



Fastighetsbeskattningen m.m.

Till skatteutskottet

Skatteutskottet har berett bostadsutskottet tillfälle att yttra sig över motioner från allmänna motionstiden 2003 som rör fastighetsbeskattning m.m.

Bostadsutskottet behandlar i detta yttrande motionsförslag som avser avskaffande av fastighetsskatten, utformningen av fastighetsskatten, fastighets-skatten för tomträtt samt vissa aspekter på beskattningen av bostadsrätter. De motioner som behandlas helt eller delvis är motionerna 2003/04:Sk233, 2003/04:Sk258, 2003/04:Sk272, 2003/04:Sk300 yrkandena 1 och 5, 2003/04:Sk315 yrkande 1, 2003/04:Sk339, 2003/04:Sk355, 2003/04:Sk366, 2003/04:Sk388, 2003/04:Sk405, 2003/04:Sk459 yrkandena 1 och 2, 2003/04:Sf406 yrkande 2, 2003/04:MJ404 yrkande 15, 2003/04:N341 yrkande 12, 2003/04:Bo226 yrkande 6, 2003/04:Bo235 yrkande 7, 2003/04:Bo253 yrkande 16, 2003/04:Bo257 yrkandena 6, 12, 15 och 16, 2003/04:Bo263 yrkande 32 samt 2003/04:Bo297 yrkandena 11 och 25.

Sammanfattning

I sitt yttrande till skatteutskottet behandlar bostadsutskottet motionsförslag som avser avskaffandet av fastighetsskatten, utformningen av fastighetsskatten, fastighetsskatten för tomträtt samt vissa aspekter på beskattningen av bostadsrätter. Bostadsutskottet avstyrker samtliga behandlade motioner.

Utskottet

Fastighetsbeskattningen

Avskaffande av fastighetsskatten

Förslag om att avveckla fastighetsskatten förs fram i en rad motioner. Även om motionerna baseras på den grundläggande ståndpunkten att skatten skall avvecklas ger de i flera fall uttryck för en olikartad syn på hur det skall gå till och i vilken takt det skall ske. Motionsförslagen redovisas i det följande partivis.

Enligt motion 2003/04:Sk315 (m) yrkande 1 bör fastighetsskatten avskaffas nu. I motionerna 2003/04:Sk258 (m), 2003/04:Sf406 (m) yrkande 2 i denna del samt 2003/04:MJ404 (m) yrkande 15 i denna del förordas att fastighetsskatten skall avvecklas utan att det anges någon tidpunkt för när det skall ske.

Förslag om någon form av successiv avveckling av fastighetsskatten lämnas i motionerna 2003/04:Sk272 (m), 2003/04:Sk300 (m) yrkande 1, 2003/04:Sk339 (m), 2003/04:N341 (m) yrkande 12 samt 2003/04:Bo257 (m) yrkandena 6 och 12, båda yrkandena i denna del.

Gemensamt för de nu redovisade motionerna (m) är att de grundas på uppfattningen att fastighetsskatten är orättfärdig bl.a. därför att den utgår utan hänsyn till betalningsförmåga. I flera av motionerna framhålls också det principiellt oriktiga i att beskatta tillgångar som inte är likvida.

I partimotion 2003/04:Bo253 (fp) yrkande 16 i denna del föreslås att fastighetsskatten som ett första steg i en avveckling skall sänkas. Enligt motionen är skatten omöjlig att planera för, samtidigt som den baseras på en tillgång som inte är likvid.

Enligt motionerna 2003/04:Sk459 (kd) yrkandena 1 och 2, 2003/04:Bo226 (kd) yrkande 6 samt 2003/04:Bo297 yrkande 11 bör fastighetsskatten avvecklas och ersättas med en kommunal fastighetsavgift. Skatten bör enligt förslagen avvecklas därför att den inte tar hänsyn till betalningsförmågan genom att den utgår på en inkomst som vid beskattningstillfället inte finns.

Med anledning av förslagen i motionerna vill utskottet anföra följande.

