

## Motion till riksdagen 2005/06:Fi307

av **Per Landgren m.fl. (kd)**

# Fastighetsskatt

## 1 Sammanfattning

Kristdemokraternas kritik mot fastighetsbeskattningen tar sin utgångspunkt i övertygelsen att alla skatter måste vara begripliga och rättvisa. Skatter måste kunna förstås och de måste vara legitima. Skattemoral handlar inte bara om skattebetalares ansvar utan också om statsmakternas ansvar att skattelagstiftning inte går emot mänskliga fri- och rättigheter eller förhindrar medborgare att förverkliga grundläggande etiska värden. Alla skatter måste således prövas utifrån etiska värden, eftersom även skatter kan vara oetiska till sin konstruktion och sina effekter. Vi menar att den statliga fastighetsskatten genom sin nuvarande konstruktion kommer i konflikt med såväl äganderätten som den social- och skatterättsliga principen om skatt efter bärkraft. Den samlade fastighetsbeskattningen försvårar eller förhindrar även medborgares frihet och plikt att ta ansvar för sig själva och sina familjer genom boendet. 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 har som fastighetsägare. Den nuvarande konstruktionen är också svår motiverad även om man skulle acceptera kapitalinkomstperspektivet. Någon utvecklad logik med att beskatta boende både som kapital och konsumtion finns heller inte.

Kristdemokraterna föreslår därför att den statliga fastighetsskatten slopas helt för småhus (egna hem) och bostadshyreshus (hyresrätter och bostadsrättsföreningar), kommersiella lokaler och industrienheter. Kommunerna ges rätt att ta ut en fast avgift per småhus, per bostadslägenhet samt per kvadratmeter lokalyta för kommersiella lokaler och industrienheter. Den totala kommunala avgiften får inte överstiga kommunernas självkostnader för gator/vägar och parkering, räddningstjänst samt fysisk planering. Avgiften per småhusenhet får maximalt uppgå till 2 800 kronor per år, avgiften per bostadslägenhet får maximalt uppgå till 900 kronor per år, avgiften för kommersiella lokaler får maximalt uppgå till 63 kronor per kvadratmeter per år och avgiften för industrienheter får maximalt uppgå till 17 kronor per kvadratmeter per år. Reavinstskatten vid försäljning av privatbostadsfastighet och bostadsrätt höjs till den generella nivån på 30 procent.

Fel! Okänt namn på

## 2 Innehåll

1	Sammanfattning.....	1
2	Innehåll.....	2
3	Förslag till riksdagsbeslut.....	3
4	Bakgrund .....	3
5	Löpande fastighetsbeskattning är principiellt felaktig.....	4
5.1	Teorin bakom fastighetsskatten är inte konsistent .....	4
5.2	Skatteförmågeprincipen i konflikt med fastighetsskatten .....	5
5.3	Fastighetsskatten strider mot minsta-offer-principen .....	6
5.4	Neutralitetsprincipen slås ut av fastighetsskatten .....	6
5.5	Verklighetsfrämmande .....	6
5.6	Hot mot äganderätten.....	6
6	Regeringens fastighetsskattepolitik förstör hela bostadspolitiken .....	7
6.1	Orimligt hög beskattning av boendet.....	7
6.2	Begränsningsregel och dämpningsregel löser inte problemen.....	7
6.3	Sverige har världens högsta boendeskatter .....	8
6.4	Svenska hushållens boendekostnader högst i EU .....	8
6.5	Byggandet har avstannat.....	9
6.6	Statens nettoinkomster för boendesektorn överstiger utgifterna .....	9
6.7	Ökad boendesegregering .....	10
6.8	Hur ser medborgarna på fastighetsskatten? .....	10
7	Kristdemokraternas fastighetsskattepolitik .....	11
7.1	Slopa den statliga fastighetsskatten för småhus.....	11
7.1.1	Inför kommunal avgift.....	11
7.2	Slopad statlig fastighetsskatt på hyresbostadshus.....	13
7.2.1	Kommunal avgift.....	13
7.3	Slopad fastighetsskatt för kommersiella lokaler och industrifastigheter .....	13
7.3.1	Kommunal avgift.....	14
8	Reformens finansiering m.m. ....	14
8.1	Kommunal avgift – minskat statsbidrag .....	14
8.2	Regionala skillnader .....	15
8.3	Likformig reavinstskatt.....	16
8.4	Lägre administrationskostnader .....	17
8.5	Ekonomiska effekter för hushållen, företagen och offentlig sektor .....	17

### 3 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avskaffa den statliga fastighetsskatten.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa en kommunal avgift för fastigheter.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att höja reavinstskatten vid försäljning av bostäder.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en halverad uppskovsrätt vid reavinstbeskattning.

### 4 Bakgrund

I samband med skattereformen 1991 ersattes schablonbeskattningen av villor och fritidshus med fastighetsskatt. Detta innebar en kraftig ökning av boendekostnaderna, främst genom minskad effekt på ränteavdragen. Till detta har sedan lagts effekterna av sjunkande bostadssubventioner, ökad moms på uppvärmning samt ökande kommunala taxor och avgifter.

Fastighetsbeskattningen är statlig och motiveras i dag enbart som en inräktskälla för staten. I samband med Sveriges inträde i den europeiska gemenskapen motiverades t.o.m. en höjning av fastighetsskatten med inträdets finansiering. Relationen mellan skatt och legitim orsak till skatten är borta. Fastighetsskatten är dessutom ologisk till sin konstruktion och orättvis.

Fastighetsskatten har sin grund i att fastighetsägarna skulle garanteras samhällsnyttiga tjänster, såsom tillfartsvägar, vatten och avlopp, gatuunderhåll, sophämtning m.m. Flera av dessa kommunala tjänster är numera avgiftsbelagda.

