

Motion till riksdagen 2005/06:Sk528

av **Jörgen Johansson m.fl. (c)**

Fastighetsskatt

Motionen delad mellan flera utskott

1 Sammanfattning

Skatten på boende är i dagens Sverige en oförutsägbar faktor för många enskilda människor som ibland kan avgöra huruvida man kan bo kvar eller måste flytta. Många tvingas avyttra ett fritidsboende som man ärvt av någon släkting eller som kanske med egna händer har byggt upp en tillflykt från stadens och vardagslivets jäkt. Situationen visar att nuvarande utformning av fastighetsskatten i grunden måste reformeras. Den socialdemokratiska regeringen har genom åren försökt att lappa och laga ett system som i grunden är fel konstruerat, i stället för att genomföra en grundläggande reformering som håller i längden. Resultatet har blivit ett skattesystem som är baserat på godtycklighet i stället för en långsiktigt hållbar utformning. Centerpartiet föreslår en enkel och effektiv lösning för att åtgärda fastighetstaxeringens mest allvarliga följder. Vidare läggs skattesystemet till viss del om, i syfte att minska den löpande beskattningen till förmån för beskattning vid en fastighets försäljning när den realiserade vinsten är tillgänglig. Förslaget är en dellösning i en akut situation där det slutliga målet bör vara en avveckling av skatten. En sådan avveckling ska dock ske successivt och under ansvarsfulla former. Det första steget i detta arbete presenteras i denna motion vilket innebär att fastighetsskatten sänks samt att tekniken i taxeringsförfarandet görs mer rättvist och hållbart.

Fel! Okänt namn på

2 Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	1
2	Innehållsförteckning	2
3	Förslag till riksdagsbeslut.....	3
4	Principer	4
5	Taxeringssystemet	4
6	Ett orimligt system	5
7	Taxeringsförfarande via medianmetoden	6
8	Beskattning.....	7
9	Förmögenhetsskatt.....	7
10	Fastighetsskattens miljöpåverkande funktion.....	8

3 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att stärka rättssäkerheten i nuvarande taxeringssystem.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om fastighets- och förmögenhetsskattens skadliga påverkan på samhällsekonomin.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att skyndsamt utreda ett nytt system för fastighetstaxering.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om införandet av medianmetoden vid fastighetstaxering.
5. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag om ett tak för tomtvärdet för normaltomter vid fastighetstaxeringen för småhus om 300 000 kr.
6. Riksdagen beslutar sänka fastighetsskatten 2006 till 0,75 % för egnahem samt till 0,4 % för hyreshus.¹
7. Riksdagen beslutar höja reavinstbeskattningen vid försäljning av fastigheter till 30 % samt att begränsa uppskovsavdraget så att 25 % alltid skall beskattas vid försäljning och inköp av annan fastighet.¹
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att miljöförbättrande investeringar inte skall resultera i höjd förmögenhetsskatt.

¹Yrkandena 6 och 7 hänvisade till FiU.

Fel! Okänt namn på

4 Principer

Fastigheter betraktas, enligt gängse uppfattning, som en kapitaltillgång. Eftersom neutralitet i skattesystemet eftersträvas finns det stöd, åtminstone i teorin, för tanken om att ha en fastighetsbeskattning. Utan fastighetsskatt skulle förmodligen en större del kapital investeras i fastigheter än vad som är samhällsekonomiskt motiverat. Det skulle bli gynnsamt att lånefinansiera köp av fastigheter för att avyttra dessa vid en värdeökning. Detta beroende på en lägre reavinstskattenivå vid försäljning av fastigheter samt det faktum att ränteutgifterna är avdragsgilla. Det senare perspektivet, att ränteutgifterna är avdragsgilla, innebär ett generationsperspektiv som försvårar ett avskaffande av fastighetsskatten, då ett detta borde innebära att avdragsrätten för ränteutgifterna togs bort. Utan avdragsrätt blir det ekonomiskt svårt att investera i en fastighet, någonting som skulle göra det svårt för exempelvis nybildade familjer som vill flytta till ett eget hem. Fastighetsskatten i detta perspektiv, givet en rättvis utformning, är således ett system för att underlätta för unga generationer att skapa sitt boende.

Ett avskaffande av fastighetsskatten ska därför ske på ett ansvarsfullt sätt så att alla intressen i samhället tas till vara.