Frågor om beskattningen av byggande och boende har under senare år fått en allt större uppmärksamhet i den bostadspolitiska debatten. Inte minst gäller detta fastighetsbeskattningen. Ett av skälen till detta är den ökade betydelse fastighetsbeskattningen kommit att få för boendet och boendekostnaderna. I takt med att samhällets subventioner till byggandet och boendet minskat har fastighetsskatten tillsammans med övrig beskattning av boendet kommit att bli en allt viktigare faktor när det gäller påverkan på boendekostnaderna liksom på neutraliteten mellan olika upplåtelseformer. Ur ett bostadspolitiskt perspektiv är det sålunda av stor vikt att beskattningen av boendet vägleds inte bara av fiskala överväganden utan också av bostadspolitiska hänsyn.

Mot bakgrund bl.a. av fastighetsskattens påverkan på boendekostnaderna har under senare år flera åtgärder vidtagits för att begränsa skatteuttaget. Skattesatsen har sålunda sänkts såväl för småhus som för flerbostadshus. Vidare har en begränsningsregel för fastighetsskatten för småhus införts. Regeln innebär att fastighetsskatten för en permanentbostad begränsas så att den under vissa förutsättningar inte överstiger 5 % av den samlade hushållsinkomsten. Dessutom har en dämpningsregel tillkommit som innebär att en höjning av taxeringsvärdet inte omedelbart skall slå igenom på uttaget av fastighetsskatt. Höjningen fördelas i stället lika mellan de år som återstår till nästa allmänna eller förenklade fastighetstaxering. Med avseende på fastighetsskattens påverkan på boendekostnaderna är det enligt bostadsutskottet åtgärder som är viktiga sett ur ett bostadspolitiskt perspektiv.

Bostadsutskottet avstyrker med hänvisning till det nu anförda samtliga motionsförslag.

Utformningen av fastighetsskatten m.m.

Förslag om förändringar inom ramen för dagens fastighetsskattesystem bl.a. vad avser skattesatser och taxeringsförfarandet läggs fram i fyra motioner.

För att minska boendekostnaderna och göra det möjligt för fler att bo kvar i eller köpa småhus är det enligt motion 2003/04:Bo263 (c) yrkande 32 viktigt att sänka fastighetsskatten. Samtidigt måste förfarandet vid fastighetstaxeringen reformeras. Skattesänkningen åstadkoms bl.a. genom att ett tak för markvärdet om 300 000 kr införs. Dessutom föreslås skattesatsen för småhus sänkt till 0,9 % år 2005 och till 0,75 % år 2006.

Även i motion 2003/04:Sk366 (c) föreslås förändringar i fastighetstaxeringen. Enligt motionen bör reglerna i fastighetstaxeringslagen (5 kap. 2 §) ändras så att taxeringsvärdet verkligen motsvarar 75 % av marknadsvärdet, något som ofta inte är fallet i dag. Dagens system är rättsosäkert då det i många fall finns stora avvikelser mellan marknadsvärde och taxeringsvärde, såväl uppåt som nedåt.

Enligt motion 2003/04:Bo235 (v) yrkande 7 bör fastighetsbeskattningen fr.o.m. 2007 utgå efter boendeform i stället för efter hustyp. Dagens regler innebär att villor och radhus som upplåts med hyresrätt beskattas som egna hem och att bostadsrätter i flerfamiljshus taxeras som hyresrätter. Enligt motionen hindrar detta en rättvisare beskattning och på sikt även möjligheten att befria hyresrätter från fastighetsskatt.

En ny fastighetsskatt skall enligt motion 2003/04:Sk355 (mp) grunda sig på en fastighets inköpspris i stället för på ett uppskattat marknadsvärde.

Med anledning av de förslag som läggs fram i motionerna vill utskottet anföra följande.

