

## Motion till riksdagen 2009/10:Sk395

av **Sonia Karlsson och Christina Axelsson (s)**

# Taxeringsvärden på enkla sommarstugor i områden som är attraktiva för permanentbosättning

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över om en jämningsregel om byggnadsvärdet är lågt i förhållande till markvärdet kan införas.

## Motivering

I debatten diskuterar man ofta det motsatta förhållandet: Att områden med enkla gamla permanenthus (t ex i fiskelägen) blir så attraktiva för rika sommargäster att lokalbefolkningen, som har behov av läget för sin fiskenäring, inte har råd att köpa ett hus där och att de som äger hus, dignar under höga taxeringsvärden.

Men i den motsatta situationen finns också människor som drabbas orimligt hårt.

I så gott som samtliga svenska städer finns inom 5–10 km från staden områden, där det under mitten av 1900-talet styckades tomter, som bebyggdes med små, enkla fritidshus. Ofta var det självbyggen och de som byggde var arbetarklass/lägre medelklass.

Idag är natursköna områden så nära staden högintressanta för permanentbosättning. I vissa områden av denna typ har svårigheter med att lösa VA-frågan lagt en död hand över alla förändringar, men i de områden där VA kunnat dras fram, innebär varje sommarstuga som är till salu att villaspekulanterna bjuder högst. Ingen villaspekulant har en tanke på att behålla den gamla stugan, utan den rivs och en modern villa byggs i stället på tomten.

Det stora problemet för de sommarstugeägare som vill behålla sin stuga som fritidshus, är att markvärdet ökar så mycket. För en tomt med sjöutsikt

## Fel! Okänt namn på

5 km från stanen får man lätt 1 miljon kronor. Det innebär ett högt taxeringsvärde och problem vid arvskiften, om ett syskon ska lösa ut de övriga. Samtidigt ger det förstås en god vinst för den som säljer, och så länge fastighets-skatten och taxeringsvärdet är kopplade till förväntad intäkt vid försäljning, går det inte att säga något om Skatteverkets markvärde, eftersom det har en motsvarighet i verkligheten.

Helt orimligt är däremot att Skatteverket, då taxeringsvärdet räknas fram, summerar markvärdet med byggnadsvärdet, trots att markvärdet i detta fall grundar sig på en önskan att riva alla byggnader och bygga något annat på platsen.

Byggnadsvärdet för en sådan här gammal sommarstuga är inte så högt. Ibland hamnar det under 50 000 kr, och då sätts det till 0 och tomten räknas taxeringsmässigt som obebyggd. Då gäller inte dagens begränsningsregler för fastighetstaxering av småhus, utan markvärdet beskattas fullt ut. Denna absurda situation har ju uppmärksammats i pressen och en proposition i ärendet kommer, vilket framgår av budgetpropositionen för 2010. Frågan är om regeringen då också rättar till konsekvenserna för dem som formellt äger flera tomter bredvid varandra, men utnyttjar allt som en gemensam tomt. Detta är ett mycket vanligt fenomen i gamla sommarstugeområden av denna typ. Att äga obebyggd tomtmark tolkas skattemässigt som spekulation, men den spekulation det varit fråga om i dessa fall, är möjligen att barnen i framtiden skulle kunna bygga en egen stuga. Annars var nog oftast motivet att vederbörande ville ha större fria ytor och lite längre avstånd till granne.

Eftersom gränsen för att sätta byggnadsvärdet till 0 under många år legat stilla på 50 000 kr, är det också många av de gamla sommarstugorna som med tiden passerar denna gräns. Ofta har stugorna också byggts till.

I förhållande till markvärdet är byggnadsvärdet som sagt var ett mindre problem, men beroende på vilka principer som för tillfället gäller för fastighetsskatten så innebär det ändå en risk för att få betala ännu högre skatt. Och framför allt innebär det att taxeringssystemets grundläggande princip inte följs.

Taxeringsvärdet ska enligt lagen motsvara 75 % av marknadsvärdet på hela fastigheten. Faktorer som höjer taxeringsvärdet ska alltså vara sådana att de i samma mån höjer marknadsvärdet. Men det är ingen som bjuder mer för en sjö- och stadsnära tomt, för att det på tomten står en gammal sommarstuga – snarare tvärtom, eftersom det innebär en rivningskostnad. På en annan tomt, på längre avstånd från en stad, skulle samma byggnad innebära att fastighetens värde ökade vid en försäljning – men då skulle markvärdet vara lägre. Då markvärdet kommit upp i en extremt hög nivå på g a möjligheten att använda tomten för ett annat ändamål än det som de befintliga byggnaderna kan erbjuda, så är helt enkelt byggnadsvärdet ointressant, och det är därför orimligt att mekaniskt lägga ihop mark- och byggnadsvärde på det vis som sker idag.

Det borde gå att ha en jämningsregel, som säger att om byggnadsvärdet är lågt i förhållande till markvärdet och byggnaden är gammal, så sätts byggnadsvärdet ned till 0. Denna fråga måste ses över. Givetvis förutsatt att man först har ändrat reglerna så att begränsningsregeln för småhus gäller även sådana fastigheter.

**Fel! Okänt namn på**

Stockholm den 2 oktober 2009

*Sonia Karlsson (s)*

*Christina Axelsson (s)*