5 Taxeringssystemet

En allmän taxering har genomförts under 2005 med ikraftträdande vid årsskiftet 2006. Många områden har i riktvärdena upptaxerats till mycket höga nivåer. Som exempel kan nämnas värdeområdet Billdal i Göteborg som höjts med 39 % från föregående period och värdeområdet Enhagen-Ekbacken i Västerås med 26 % för att ta två områden i helt skilda delar av landet med helt skilda förutsättningar. Nuvarande systemet för beräkning av taxeringsvärden baseras på ett genomsnittligt värde av de referensförvärv som finns inom ett eller flera värdeområden. Sedan 2003 används dessutom ett system med förenklade fastighetstaxeringar mellan de allmänna taxeringarna.

Det är tänkt att de förvärv som av olika anledningar inte anses som representativa inte ska tas med. Syftet är att omotiverat höga eller låga köpeskillningar inte ska påverka de generella nivåerna. Systemet i sig förutsätter ett godtycke eftersom frågan om vad som är en representativ köpeskillning inte går att fastställa med säkerhet. Det har upprepade gånger visat sig att höga köpeskillningar har inkluderats som referensförvärv, medan låga har exkluderats.

Det är dessutom oroväckande att Skatteverket inte har kompetens för att utföra fastighetstaxeringar självt, utan lägger ut verksamheten till företag. Centerpartiet har förvisso inga principiella synpunkter på konkurrensutsättning av offentlig verksamhet, men bestämmandet av taxeringsvärden är att betrakta som myndighetsbeslut och vi finner det bekymmersamt om värderingarna sker slentrianmässigt och utan att den berörda myndigheten har kompetens att bedöma rimligheten i dessa.

Fel! Okänt namn på

Antalet värdeområden har ökat väsentligt sedan 90-talets början. Det stora antalet värdeområden leder ofta till att Skatteverket tvingas lägga samman flera värdeområden eftersom ett tillräckligt stort antal förvärv saknas för att erhålla ett tillfredsställande statistiskt underlag i ett och samma värdeområde. Följden blir att den sammanläggningen mer sker utifrån gällande prisbild snarare än geografisk närhet, vilket ytterligare bidrar till godtycke och svåra gränsdragningar. Godtycket inom värdeområden kan också ifrågasättas där strand- och belägenhetsklasserna i översyner visar en felaktig bild för omkring hälften av de redovisade fallen. Förhållandet stärker synen att värderingen baseras på ett godtycke vilket inte är acceptabelt. Färre värdeområden och en större geografisk samhörighet skulle minska godtyckligheten. Hur indelningen i värdeområden bestäms går dessutom inte att överklaga. Om det dessutom visar sig att dessa myndighetsbeslut, som inte går att överklaga, är delegerade till privata företag är det minst sagt anmärkningsvärt.

Taxeringsförfarande förutsätter ett rättssäkert tillvägagångssätt. Medborgarna har rätt till ett förutsägbart skattesystem, fritt från godtycke. Det nuvarande systemet för fastighetstaxering uppfyller inte dessa grundläggande krav. Formellt sett tillhör fastighetsskatten kapitalinkomstbeskattningen. Synsättet är det att beskattningen ska vara neutral. Utan någon fastighetsbeskattning, och med beskattning av annat kapital, skulle då alltför mycket kapital samlas i denna kategori. Avkastningen som beskattas är då själva boendenyttan, och den har en tydlig koppling till marknadsvärdet, genom att taxeringsvärdena ska vara 75 % av marknadsvärdet. Det kan diskuteras om den synen har en bred folklig acceptans. Problemet för enskilda fastighetsägare är, att externa faktorer kan leda till, stora skattehöjningar när kraftiga prisstegringar äger rum i det värdeområde fastigheten ligger. Höjda taxeringsvärden betyder formellt sett höjd avkastning, något som den enskilda fastighetsägaren inte lär observera. I själva systemet för taxering finns det således en inneboende svaghet och avsaknad av förutsägbarhet, varför det måste reformeras i grunden. Vad som ovan anförts om det nuvarande taxeringssystemets brister i rättssäkerhet bör ges regeringen till känna.

6 Ett orimligt system

Centerpartiet anser att den nuvarande ordningen är ohållbar. Fastighetsskattens utformning, tillsammans med förmögenhetsskatten, gör att människor tvingas lämna sina hem. Detta är otillständigt. Samtidigt finns det en generationsaspekt som måste beaktas varför Centerpartiet väljer att reformera systemet kraftigt, utan att för den skull högröstat och utsiktslöst, i närperspektivet, kräva dess avskaffande.