Det finns naturligtvis anledning att från tid till annan överväga utformningen av fastighetsskatten, liksom av själva taxeringsförfarandet. Så har också skett mer eller mindre fortlöpande under åren. Även nu pågår en översyn av fastighetsskatten som i väsentliga avseenden tar upp frågor som berörs i de nu aktuella motionerna. Den av regeringen tillsatta och parlamentariskt

sammansatta Egendomsskattekommittén (dir. 2002:87) har sålunda i uppdrag att se över och utvärdera reglerna om fastighetsskatt på småhus m.m., förmögenhetsskatt samt arvs- och gåvoskatt. Kommittén har givits möjlighet att pröva lösningar som kan innebära avsteg från nu gällande principer för fastighetsbeskattningen. En förutsättning är dock att de fördelningspolitiska konsekvenserna är acceptabla. Beträffande åtgärder avseende fastighetsskatten skall även konsekvenserna för förhållandet mellan olika upplåtelseformer belysas. I sina överväganden skall kommittén utgå från de analyser och slutsatser gällande underlaget för fastighetsskatt som tidigare har presenterats av Fastighetstaxeringsutredningen och av Fastighetsbeskattningskommittén. Samtidigt är Egendomsskattekommittén oförhindrad att pröva alternativa modeller. Kommittén skall avsluta sitt uppdrag senast den 31 mars i år.

Bostadsutskottet är mot den nu beskrivna bakgrunden inte berett att ställa sig bakom förslagen i motionerna. Enligt utskottets mening bör det pågående utredningsarbetet avvaktas. Motionerna avstyrks sålunda.

Fastighetsbeskattningen vid tomträtt

Reglerna för beskattning av bostadshus som är belägna på fastigheter upplåtna med tomträtt bör enligt motion 2003/04:Sk233 (kd) i denna del ses över. Syftet med översynen bör vara att skatten för den mark som upplåts med tomträtt skall betalas av markägaren och inte som i dag av tomträttsinnehavaren.

Även i motion 2003/04:Sk405 (fp) föreslås att den mark som upplåts med tomträtt inte skall belastas med fastighetsskatt för tomträttsinnehavaren.

Vid fastighetsbeskattningen likställs tomträttsinnehav med vanligt ägande. En konsekvens av detta är att det är tomträttsinnehavaren och inte ägaren av marken som betalar fastighetsskatt för en fastighet som innehas med tomträtt. Samtidigt medges tomträttsinnehavaren avdrag för sin tomträttsavgäld under inkomst av kapital. Vad som i motionerna anförts ger inte bostadsutskottet anledning att förorda någon ändring i detta avseende. Enligt utskottets mening skulle en omläggning av skattskyldigheten med största sannolikhet föranleda krav från markägaren på compensation inom ramen för tomträttsavgälden. Motionerna avstyrks sålunda.

Beskattningen av bostadsrätter

En bostadsrättsförening beskattas antingen som ett privatbostadsföretag (tidigare benämning: äkta bostadsföretag) eller som ett oäkta bostadsföretag. En bostadsrättsförening som är ett privatbostadsföretag schablonbeskattas. Är föreningen i stället ett oäkta bostadsföretag beskattas den på samma sätt som andra ekonomiska föreningar och aktiebolag, dvs. i princip skall samtliga intäkter och kostnader tas med vid inkomstberäkningen.

Klassificeringen av en bostadsrättsförening avgör även hur medlemmarnas andel skall beskattas. Det innebär bl.a. att medlemmen i ett oäkta bostadsföre-

tag beskattas i inkomstslaget kapital för skillnaden mellan hyresvärdet för disponerad lägenhet och erlagd avgift. Bedömningen av om en förening är att anse som privatbostadsföretag eller inte görs vid varje beskattningsårs utgång. Om en förening då bedöms vara ett privatbostadsföretag antas detta förhållande ha gällt hela beskattningsåret och vice versa. Huruvida en bostadsrättsförening räknas som privatbostadsföretag eller inte är, starkt förenklat, avhängigt fördelningen av fastighetens taxeringsvärde på bostadsrätter och på annan användning.

Förslag som avser beskattningen av bostadsrättsföreningar förs fram i fyra motioner.