Underlaget för fastighetsskatt utgörs av ett taxeringsvärde som i princip ska uppgå till 75 procent av marknadsvärdet. Marknadsvärdet bestäms av byggnadens och markens storlek samt dess kvalitet och läge, men i realiteten är marknadsvärdet fiktivt, eftersom det utgår från ett slags beräkning utifrån köp och försäljningar i ett värdeområde, som fastigheten tillhör.

Enligt SCB bodde 59,5 procent av Sveriges vuxna befolkning i småhus 1998. Över 75 procent av alla barnfamiljer bodde i småhus samma år. Då en så stor del av barnfamiljerna bor i småhus kan man utgå ifrån att alla inkomstgrupper finns representerade bland dem. För framför allt låg- och medelinkomsttagare med barn är därför fastighetsskattens utformning av avgörande betydelse. Under tre år har den så kallade rullande fastighetsskatten som infördes 1995 i själva verket inte gällt. Under inkomståren 1998–2000 har 1997 års taxeringsvärden använts. Från år 2000 har dock nya fastighetstaxeringar gjorts som kraftigt höjt fastighetstaxeringen i många områden från och med 2001. Omräkningstalen som anger hur mycket taxeringsvärdet förändras slår olika hårt beroende på bostadsområde.

Fel! Okänt namn på

Den totala fastighetsskatten för småhus, hyreshusenheter, kommersiella lokaler och industrifastigheter beräknas uppgå till 26 miljarder 2006. Till detta ska läggas att många drabbas av förmögenhetsskatt på sin bostad. Därmed uppgår den fastighetsrelaterade skatten till betydligt högre belopp.

## 5 Löpande fastighetsbeskattning är principiellt felaktig

### 5.1 Teorin bakom fastighetsskatten är inte konsistent

Konstruktionen med nuvarande löpande fastighetsbeskattning är enligt vår mening principiellt felaktig. Låt oss därför redogöra för denna. Ägande av bostäder betraktas i nuvarande skattesystem som en form av sparande eller kapitalplacering. Enligt likformighetsnormen för kapitalbeskattningen får, till att börja med, inget obeskatat sparande förekomma. Vidare gäller enligt detta synsätt att ”den implicita avkastning i form av boendetjänster som egna ägaren eller bostadsrättsinnehavaren erhåller skall utgöra skattepliktig inkomst”<sup>1</sup>. Därför ska såväl den löpande beskattningen som reavinstbeskattningen utformas så att detta sparande beskattas likformigt med annat sparande. En kapitalplacering i till exempel en villa ska således beskattas som en kapitalplacering i en aktieportfölj eller sparande på bank. Nivån på beskattningen bör vara densamma oavsett vilken typ av kapital det rör sig om, det vill säga pengarna ska beskattas lika hårt om man sätter in dem på banken eller om man betalar delar av ett hus med dem. Så långt kan resonemanget låta ganska rimligt, om man medvetet bortser från likviditetsproblemet och ifrån att boende ofta inte alls är en kapitalplacering i första hand utan snarare ett uttryck för ansvaret och plikten att ordna boende för sig själv och sin familj.

Men resonemanget stämmer dåligt överens med verkligheten när det gäller beskattningen av småhus. Den skattesats på 1,2 procent av taxeringsvärdet som gällde före regeringens senaste reträtt förutsatte en real avkastning på 4 procent för att vara jämförbar med 30 procents kapitalinkomstskatt på en alternativ placering (till exempel sparande i bank). Läger man sedan förmögenhetsskatten till detta, så blir det reala avkastningskravet på en alternativ placering hela 6,2 procent om pengar bundna i fastigheten inte ska vara hårdare beskattade än pengar placerade på annat sätt.<sup>2</sup>

En så hög avkastning kan man normalt inte väntas uppnå på placeringar med lika låg risk som fastighetsinnehav. Fastighetsskatten, som beräknas utifrån marknadsvärdet, innebär också att värdestegringen beskattas innan den realiserats. Men så är inte fallet om man placerar pengar i aktier. Då beskattas värdestegringen först vid försäljningen. Redan dessa förhållanden gör det

<sup>1</sup> 2001 års ekonomiska vårproposition, bilaga 3.

<sup>2</sup> Professor Sven-Olof Lodin, skrivelse till riksdagens skatteutskott 2001-02-25.

svårt att motivera dagens löpande beskattning av egnahemsboende med likformighetsskäl.

Kännetecknande för en kapitaltillgång är att den ger någon form av avkastning. Tillgångar i kapital ger i regel löpande avkastning i reda pengar, men så är inte fallet med egna hem. Den konstgjorda parallellen med andra kapitalplaceringar upprätthålls dock genom att regeringen och andra förespråkare talar om en "icke-monetär" avkastning, det vill säga en avkastning eller "inkomst" som inte faller ut i reda pengar. Denna "avkastning" sägs alltså motsvara den inkomst kapitalet skulle ha genererat om det placerats i någon alternativ sparform. Ett annat begrepp som används för att beteckna denna "avkastning" är nettohyresvärde. Ofta används bilden, i t.ex. utredningssammanhang, att egnahemsägaren skulle kunna hyra ut sitt hem på hyresmarknaden, men om han/hon inte gör detta, är det som om hon/han hyrde ut fastigheten till sig själv. Detta värde, som denna hyresintäkt betingar, låt vara att den är icke-monetär och fiktiv, ska enligt logiken fångas upp till beskattning genom fastighetsskatten.

Kristdemokraterna anser således 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 nyttighet man har som fastighetsägare. Den nuvarande konstruktionen är också svår motiverad även om man accepterar kapitalinkomstperspektivet, och någon utvecklad logik med att beskatta boende både som kapital och konsumtion finns inte.

Fastighetsbeskattningen är inte skatteteoretiskt konsistent inom den norm för likformig kapitalinkomstbeskattning som råder sedan skattereformen 1990/91. Skatten saknar därmed legitimitet.

