt B</b>
Fastighetsskatt/avgift	21 600	4 500	4 500
Kostnad för skattecredit från tidigare uppskov	0	0	12 750
<b>Summa</b>	<b>21 600</b>	<b>4 500</b>	<b>17 250</b>
<b>Att betala vid en framtida försäljning</b>			
<i>Om nästa bostad är en dyrare bostad:</i>			
Sammanlagt uppskov	4 500 000	4 500 000	1 400 000
Kapitalvinstskatt	0	0	775 000
<i>Om nästa bostad istället är en hyresrätt:</i>			
Kapitalvinstskatt	900 000	1 350 000	1 125 000