Systemet med schablonbeskattning av bostadsrättsföreningar bör enligt motionerna 2003/04:Sk300 (m) yrkande 5 samt 2003/04:Bo257 (m) yrkande 15 avskaffas. I den sistnämnda motionens yrkande 16 förordas dessutom att gränsdragningsreglerna mellan äkta och oäkta bostadsföretag skall ändras. Enligt motionerna medför dagens regler orimliga konsekvenser. Det kan bl.a. gälla i de fall en kommun hyr eller innehar bostäder eller lokaler i en bostadsrättsförening.

I motion 2003/04:Sk388 (fp) föreslås att beskattningen av bostadsrättsföreningar som hyr ut lokaler för samhällsservice skall ses över. Enligt motionen bör sådan uthyrning undantas eller bedömas mer förmånligt när frågan om en förening skall beskattas som äkta eller oäkta bostadsföretag avgörs.

Beskattningen av bostadsrätter bör enligt motion 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 25 bli föremål för en total översyn. Utformningen av dagens regler innebär bl.a. att skatteneutralitet inte råder mellan olika boendeformer. En av orsakerna till denna obalans är enligt motionen schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar.

Det är naturligtvis viktigt att beskattningen av olika upplåtelseformer inte leder till bristande neutralitet. Samtidigt kan utskottet konstatera att frågan om vad som är att betrakta som ett neutralt system inte är helt lätt att besvara. Det utgör naturligtvis inget skäl för att frågorna inte bör ägnas stor uppmärksamhet. Beskattningen av bostadsrätter och av bostadsrättsföreningar har också uppmärksamats i en rad sammanhang. Även nu är vissa av de frågor som aktualiseras i motionerna föremål för överväganden. Det gäller reglerna om beskattning av äkta respektive oäkta bostadsföretag som enligt vad utskottet erfarit är föremål för överväganden i Regeringskansliet.

Utskottet är med hänvisning till det nu anförda inte berett att ställa sig bakom förslagen i motionerna 2003/04:Sk300 (m) yrkande 5, 2003/04:Bo257 (m) yrkandena 15 och 16, 2003/04:Sk388 (fp) samt 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 25. Motionerna avstyrks.

Stockholm den 4 mars 2004

På bostadsutskottets vägnar

Göran Hägglund

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Göran Hägglund (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Hans Unander (s), Maria Öberg (s), Margareta Pålsson (m), Ingela Thalén (s), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Leif Jakobsson (s), Magdalena Andersson (m) och Gunnar Andrén (fp).

Avvikande meningar

1. Fastighetsbeskattningen m.m. (m)

Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Magdalena Andersson (m) anser:

Avskaffande av fastighetsskatten

Det kan inte uttryckas på annat sätt än att fastighetsskatten är orättfärdig, för att inte säga omoralisk – detta eftersom den tas ut utan hänsyn till bärkraft. Skatten slår mycket hårt mot människor med låga inkomster som bor i attraktiva områden där taxeringsvärdena till följd av efterfrågan skjutit i höjden. Många äldre som ”pensionssparat” i sina bostäder tvingas i dag betala de av skatterna alltmer höjda bostadskostnaderna med magra pensioner. I många fall leder skatten rent av till att människor tvingas lämna sina hem.

Beskattningen av boendet är totalt sett alldeles för omfattande. Fastighetsskatten drabbar alla boendeformer. Av beräkningar som gjorts framgår att omkring 60 % av produktionskostnaden för en bostad utgörs av skatt och andra pålagor. Vidare gör kombinationen av konsumtions- och kapitalskatt att ca 65 % av hyran i en nybyggd lägenhet kan härledas till skatter. Men det blir också allt dyrare att bo i redan befintliga hyresrätter. Bara fastighetsskatten kostar de boende i hyreshus minst en månadshyra per år. För småhusägare varierar fastighetsskatten mycket beroende på var fastigheten ligger. För den som bor i attraktiva lägen i och kring våra storstäder eller i våra kustområden beskattas också helt ordinära bostäder oerhört högt.