## 5.2 Skatteförmågeprincipen i konflikt med fastighetsskatten

Skatteförmågeprincipen anger att var och en ska betala skatt efter sin egen förmåga. Detta medför att endast de som har möjlighet att betala skatt ska vara skyldiga att betala skatt. Inom ramen för denna princip brukar man även tala om "kontantmetoden", vilken innebär att en inkomst ska beskattas först när den erhållits, eftersom det är först då skatteförmågan uppkommit. Samtidigt vore det principiellt felaktigt att ha fastighetsskatt bara för dem som kan betala den. Det rimliga är givetvis att inte ha någon fastighetsskatt över huvud taget.

Fel! Okänt namn på

### 5.3 Fastighetsskatten strider mot minsta-offer-principen

Minsta offerprincipen grundar sig på att största möjliga nytta ska beredas största möjliga antal medborgare. Skatten ska alltså fördelas mellan samhällsmedlemmarna på ett sätt så att den medför minsta möjliga uppoffring för dem. Om inkomstfördelningen mellan medborgarna är väldigt ojämn, kan beskattningen utformas på ett sådant sätt att den omfördelar inkomsterna mellan olika medborgare. Även i denna princip antar man att nyttan av pengar är avtagande. Fastighetsskatten strider med sin godtycklighet mot denna princip.

### 5.4 Neutralitetsprincipen slås ut av fastighetsskatten

Neutralitetsprincipen innebär att beskattningen ska vara utformad så att den är neutral i förhållande till olika handlingsalternativ. Beskattningen ska alltså inte styra en persons val av boende. Beskattningen ska inte påverka valet mellan arbete och fritid, mellan konsumtion och sparande och ska inte påverka den enskildes konsumtionsalternativ. För att uppnå ett neutralt skattesystem krävs att det är så likformigt som möjligt. Fastighetsskatten påverkar människors valmöjligheter och styr människors val i fråga om bostad både genom var man väljer att bo geografiskt och vilken standard boendet man väljer.

### 5.5 Verklighetsfrämmande

Motiven för den löpande fastighetsbeskattningen är verklighetsfrämmande för den stora majoriteten av småhusägare och bostadsrättsinnehavare. Det verklighetsfrämmande består i att småhusägare och bostadsrättsinnehavare i regel huvudsakligen köpt sina hus eller bostadsrätter för att bo i dem och inte för att placera ett stort överskott av kapital. Att ordna bostad för sig själv och sina närmaste är ur allmänmänsklig synvinkel snarast att betrakta som ett grundläggande behov, en plikt och i slutändan en rättighet, än som en av flera möjligheter till kapitalplacering.

### 5.6 Hot mot äganderätten

Hotet mot ägandet blir akut, när den enskilde husägaren på grund av fastighetsskatten drabbas av likviditetsproblem, som regeringen brukar välja att kalla det. Med likviditetsproblem avses att fastighetsskatten inte tar hänsyn till den uråldriga skatterättsliga principen om skatt efter bärkraft. Att låta taxeringsvärdet utgöra underlag för beskattningen är nämligen detsamma som att bestämma fastighetsskatten för en viss person genom andra personers husaffärer. Stiger marknadspriserna på fastigheter så stiger även den allmänna

fastighetsskattenivån i värdeområdet, oavsett hur mycket ett enskilt hushåll har i inkomst eller oavsett hur mycket det förmår betala i skatt.

Denna orimliga effekt av taxeringsvärdets koppling till det föränderliga marknadsvärdet, ofta i kombination med förmögenhetsbeskattningen, får till följd att permanentboende i kustnära områden eller i expansiva storstadsområden får allt högre fastighetsskatt på grund av nya köpstarka grannar, inte på grund av egna ökade faktiska inkomster. Husägare med låga inkomster, exempelvis en pensionär som betalat av sina skulder på huset, drabbas extremt hårt av nuvarande system. Ägare till privatbostadsfastigheter med låga inkomster och kanske avbetalda lån får därför likviditetsproblem och därmed svårigheter att betala skatten. Till slut tvingas de flytta från sina hem. Detta är då inte längre bara fråga om ett hot mot äganderätten, utan den blir ett statligt sanktionerat brott mot äganderätten.

## 6 Regeringens fastighetsskattepolitik förstör hela bostadspolitiken

### 6.1 Orimligt hög beskattning av boendet

Sedan skattereformen 1990/91 gäller att fastighetsägande även betraktas som konsumtion i skattehänseende. Således är alla byggnations-, förvaltnings- och underhållskostnader belagda med 25 procents moms. För den som investerat kapital i en aktieportfölj eller i bank är dock varken inköpet eller förvaltningen av detta kapital belagda med moms. Vidare gäller att kapital till exempel kan placeras i en 10-årig obligation utan att skatt behöver betalas förrän efter 10 år, när den löper ut. Pengar kan även placeras i reinvesterande fonder, där utdelningen reinvesteras och beskattning sker först vid försäljning. Dessa fakta gör att logiken kring att både momsbelägga boende och att samtidigt hävda kapitalinkomstperspektivet för egna bostadsfastigheter haltar betänkligt. Det är för övrigt enbart fastigheter som i skattehänseende beskattas både som konsumtion och kapital.

### 6.2 Begränsningsregel och dämpningsregel löser inte problemen

Begränsningsregeln i fastighetsskatten samt ändrade grundavdrag i förmögenhetsbeskattningen som regeringen genomdrev år 2001 föreslås nu förbättras från 5 procent av inkomsten till 4 procent. Det är visserligen en förbättring för de fastighetsägare som har det allra svårast. Men det är också ett tydligt symptom på att något är grundläggande fel med den nuvarande fastighetsbeskattningen när man anser att det är något bra att låta låginkomsttagare få 4 procent högre marginalskatt. Det är liksom dämpningsregeln bara en av Socialdemokraternas ad hoc-mässiga regeländringar, som bekräftar kritiken som presenteras i denna motion. Problemens orsak kvarstår i grunden, ef-

**Fel! Okänt namn på**

tersom skattesatsen är fortsatt på en hög nivå och kopplingen till marknadsvärdet finns kvar. Likaså skapar begränsningsregeln principiellt djupt tveksamma tröskeeffekter genom att sätta en gräns för hushållets totala inkomst för att det ska kunna åtnjuta begränsningsregeln.

