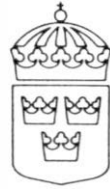


Motion till riksdagen

1987/88:Bo252

av Knut Billing m. fl. (m)

om neutralitet mellan olika upplåtelseformer
för småhus



Mot.
1987/88
Bo252-258

Riksdagen har vid en rad tillfällen slagit fast att boendekostnaden för en ny bostad skall vara lika oavsett om den upplåts med hyres-, bostads- eller äganderätt. Det har uttryckts så att det skall råda neutralitet mellan upplåtelseformerna. För att åstadkomma neutralitet är exempelvis de statliga räntebidragen lägre i äganderätt än i bostadsrätt och hyresrätt. Skälet till detta är avdragsrättens skattemässiga konsekvenser.

Det finns i dag många exempel på att neutraliteten inte upprätthålls. Detta gäller framför allt vid produktion av småhus. Resultatet har blivit att en mycket stor andel av alla småhus som byggts under senare tid har upplåtits med bostadsrätt. Detta beror inte på att konsumenterna anser att bostadsrätt är bäst utan på att regelsystemets utformning leder till att månadskostnaden blir många hundra kronor lägre med bostadsrätt jämfört med äganderätt.

I början av år 1987 redovisade sparbanksföretaget Östgötaeken ett exempel där månadskostnaden för ett gruppsyggt småhus blev 600 kr. högre med äganderätt än med bostadsrätt eller hyresrätt.

I Vallentuna kommun i Stockholms län bygger just nu byggföretaget JM ett antal av sin s. k. frivilla. Det är ett litet småhus med bl. a. inredningsbar vind. Avsikten var att husen skulle säljas med äganderätt. Kalkylerna, som redovisas nedan, visar dock att om man i stället upplät småhusen med bostadsrätt skulle månadskostnaden sjunka med drygt 1 200 kr. i månaden.

Kalkyl

Förutsättningar

Produktionskostnad	658 000:–
Pantvärde	599 000:–
Taxeringsvärde	494 000:–

Kostnadskalkyl äganderätt

Räntor

Bottenlån + statligt lån		
0,055 x (658 000–89 000)	31 295:–	
Topplån 0,14 x 60 000	8 400:–	
	<hr/>	
	39 695:–	39 695:–

Schablonbeskattning		
0,02 x 450 000 + 0,04 x 44000	10 760:-	
	<u>28935:-</u>	
Skatteeffekt 28 935 : 2 = 14 468:-		./. 14 268:-
		<u>25 427:-</u>
Fastighetsskatt 494 000 x 0,014		
	<u>3</u>	+ 2 305:-
		<u>27 732:-</u>
Amortering bottenlån 0,33%	1 384:-	
Amortering statligt lån 119 800 : 30	1 018:-	
Amortering topplån 60 000 : 15	4 000:-	
	<u>6 402:-</u>	+ 6 402:-
		34 134:-
Drift 7 000:-/år		<u>7 000:-</u>
		41 134:-

(Ränta på egen insats 0,08 x 27 000 = 2 160:-)

Kostnadskalkyl bostadsrätt

Räntor		
Bottenlån + statligt lån 0,026 x 651 000		16 926:-
Fastighetsskatt 494 000 x 0,014		
	<u>3</u>	2 305:-
		<u>19 231:-</u>
Amortering 651 000 x 0,7 x 0,0007		319:-
		<u>19 540:-</u>
Drift 7 000:-/år		<u>7 000:-</u>
		26 540:-

(Ränta på egen insats 0,08 x 7 000 = 560 kr.)

Även om man räknar bort amorteringar, vilka är en faktisk utgift men trots allt ett sparande, uppgår skillnaden till drygt 700 kr. i månaden. Boendekostnaden ökar med nästan 50% om huset upplåts med äganderätt jämfört med bostadsrätt.

Det är mot bakgrund av dessa siffror inte svårt att förstå att både JM och Vallentuna kommun kom fram till att husen måste upplåtas med bostadsrätt, trots att husen saknar gemensamhetsanläggningar och trots att alla parter egentligen ville ha äganderätt.

Detta exempel visar att riksdagens många uttalanden om kostnadsneutralitet inte uppfylls med gällande lånebestämmelser. Det är, enligt min uppfattning, nödvändigt med en omedelbar ändring om inte äganderätten skall försvinna som upplåtelseform för nya gruppbyggda småhus.

Hemställen

Mot. 1987/88

Bo252

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om åtgärder för att åter uppnå neutralitet mellan de olika upplåtelseformerna för småhus.

Stockholm den 26 januari 1988

Knut Billing (m)

Görel Bohlin (m)

Birgitta Rydén (m)

Jan Sandberg (m)

Allan Ekström (m)

Gunnar Hökmark (m)

Gunnel Liljegren (m)

Alf Wennerfors (m)

Ingela Gardner (m)

Inger Koch (m)

Jerry Martinger (m)