Det framstår mot den nu i korthet beskrivna bakgrunden som helt nödvändigt att i enlighet med förslagen i Moderata samlingspartiets motioner omedelbart inleda en avveckling av fastighetsskatten. Det innebär att en strategi för en successiv avveckling av fastighetsskatten måste läggas fast redan nu. Målet bör därvid vara att så snabbt som möjligt, med hänsyn till den statsfinansiella utvecklingen, helt och hållet avveckla fastighetsskatten. För tydlighetens skull bör här göras klart att avsikten inte är att denna skatt skall ersättas med andra pålagor i form av en schablonintäkt eller liknande.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Vårt förslag lämnas med anledning av motionerna 2003/04:Sk258 (m), 2003/04:Sk272 (m), 2003/04:Sk300 (m) yrkande 1, 2003/04:Sk315 (m) yrkande 1, 2003/04:Sk339 (m), 2003/04:N341 (m) yrkande 12, 2003/04:Sf406 (m) yrkande 2 i denna del, 2003/04:MJ404 (m) yrkande 15 i denna del samt 2003/04:Bo257 (m) yrkandena 6 och 12, båda yrkandena i denna del. Förslaget innebär att även övriga motionsyrkanden i allt väsentligt får anses bli tillgodosedda.

Utformningen av fastighetsskatten

Eftersom fastighetsskatten enligt vår mening snarast skall avvecklas finns det inte anledning att diskutera skattens utformning. Motionerna avstyrks sålunda.

Fastighetsbeskattningen vid tomträtt

Förutom att fastighetsskatten bör avvecklas menar vi att även tomträttsinstitutionen bör avskaffas. De problem som uppmärksammas i motionerna kommer därmed att få sin lösning. Motionerna avstyrks.

2. Fastighetsbeskattningen m.m. (fp)

Nina Lundström (fp) och Gunnar Andrén (fp) anser:

Avskaffande av fastighetsskatten

De höga skatterna är, vid sidan av en fri marknad som på många punkter har satts ur spel, det främsta skälet till de höga boendekostnaderna. Inte minst fastighetsskatten bidrar till detta. För personer med låga inkomster som bor i attraktiva lägen kring eller i våra storstäder eller i våra kustområden innebär fastighetsskatten en orimlig ekonomisk belastning. Många klarar inte heller av detta utan tvingas av ekonomiska skäl flytta från sina hem. Det är naturligtvis helt orimligt att personer med låga eller måttliga inkomster skall drabbas på detta sätt. Åtgärder måste därför till för att sänka skattetrycket på boendet.

Vi vill från Folkpartiet liberalernas sida inleda ett arbete för att skapa bättre och stabilare spelregler för boende och byggande. Det innebär bl.a. att vi som ett första steg vill ta bort de mer eller mindre tillfälliga investeringsbidrag som i dag finns och i stället sänka fastighetsskatten. På något längre sikt skall sedan fastighetsskatten tas bort i sin helhet. En av de påtagliga fördelarna med en avveckling är att vi ger långsiktigt hållbara förutsättningar för byggandet. Samtidigt underlättar vi för dem som i dag pressas av en hög fastighetsskatt att kunna bo till rimliga kostnader. En sådan reform kommer alla boende oavsett upplåtelseform till godo. Förutom att en avveckling av fastighetsskatten innebär att bördan för dem som bor i eget hus lättar innebär den naturligtvis sänkta boendekostnader också för dem som bor i hyres- eller bostadsrätt. Den som i dag bor med hyresrätt kan räkna med att åtminstone en månadshyra om året går till att betala fastighetsskatt.

Sammanfattningsvis bör sålunda en successiv avveckling av fastighetsskatten omedelbart inledas i enlighet med förslaget i Folkpartiets partimotion 2003/04:Bo253 yrkande 16. Vårt ställningstagande innebär att även övriga motionsyrkanden i allt väsentligt får anses bli tillgodosedda.

Utformningen av fastighetsskatten

I en situation där fastighetsskatten enligt vår mening snarast skall avvecklas finns det inte anledning att diskutera skattens utformning. Motionerna avstyrks sålunda.