Enligt begränsningsregeln ska förvärvsinkomster före skatt, inkomst av kapital samt 15 procent av den skattepliktiga förmögenheten över fribeloppet räknas som inkomst enligt denna regel. Fastighetens taxeringsvärde ska dock inte räknas in i förmögenheten.

Begränsningsregeln gäller taxeringsvärden mellan 280 000 kronor och 3 miljoner kronor. För fastigheter med taxeringsvärde över 3 miljoner kronor betalas full fastighetsskatt på värdet över denna gräns. Fastighetsskatten kan därmed aldrig understiga 2 800 kronor om året. Hushåll med en sammanlagd inkomst över 600 000 kronor om året kan inte utnyttja begränsningsregeln alls.

Den s.k. dämpningsregeln försenar visserligen höjningarna av fastighetsskatten något men har ingen varaktig effekt. Möjligen fyller den ett syfte genom att de hushåll som tvingas flytta från sitt hem på grund av fastighetsskatten får några extra månader på sig att genomföra flytten.

### 6.3 Sverige har världens högsta boendeskatte

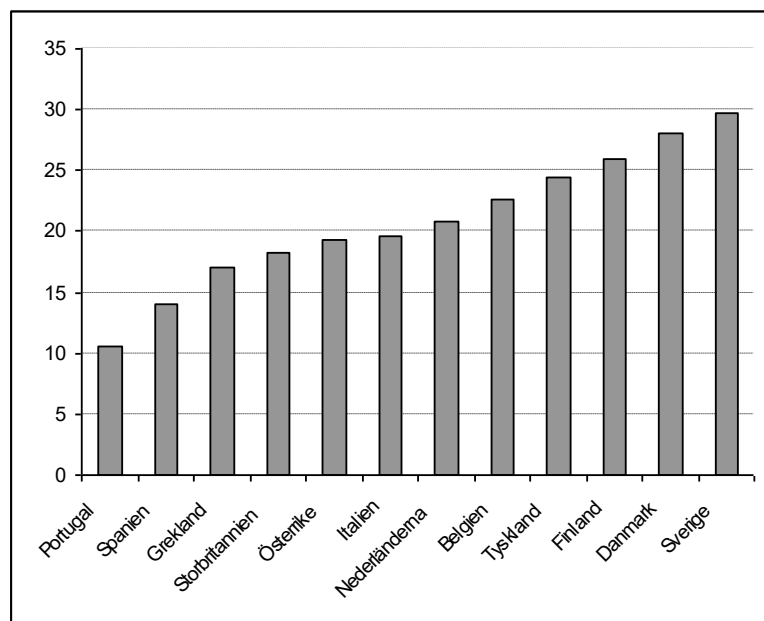
Trots kritiken från oppositionen har Sverige fortfarande vid sidan av Danmark världens högsta skatter och Sverige har den i särklass hårdaste beskattningen på boendet i hela världen. I övriga europeiska länder är momsens lägre, försäljningsskatten (reavinstskatt) förekommer sällan och fastighetsskatten är mycket begränsad. Vissa länder har ingen fastighetsskatt.

### 6.4 Svenska hushållens boendekostnader högst i EU

Hushållen i Sverige har sammantaget de högsta boendekostnaderna i hela EU (förutom Luxemburg). Nästan 30 procent av hushållets disponibla inkomst går till att sörja för boendet i Sverige.



**Diagram 1. Hushållens boendekostnader (andel av disponibel inkomst 2001)<sup>3</sup>**



## 6.5 Bygandet har avstannat

På grund av de höga kostnaderna för boende investeras mindre pengar i nya bostäder. Sverige hade 1999 minst antal nybyggda bostäder i hela EU. Även hyresregleringarna skapar denna återhållsamhet i bygandet. Sammantaget är slutsatsen att bostadsbristen i de svenska storstäderna är långt ifrån löst.

## 6.6 Statens nettoinkomster för boendesektorn överstiger utgifterna

Regeringspolitiken innebär för närvarande att varje förändring av den höga skatten på boende måste finansieras inom samma sektor. När regeringen till följd av den kraftiga opinionen mot den orimliga konstruktionen av fastighetsbeskattningen föreslår en – om än blygsam – lättnad av fastighetsskatten, så ska den finansieras av höjda taxeringsvärden, vilket ytterligare ökar boendesegregeringen i landet.

Statens intäkter och kostnader för boendet genomgår dramatiska förändringar. Statens nettokostnader för boendesektorn har tidigare varit stora. Ökade intäkter, från bland annat fastighetsskatt och moms på byggande, ställt

<sup>3</sup>Eurostat.

#### Fel! Okänt namn på

mot sjunkande kostnader för räntebidrag, gjorde att statens netto redan 1997 blev positivt.

## 6.7 Ökad boendesegregering

Många barnfamiljer och pensionärer med låga inkomster som köpte hus när priserna stod som högst 1989–1991 har nu stora svårigheter att bo kvar. Detta gäller särskilt boende i skärgårdar och storstadsområden.

Uppgifter från Statistiska centralbyrån, SCB visar att 52 procent av LO-medlemmarna bor i småhus (villa eller radhus) som de själva äger. Ytterligare 8 procent bor i småhus med annan upplåtelseform. Det är således fel att påstå att människor som bor i småhus generellt sett är ”rika”. Det bör vidare uppmärksammas att 75 procent av alla barn bor i villa.

Regeringen, Vänsterpartiet och Miljöpartiet bäddar för en ny bostadsegregering genom att överbeskatta småhus och övrigt markboende. Vissa områden kommer att rensas från normalinkomsttagare och endast mycket välbeställda kommer att befolka dessa.