Fastighetsbeskattningen vid tomträtt

I och med att fastighetsskatten avvecklas i enlighet med vårt förslag kommer även de problem rörande beskattningen av tomträtter som uppmärksammas i motionerna att lösas. Motionerna avstyrks.

3. Fastighetsbeskattningen m.m. (kd)

Göran Hägglund (kd) anser:

Avskaffande av fastighetsskatten

Trots regeringens tal om begränsningsregler och om dämpningsregler ökar uttaget av fastighetsskatt dramatiskt. Detta enkla faktum är i sig ett skäl för att den bör avvecklas. Mer väsentligt är dock att fastighetsskatten inte tar hänsyn till skattebetalningsförmågan. Den beskattar inte verkliga inkomster, utan själva boendet, och styrs av grannarnas fastighetsförsäljningar. Konsekvensen blir att människor tvingas att flytta från sina hem av skatteskäl.

Enligt min och Kristdemokraternas övertygelse måste alla skatter vara begripliga och upplevas som rättvisa så att de ges moralisk och politisk legitimitet. Alla skatter måste kunna prövas utifrån grundläggande värden. Min uppfattning är att fastighetsskatten genom sin konstruktion kommer i konflikt med såväl äganderätten som den social- och skatterättsliga principen om skatt efter bärkraft. Den statliga fastighetsskatten kan inte heller motiveras utifrån intresseprincipen, eftersom det inte finns någon som helst koppling mellan å ena sidan den skatt man tvingas betala och å andra sidan någon form av förmån eller nytta man uppbär som fastighetsägare.

Samtidigt med att den statliga fastighetsskatten avskaffas bör kommunerna ges rätt att ta ut en avgift för de kostnader som är direkt kopplade till de fastigheter som finns i kommunen. Härigenom skapas ett direkt samband mellan den avgift som en fastighetsägare betalar och de tjänster som kommunen tillhandahåller. Den viktiga s.k. intresseprincipen kan därmed upprätthållas.

Den kommunala fastighetsavgift som jag förordar bör inte kunna utgå med obegränsade belopp utan maximeras till 2 600 kr per år för småhus och för flerbostadshus till 800 kr per år och lägenhet. Sammantaget innebär en sådan reform att beskattningen (avgiftsuttaget) av boendet minskar med 7,5 miljarder kronor 2004. Den skulle därmed ha mycket stor betydelse inte bara för boendekostnaderna utan också för de långsiktiga ekonomiska förutsättningarna för nybyggnad.

Sammanfattningsvis föreslår jag att fastighetsskatten omedelbart skall avvecklas i enlighet med förslagen i de kristdemokratiska motionerna

2003/04:Sk459 yrkandena 1 och 2, 2003/04:Bo226 yrkande 6 samt 2003/04:Bo297 yrkande 11.

Utformningen av fastighetsskatten

I och med att fastighetsskatten enligt min mening snarast skall avvecklas och ersättas med en kommunal fastighetsavgift finns det inte anledning att diskutera skattens utformning. Motionerna avstyrks sålunda.

Fastighetsbeskattningen vid tomträtt

Det är min uppfattning att en övergång från statlig fastighetsskatt till en kommunal fastighetsavgift även kommer att lösa de problem rörande beskattningen av tomträtter som uppmärksammas i motionerna. Motionerna avstyrks.

4. Utformningen av fastighetsskatten (v)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser:

Utformningen av fastighetsskatten spelar en viktig roll när det gäller möjligheterna att klara de mål för bostadsproduktionen som riksdagen enligt vår mening bör sätta upp. I dag baseras fastighetsbeskattningen och taxeringsförfarandet på vilken hustyp som skall beskattas. När det är fråga om bostadsfastigheter kan man något förenklat säga att skattereglerna skiljer mellan enfamiljshus och flerfamiljshus. En följd av detta betraktelsesätt är att villor och radhus som upplåts med hyresrätt beskattas som egnahem. Av samma skäl kommer bostadsrätter i flerfamiljshus att taxeras som hyresrätter – detta trots att marknadsvärdet sammantaget på de enskilda bostadsrätterna vida överskrider taxeringsvärdet.