I skärgårdar, längs kusterna, i fjällvärlden och andra områden som berörs av mycket kraftiga höjningar av taxeringsvärdena utgör fortfarande fastighetsskatten ett stort problem. Våra kuster blir ett reservat för rika samtidigt som skatten tvingar bort bönder, hantverkare, butiksägare och fiskare. Det är anmärkningsvärt att Socialdemokraterna vill skapa en sådan segregering. Fastighetsskatten innebär att skillnaden mellan lågprisorter och högprisorter ökar. Det är inte acceptabelt att det för ett likvärdigt hus kan skilja flera tiotusentals kronor i årlig fastighetsskatt beroende på var i landet huset är beläget.

## 6.8 Hur ser medborgarna på fastighetsskatten?

Forskningsgruppen för Samhälls- och Informationsstudier, FSI har gjort studier som bl.a. visar att det endast är fem procent av LO-anslutna som är negativa till en sänkt fastighetsskatt. Inom TCO och SACO är det ungefär samma förhållande. Av hela svenska folket är det endast 5 procent som vill behålla fastighetsskatten på samma nivå som den är i dag. Detta innebär att det finns ett starkt stöd för att fastighetsskatten minskas och slutligen avskaffas helt. FSI har också konstaterat att fastighetsskatten möter en starkt negativ opinion som tydligt går igenom alla partiernas väljargrupper. De mest kunniga är ofta de mest kritiska. Bland alla skatter får fastighetsskatten större kritik än skatte-trycket och andra enskilda skatter i allmänhet.

De modifieringar av fastighetsskatten som avsetts att mildra den, har knappast lämnat några spår i opinionen sedan 1997. Inte mindre än 450 000 svenskar uppger att de planerar att flytta eller har flyttat eller att det finns en stor risk att de kanske måste flytta på grund av fastighetsskatten enligt en undersökning gjord av FSI i början av 2003.

## 7 Kristdemokraternas fastighetsskattepolitik

Kristdemokraterna föreslår att den statliga fastighetsskatten slopas helt för småhus (egna hem) och bostadshyreshus (hyresrätter och bostadsrättsföreningar), kommersiella lokaler och industrienheter. Kommunerna ges rätt att ta ut en fast avgift per småhus, per bostadslägenhet samt per kvadratmeter lokalyta för kommersiella lokaler och industrienheter. Reavinstskatten vid försäljning av privatbostadsfastighet och bostadsrätt höjs till den generella nivån på 30 procent.

### 7.1 Slopa den statliga fastighetsskatten för småhus

Den totala fastighetsskatten beräknas för år 2005 uppgå till ca 25,7 miljarder kronor. Av detta belopp svarar småhusen (villor och fritidshus) för 14,4 miljarder kronor.

Vårt förslag innebär att den statliga fastighetsskatten slopas helt för småhusen. Bortfallet av denna skatteintäkt föreslår Kristdemokraterna ska finansieras fullt ut för statens del, huvudsakligen genom en kommunal avgift och genom höjd reavinstskatt vid försäljning av privatbostadshus. Småhusägarna (de som säljer med vinst) kommer att bära större delen av den höjda reavinstskatten, som dock beräknas på en faktisk tillgång av likvida medel.

#### 7.1.1 Inför kommunal avgift

Statsbidragen till kommunsektorn motsvarar knappt 20 procent av kommunernas totala inkomster. Med olika metoder har kommunsektorn använts i den *statliga* saneringspolitiken, vilket naturligtvis påverkat den kommunala servicen negativt. Samtidigt har kommunerna fått ta över en allt större del av den offentliga sektorns åtaganden. Kommunerna kan alltså inte finansiera all sin verksamhet med "egna" skattemedel, utan är beroende av kompletterande statsbidrag.

Ett starkt motiv för en kommunal fastighetsavgift är det incitament kommunerna får för utveckling av infrastrukturen, ett offensivt bostadsbyggande och en bra näringspolitik. När även företagssektorns lokaler och industrier utgör en del av avgiftsunderlaget i kommunerna, blir effekten långt större incitament än i dag att verka för det lokala näringslivet och för nya arbetstillfällen. En ytterligare aspekt är att kommunerna genom en kommunal avgift får intäkter från fritidsbebyggelse som i vissa kommuner är omfattande, men som inte genererar några kommunala intäkter i dagens system.

Subsidiaritetsprincipens makt- och uppgiftsfördelning mellan olika nivåer i samhället motiverar dessutom, enligt vår uppfattning, en ekonomiskt stabilare grund för kommunernas uppgifter och för den kommunala självstyrelsen. Utan ekonomiskt självstyre, ingen kommunal självstyrelse. Bättre långsiktiga tillväxtförutsättningar och en högre grad av självfinansiering genom en bredare avgiftsbas är ett led i att ge en ekonomiskt stabil bas för den kommunala självstyrelsen. Denna slutsats delas till exempel också av Kommunförbundets

## Fel! Okänt namn på

så kallade skattebasberedning. I regel är dessutom fastighetsbeskattningen utomlands en kommunal angelägenhet, vilket på kontinenten inte minst har motiverats av subsidiaritetsprincipen.

I ambitionen att stärka kommunernas ekonomiska bas och öka incitamenten att utveckla kommunen spelar alltså en delvis växling av fastighetsskatten till en kommunal avgift en viktig roll. När systemet med statlig fastighetsskatt avvecklas bör kommunerna ges möjlighet att ta ut en avgift för täckande av kostnader för gator och vägar samt räddningstjänst (brandförsvaret) och fysisk planering/bostadsförbättring. Den totala kommunala avgiften får inte överstiga kommunernas självkostnader för gator/vägar och parkering, räddningstjänst samt fysisk planering. Avgiften per småhusenhet får maximalt uppgå till 2 800 kronor per år, avgiften per bostadslägenhet får maximalt uppgå till 900 kronor per år, avgiften för kommersiella lokaler får maximalt uppgå till 63 kronor per kvadratmeter per år och avgiften för industrienheter får maximalt uppgå till 17 kronor per kvadratmeter per år. Reavinstskatten vid försäljning av privatbostadsfastighet och bostadsrätt höjs till den generella nivån på 30 procent. Statens intäktsbortfall för den slopade fastighetsskatten kan då delvis kompenseras genom en nivåjustering i statsbidraget till primärkommunerna i enlighet med finansieringsprincipen.

En kommunal fastighetsavgift för vägar, räddningstjänst och fysisk planering har både legitimitet, transparens och förutsägbarhet. Den som betalar avgiften vet att pengarna går till det som han/hon som fastighetsägare har nytta av. Eftersom avgiften inte baseras på marknadsvärdet försvinner hoten om framtida chockhöjningar. Förutsebarheten inte bara ökar utan blir en realitet. Husägaren får en trygghet och kontroll över sin ekonomi. Någon kan invända att kommunernas invånare redan via kommunalskatten betalar för gator, vägar och räddningstjänst och därmed får betala "dubbelt" med den nya avgiften. Kommunerna klarar dock inte, som nämnts ovan, att finansiera alla sina utgifter med sina egna skatteinkomster, utan är beroende av statsbidrag. Det är därför rimligt att betrakta växlingen fastighetsavgift mot sänkta statsbidrag som att kommunen själv får möjlighet att finansiera det man inte tidigare kunde finansiera på egen hand. Därför blir det också felaktigt att se det som att fastighetsägaren med vår föreslagna reform kommer att betala dubbelt för vägar, räddningstjänst och fysisk planering. Enbart om kommunalskatten redan täckte alla kommunens utgifter och en avgift för redan befintlig verksamhet lades upp på detta, skulle det vara fråga om att betala dubbelt.

För så kallade vägsamfälligheter som på privat sätt ordnar med väghållningen i sitt område måste undantag göras för den kommunala avgiften. Vår fastighetsskattereform gällande den kommunala avgiften måste utformas så att kommuner tvingas ge fastighetsägare som är medlemmar i en vägsamfällighet en rimlig nedsättning av fastighetsavgiften.

Den kommunala fastighetsavgiften ska dessutom vara helt befriad från moms.

## 7.2 Slopad statlig fastighetsskatt på hyresbostadshus

Kristdemokraterna föreslår att den statliga fastighetsskatten slopas helt för bostadshyreshusen (hyres- och bostadsrätter). De minskade skatteintäkterna finansieras genom en kommunal avgift per bostadslägenhet och genom höjd reavinstskatt vid försäljning av bostadsrätt.

### 7.2.1 Kommunal avgift

Den genomsnittliga statliga fastighetsskatten per bostadslägenhet har de senaste åren uppgått till drygt 2 000 kronor per år. Fastighetsskatten har varit tämligen jämnt fördelad mellan bostadsrätt och hyresrätt räknad som genomsnitt per lägenhet. Kristdemokraternas förslag är att kommunerna ges rätt att ta ut en avgift per lägenhet och år på maximalt 900 kronor. Avgifterna i en kommun får inte heller sammantaget överstiga kommunens självkostnad för de verksamheter den finansierar. Kommunerna kommer då att få en inkomst på ca 2,1 miljarder kronor per år i fastighetsavgifter för bostadslägenheterna. De principiella motiven för den kommunala avgiften är desamma som redovisats ovan vad gäller småhusen. Den kommunala avgiften ska bidra till att täcka kostnader för samma kommunala ändamål som för småhusen: 1) Gator, vägar och parkering, 2) räddningstjänst samt 3) fysisk och teknisk planering och bostadsförbättring.

I vårt förslag tas den kommunala avgiften ut per lägenhet. Minst två andra alternativ är möjliga; antingen att avgiften tas ut per taxeringsenhet (hyreshusenhet) eller att den tas ut per kvadratmeter bostadsyta. Vad som är mest rimligt eller rättvist beror på vad avgiften ska täcka. En fast avgift per taxeringsenhet skulle förvisso vara enkel, men inte så rättvis i förhållande till de faktiska skillnaderna i vägsplitage, risk för brand och kostnad för kommunens fysiska planering, som finns mellan hyreshusenheter med väldigt få lägenheter och hyreshusenheter med väldigt många lägenheter. Å andra sidan är det svårt att hävda att vägsplitaget och kommunens kostnader för fysisk planering ökar med varje extra kvadratmeter bostadsyta. Risker för brand torde inte heller ha en direkt koppling till antalet kvadratmeter bostadsyta, utan snarare är det antalet lägenheter (personer per hushåll) som är avgörande. Därför anser vi det mest lämpligt att den kommunala avgiften baseras på antalet lägenheter. Den kommunala avgiften bör av förenklingsskäl, på samma sätt som den nuvarande statliga fastighetsskatten, debiteras hyresfastighetsägaren respektive bostadsrättsföreningen.

## 7.3 Slopad fastighetsskatt för kommersiella lokaler och industrifastigheter

Sedan 1996 beskattas även kommersiella lokaler och industrifastigheter med fastighetsskatt. Skattesatsen uppgår till 1,0 procent för lokalerna och 0,5 procent för industrierna. Lokalerna omfattas av på samma sätt som hyresbostäderna av ett omräkningsförfarande. För industrierna sker ingen omräk-

Fel! Okänt namn på

ning. Kristdemokraterna föreslår att även dessa befrias från statlig fastighets-  
skatt. Dock en elproduktionsenhet.

### 7.3.1 Kommunal avgift

Även de kommersiella lokalerna och industrifastigheterna ska enligt Kristdemokraternas förslag ingå i kommunernas avgiftsunderlag för den nya fastighetsavgiften. Dessa har ju, på samma sätt som för småhusen och hyreshusenheterna, en direkt nytta av de tre kommunala tjänsterna räddningstjänst, vägar och fysisk planering. Dessa statliga fastighetsskatteintäkter ska växlas rakt av mot en kommunal avgift. Det totala avgiftsuttaget blir därmed inte lägre än det totala uttaget av fastighetsskatt. Vinsten från företagens synpunkt blir ändå att avgiften sannolikt får en legitimitet som den statliga fastighetsskatten helt saknar. Avgiften blir dessutom för lokalernas del mer stabil och förutsägbar än den statliga fastighetsskatten. För kommunernas del ökar också incitamentet att bidra till att fler företag etablerar sig i kommunen, eftersom de då får ökade avgiftsinkomster.