Dagens regler motverkar enligt vår mening en rättvisare fastighetsbeskattning genom att de inte ger utrymme för att skapa specifika regler för varje enskild boendeform. De hindrar också möjligheten att på sikt befria hyresrätten från fastighetsskatt – en reform som vi från Vänsterpartiet anser vara helt nödvändig.

För att komma till rätta med de nu beskrivna problemen och för att skapa förutsättningar för en rättvis fastighetsbeskattning bör beskattningen reformeras så att det är boendeformen/upplåtelseformen som ligger till grund för skatteuttaget. Den övergång från hustyp till boendeform som vi nu förordar bör vara i bruk senast år 2007 i enlighet med förslaget i motion 2003/04:Bo235 (v) yrkande 7.

5. Utformningen av fastighetsskatten (c)

Rigmor Stenmark (c) anser:

Fastighetsskattens utformning leder till oacceptabla konsekvenser när människor tvingas flytta från sina hem. För att åtgärda detta och göra fastighetsskatten mindre betungande och mer rättvis måste enligt min och Centerpartiets

mening en rad åtgärder vidtas. Det gäller allt från sänkta skattesatser till förändringar i taxeringsförfarandet.

Uttaget av fastighetsskatt är enligt min mening alltför högt. En slutsats av detta är naturligtvis att skatten måste sänkas totalt sett. Det kan bara ske genom att skattesatsen sänks. Uttagsprocenten för fastighetsskatt på småhus måste därför sänkas till 0,9 % år 2005 och till 0,75 % från år 2006. En sådan reform motverkar mycket av orättvisorna i dagens system, och människor kommer inte längre att tvingas från sina hem på grund av höga förmögenhets- och fastighetsskatter. För att finansiera en sänkning av fastighetsskatten bör reavinstbeskattningen vid försäljning av fastigheter höjas från dagens 20 % till 30 %. Principen bakom detta är att minska skatten under den tid fastigheten ägs och i stället ta ut en något högre skatt när den görs likvid, dvs. när den säljs.

Även om en sänkning av skattesatsen leder till att de värsta orättvisorna i systemet rättas till är detta inte tillräckligt. Ett problem som fordrar kompletterande åtgärder är den spiraleffekt som uppkommer i attraktiva områden när själva tomtmarken får höga taxeringsvärden och därmed driver upp det totala taxeringsvärdet. För att motverka denna effekt bör ett tak för tomtvärdet på 300 000 kr införas.

I anslutning till de nu föreslagna åtgärderna bör även taxeringsförfarandet ses över. För att inte orimligt höga köpeskillingar skall slå igenom i form av höga taxeringsvärden bör marknadsvärdena beräknas med hjälp av ett medianvärde där de högsta och de lägsta köpeskillningarna inte ingår. För att inte tillfälliga och kraftiga prisförändringar på bostadsmarknaden som helhet skall slå igenom på taxeringsvärdena, bör dessutom basen för de taxeringar som görs vart tredje år vara ett medianvärde av de förvärv som skett under den föregående treårsperioden.

Extremt höga priser på fritidshus vid kusterna har dramatiskt drivit upp taxeringsvärdena för de permanentboende i området. Med det nuvarande taxeringssystemet missgynnas den bofasta befolkningen. Taxeringen av fastigheter för fastboende och fritidsboende bör därför skiljas åt. Dessutom bör antalet värdeområden minskas. Därutöver bör lokala taxeringsnämnder återinföras för att garantera lokalkännedom när skattemyndigheten skall pröva inkomna besvär i samband med fastighetstaxeringen.

Vad jag nu anfört med anslutning till motion 2003/04:Bo263 (c) yrkande 32 bör riksdagen tillkännage för regeringen. Därmed är även förslaget i motion 2003/04:Sk366 (c) tillgodosett. Övriga motioner avstyrks.