Någon befintlig statistik över antalet kommersiella lokaler finns inte. Där-  
emot finns uppgifter om det totala antalet kvadratmeter lokalyta. Den totala  
lokalytan i hyreshusenheter uppgick år 2000 till ca 77 miljoner kvadratmeter.  
Den totala lokalarean i industrienheterna uppgick till ca 117 miljoner  
kvadratmeter. En finansiellt neutral växling från fastighetsskatt till kommunal  
avgift kan därför göras genom att kommunerna ges rätt att ta ut maximalt 63  
kronor per kvadratmeter och år för de kommersiella lokalerna, och maximalt  
17 kronor per kvadratmeter och år för industrienheterna.

## 8 Reformens finansiering m.m.

### 8.1 Kommunal avgift – minskat statsbidrag

Kommunernas årliga nettokostnader för gator, vägar och parkering har varierat ganska mycket de senaste åren och uppgick till knappt 6 miljarder kronor år 2000. Kommunernas nettokostnader för räddningstjänst har varit stabila de senaste åren och uppgick till ca 4 miljarder kronor år 2000. Nettokostnaderna för fysisk och teknisk planering samt bostadsförbättring har minskat något de senaste åren och uppgick till ca 2,3 miljarder kronor år 2000. I tabell 2 redovisas kostnadsutvecklingen fram till år 2003 och en prognos för perioden 2004 till 2008.

**Tabell 2. Kommunernas nettokostnader för gator och vägar, räddningstjänst samt fysisk planering**

Miljarder kronor	Utfall				Prognos				
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gator, vägar och parkering	5,9	6,8	6,7	7,0	7,1	7,3	7,4	7,6	7,7
Räddningstjänst	4,0	4,5	4,8	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6
Fysisk & teknisk planering, bostadsförbättr.	2,3	2,0	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7
<b>Summa</b>	<b>12,3</b>	<b>13,4</b>	<b>13,9</b>	<b>14,5</b>	<b>14,8</b>	<b>15,1</b>	<b>15,4</b>	<b>15,7</b>	<b>16,1</b>

Antagande: 2 procents årlig ökning av nettokostnaderna från 2003.

Källor: SCB, OE 25 SM 0401.

**Tabell 3. Intäkterna (maximalt) från kommunal fastighetsavgift**

Primärkommuner	2006
Kommunal avgift, 2 800 kr per småhusenhet (egnahem)	+6,5
Kommunal avgift, 900 kr per lägenhet	+2,1
Kommunal avgift för kommersiella lokaler och industrier	+6,7
Minskat statsbidrag	-15,3
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>

Av tabell 3 framgår också att den (maximala) totala avgiftsintäkten uppgår till ungefär samma belopp som kommunernas beräknade nettokostnader väntas uppgå till för de fastighetsanknutna tjänsterna enligt tabell 2. Statsbidraget till kommunerna föreslås minska med ett belopp som motsvarar de faktiskt beräknade nettokostnaderna.

## 8.2 Regionala skillnader

De strukturella kostnadsvariationer för olika kommuner som beror på geografiskt läge med mera förutsätts utjämnas via det kommunala utjämningsystemet. Något motiv för kommunerna att till exempel ha olika höga maxbelopp för den avgift som får tas ut finns därför inte.

Införandet av den kommunala fastighetsavgiften finansieras genom en minskning av statsbidragen, enligt finansieringsprincipen. För att uppnå en neutral växling bör statsbidragen minska med samma belopp som de nya avgiftsinkomsterna ger kommunen.

Med ett system som ovan beskrivits ges kommunerna ett tydligt incitament att främja bostadsbebyggelse och näringslivsutveckling. Detta är det nuvarande kommunalskatte- och kostnadsutjämningsystemet i fullständig avsaknad av. Av det skälet, och många andra, har Kristdemokraterna länge krävt en genomgripande översyn av nuvarande skatteutjämningsystem. I det sam-

#### Fel! Okänt namn på

manhanget får också de långsiktiga konsekvenserna av införandet av en kommunal fastighetsavgift beaktas.

Fastighetstaxeringen är indelad i 355 värdeområden. Enligt villaägarnas förening som beräknat det genomsnittliga taxeringsvärdet i dessa områden så understiger det genomsnittliga taxeringsvärdet 280 000 kronor i endast i ett fåtal värdeområden. Det rör sig om platser med få invånare och genomsnittet ligger oftast över 200 000 kronor. Man kan därav dra slutsatsen att en eventuell skattehöjning med Kristdemokraternas förslag endast skulle ske för ett fåtal fastighetsägare. Skulle dessa kommuner inte välja att ta ut den maximalt tillåtna fastighetsavgiften enligt vår modell så blir de fastighetsägare som förlorar på vårt system än färre.

### 8.3 Likformig reavinstskatt

Reavinstskatten vid privatbostadsförsäljning uppgår med dagens regler till 20 procent (30 procent på två tredjedelar av vinsten). Ett argument för en höjd reavinstskatt på privatbostäder till 30 procent är att skatteuttaget genom vår föreslagna reform därmed förskjuts från beskattning av så kallad icke-monetär inkomst (själva boendet) till ett tillfälle när husägaren verkligen har tillgång till likvida medel. Denna typ av beskattning är också förutsägbar när en försäljning väl närmar sig.

När fastighetsskatten avskaffas kommer detta med största sannolikhet att kapitaliseras ganska snabbt i priset på småhus och bostadsrätter. Genom en högre reavinstskatt vid försäljning av privatbostäder kommer de som på detta sätt drar störst nytta av fastighetsskattens avskaffande att bära en större del av reformens finansiering. Dessutom blir beskattningen likformig med övrig kapitalbeskattning där skattesatsen är 30 procent. Genom att likheten i beskattning på detta sätt ökar mellan privatbostadsfastigheter och till exempel obligationer (ingen löpande beskattning, samma reavinstskatt), kommer privatbostadsfastigheter inte heller efter reformen att vara skattemässigt gynnat för de fåtal personer som kan tänkas betrakta boendet i första hand som en av många möjligheter till kapitalplacering.

### 8.4 Halverad uppskovsmöjlighet

De stigande fastighetspriserna i Sverige sedan år 2000 innebär risker för de svenska hushållen. Tack vare låga räntor och förhållandevis generösa banker blir budgivning vid bostadsförsäljningar ofta häftiga tillställningar. På grund av bostadsbristen är hushållen nu beredda att ta på sig stora skulder för att ordna ett boende – skulder som i ett senare skede kan visa sig för tunga att bära. För en del hushåll med låga inkomster innebär prisenivån i framför allt storstäderna att det är svårt att över huvud taget ta sig in på bostadsrättsmarknaden.

Om den löpande statliga fastighetsskatten avskaffas finns det starka skäl att tro att priserna på bostäder ånyo ökar. Eftersom Kristdemokraternas fas-



tighetsskattereform innebär att den löpande beskattningen av fastigheter minskar med drygt 10 miljarder kan man anta att värdet av fastigheter som har ett högt marknadsvärde och betingar hög fastighetsskatt ökar i värde betydligt mer än fastigheter i mindre tätbefolkade delar av Sverige med låg fastighetsskatt.

Det är därför rimligt både ur ett fördelningsmässigt perspektiv och ur ett strukturellt perspektiv att inskränka möjligheten till uppskov av reavinst vid fastighetsförsäljningar. Genom att tillåta uppskov för endast halva reavinsten dämpas prishetsen något i attraktiva områden samtidigt som den fastighetsskattereform som Kristdemokraterna föreslår får en rimlig finansiering. De fastighetsägare som får ett kraftigt värdeökning tack vare låg fastighetsavgift får betala en högre andel reavinstskatter vid tidpunkten för försäljningen.

## 8.5 Lägre administrationskostnader

Dagens administration av fastighets- och förmögenhetsbeskattning uppgår sammanlagt till minst 200 miljoner kronor för Riksskatteverket (RSV), Skattemyndigheterna<sup>4</sup> och Statistiska centralbyrån. Administrationen av sambeskattnings av förmögenhet, de med jämna mellanrum återkommande fastighetstaxeringarna och administrationen av begränsningsregeln för fastighetsskatt är mycket resurskrävande. Ett naturligt bidrag till finansieringen av vår föreslagna reform är därför att anslagen till denna del av beskattningsverksamheten minskas försiktigt med 180 miljoner kronor. Resurser förutsätts därmed finnas kvar för att hantera all den bostads- och fastighetsstatistik som fortfarande är motiverad ur ett allmänintresse.

## 8.6 Ekonomiska effekter för hushållen, företagen och offentlig sektor

De samlade effekterna av vår föreslagna reform redovisas i tabell 4 för hushållen, företagen och offentlig sektor (primärkommunerna och staten). Av tabellen framgår att reformen är tänkt att minska hushållens löpande beskattning med inte mindre än 10,8 miljarder från 2006. För företagen och primärkommunerna är syftet att reformen totalt sett ska vara ekonomiskt neutral.

<sup>4</sup> Enligt RSV:s årsredovisning kostade enbart fastighetstaxeringsverksamheten 169 miljoner kronor år 2000. Tidigare år har kostnaden överstigit 200 miljoner kronor och 1996 uppgick den till 344 miljoner kronor.

Fel! Okänt namn på

**Tabell 4. Finansiella effekter för hushållen, företagen och staten vid avvecklad fastighetsskatt, likformig kapitalvinstskatt och kommunal avgift för fastighetsanknutna tjänster**

*Miljarder kronor, fullständigt periodiserad redovisning av bruttoeffekten på skatter och avgifter*

<b>Hushåll (småhus, bostads- och hyresrätter)</b>	<b>2006</b>
Ingen fastighetsskatt	+19,4
Kommunal avgift, 2 800 kr per småhusenhet (egnahem)	-6,5
Kommunal avgift 900 kr per lägenhet	-2,1
Kapitalvinstskatt på privatbostäder 30 %	-4,9
Halverad uppskovsrätt	-4,3
<b>Summa</b>	<b>+1,6</b>
<b>Företag (kommersiella lokaler och industrier)</b>	
Ingen fastighetsskatt	+7,0
Kommunal avgift (ca 63 resp. 17 kr per kvm)	-7,3
<b>Summa</b>	<b>-0,3</b>
<b>Primärkommuner</b>	<b>2006</b>
Kommunal avgift, 2 800 kr per småhusenhet (egnahem)	+6,5
Kommunal avgift, 900 kr per lägenhet	+2,1
Kommunal avgift för kommersiella lokaler och industrier	+6,7
Minskat statsbidrag	-15,3
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>
<b>Stat</b>	
Utebliven fastighetsskatt	-26,4
Minskat statsbidrag till primärkommuner	+15,3
Kapitalvinstskatt på privatbostäder + halverat uppskov	+9,2
Minskad administration till följd av avvecklad fastighets- och förmögenhetsskatt, egnahem	+0,2
Övrig finansiering inom budget	+1,8
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>

Stockholm den 5 oktober 2005

*Per Landgren (kd)*

*Mats Odell (kd)*

*Stefan Attefall (kd)*

*Mikael Oscarsson (kd)*

*Lars Gustafsson (kd)*

*Lars Lindén (kd)*

*Maria Larsson (kd)*

*Annelie Enochson (kd)*

*Else-Marie Lindgren (kd)*