6. Beskattningen av bostadsrätter (m)

Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Magdalena Andersson (m) anser:

Schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar innebär en enligt vår mening helt oacceptabel dubbelbeskattning av bostadsrättsboendet, varför denna beskattning snarast måste avvecklas.

Även sedan schablonbeskattningen avvecklats utgör dock dagens system för gränsdragning mellan äkta och oäkta bostadsföretag ett problem. En förening kan t.ex. gå från att vara ett äkta bostadsföretag till att i skattehänseende betraktas som oäkta från ett år till ett annat, för att året därefter på nytt klassas som äkta – detta trots att det enda som inträffat är att hyresintäkterna ökat eller minskat något. Det säger sig självt att detta skapar en helt oacceptabel situation för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar.

Även sett i ett bredare samhällsperspektiv orsakar reglerna ofta problem. Många kommuner disponerar lokaler för omsorgsboende, barnstugor och liknande verksamheter i hyres- eller bostadsrättsform hos bostadsrättsföreningar. Dessa lokaler har ofta tillkommit som en följd av kommunens bestämmelser för nyproduktion. En kommun har dessutom rätt att köpa en bostadsrätt och att bli medlem i föreningen utan att denna har en möjlighet att säga nej. Förhållanden av denna natur bör självfallet inte ligga föreningen till last i skattehänseende genom att en bostadsrättsförening som innehåller sådana lokaler kommer att klassas som ett oäkta bostadsföretag.

Vad vi nu med anslutning till förslagen i motionerna 2003/04:Bo257 (m) yrkandena 15 och 16 samt 2003/04:Sk300 (m) yrkande 5 anfört om att dels avveckla schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar, dels ändra reglerna för äkta respektive oäkta bostadsföretag bör riksdagen som sin mening tillkännage för regeringen.

7. Beskattningen av bostadsrätter (kd)

Göran Hägglund (kd) anser:

Som skattesystemet i dag ser ut måste bostadsrätten betraktas som en skattemässig hybrid mellan hyresrätt och småhus. Det är uppenbart att detta förhållande är ägnat att skapa en rad problem. Förutom den osäkerhet detta leder till för de enskilda bostadsrättshavarna har skattereglerna rubbat den eftersträvarsvärda skatteneutraliteten mellan bostadsrätten och övriga upplåtelseformer. Det är naturligtvis inte rimligt. Alla upplåtelseformer måste ges en skattemässigt neutral behandling. För att komma till rätta med dagens obalanser måste därför en grundläggande översyn av beskattningen av bostadsrätter komma till stånd. Trots att såväl den tidigare Fastighetsskattekommittén som riksdagens skatteutskott uppmärksammat problemen har inte regeringen vidtagit några som helst åtgärder.

Ett betydande problem är dubbelbeskattningen, dvs. att bostadsrättsföreningarna utöver fastighetsskatt också betalar schablonmässig inkomstskatt som motsvarar 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Denna dubbelbeskattning har blivit alltmer kännbar i takt med stigande taxeringsvärden. För många föreningar är inkomstskatten högre än fastighetsskatten. Dubbelbeskattningen av bostadsrätter måste därför tas bort. Samtidigt måste en total översyn av hela bostadsrättsbeskattningen komma till stånd i enlighet med förslaget i motion 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 25.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottet	2
Fastighetsbeskattningen	2
Avskaffande av fastighetsskatten	2
Utformningen av fastighetsskatten m.m.	3
Fastighetsbeskattningen vid tomträtt	4
Beskattningen av bostadsrätter	4
Avvikande meningar	7
1. Fastighetsbeskattningen m.m. (m).....	7
2. Fastighetsbeskattningen m.m. (fp)	8
3. Fastighetsbeskattningen m.m. (kd).....	9
4. Utformningen av fastighetsskatten (v)	10
5. Utformningen av fastighetsskatten (c).....	10
6. Beskattningen av bostadsrätter (m)	11
7. Beskattningen av bostadsrätter (kd)	12