För innevarande år beräknas fastighetsskatten inbringa 26,4 miljarder kronor, ett belopp som motsvarar ungefär 1 % av BNP. Summan innefattar 15,6 miljarder kronor från småhusenheter, 3,9 miljarder kronor från flerfamiljshus samt resterande del från kommersiella lokaler och industrienheter. Beskattningsnivån är i nivå med andra jämförbara länder, och sannolikt är just fastig-

Fel! Okänt namn på

heter ett av få områden inom det svenska skattesystemet där Sverige inte skiljer ut sig nämnvärt från sina grannländer. I stället kan en förstärkning av fastighetsskatten skönjas i våra grannländer. Inom nationalekonomin anges som tumregel att skatteuttaget bör stå i omvänd proportion mot dess elasticitet, vilket i praktiken betyder att ju skadligare en skatt är, desto lägre bör skattesatsen vara. Skatt på fastigheter är en stabil skattebas, och skatten i sig påverkar inte människors beteende i stor utsträckning, varför denna skatt är mindre skadlig än exempelvis höga marginalskatter på arbete eller förmögenhetsskatt. Det är Centerpartiets mening att synnerligen skadliga skatter bör sänkas eller avskaffas först.

Centerpartiet sänker fastighetsskatterna och avskaffar förmögenhetsskatten under mandatperioden. Detta sker med bibehållande av begränsningsregeln. Förslaget innebär att de absurda aspekterna av dagens system tas bort, till förmån för ett system som kommer att upplevas som mer rättvist. Därefter ska, efter ekonomiskt utrymme och på ett ansvarsfullt sätt, frågan om en avveckling av fastighetsskatten övervägas. Detta ska ske utifrån en helhetssyn av skattesystemets roll i finansieringen av andra behov i samhället. I närperspektivet finns dock ett akut behov av att utreda ett nytt system för fastighets-taxering. Detta bör ges regeringen till känna.

7 Taxeringsförfarande via medianmetoden

Den nuvarande ordningen med fastigheter indelade i värdeområden som nivå-sätts från ett medelvärde av genomförda förvärv är ohållbart. Skatteverket ska gallra ut de förvärv som inte anses representativa, men i praktiken leder förfaringsättet till att taxeringsvärden ökar kraftigt, framför allt i vissa attraktiva lägen. Systemet i sig bygger dessutom på ett godtyckligt förfarande när ett förvärv ska anses som representativt eller inte.

Centerpartiet anser att taxeringsvärdena ska bestämmas genom ett median-värdessystem. Om en fastighet i ett värdeområde säljs till det dubbla priset, kommer inte medianvärdet i ett värdeområde att förändras. Samma gäller om en fastighet säljs till ett icke-representativt belopp. I ett medianvärdessystem räknas den högsta och lägsta fjärdedelen av om utvecklingen av värdet på fastigheterna inom området beräknas på den kvarvarande delen. Det innebär att udda värden faller bort vilka åsätts ett värde enligt 75-procentsprincipen. Modellen framstår som enkel och verkningsfull och eliminerar godtyckliga bedömningar.

Ett medianvärdessystem är ett robust system som inte påverkas på kort sikt, utan kommer att reflektera långsiktiga trender på ett mer fördelaktigt sätt, när extremt höga eller låga köpeskillningar inte påverkar medianvärdet. Nuvarande taxeringssystem missgynnar den bofasta befolkningen, eftersom köpstarka intressenter driver upp fastighetstaxeringen i attraktiva områden vid inköp av fritidsfastigheter. En fastighet som är att betrakta som eget hem och en fritidsfastighet är att betrakta som två helt olika kategorier. Taxeringen av fastigheter för fastboende och fritidsboende bör därför skiljas åt. Riksdagen

Fel! Okänt namn på

bör begära att regeringen låter utreda ett nytt system för fastighetstaxering baserat på medianmetoden.

Markvärdet, inom fastighetstaxeringen, bör sättas ett takvärde om 300 000 kr för att undvika den spiraleffekt som uppkommer i attraktiva områden när själva tomtmarken får ett högt taxeringsvärde och därmed driver upp det totala taxeringsvärdet. Riksdagen bör besluta att sätta ett tak för taxeringsvärden för normaltomter på 300 000 kr.

8 Beskattning

Fastighetsskatten är en beskattning av icke-monetär avkastning. Det är en skatt som inte direkt är kopplad till den enskilde skattebetalarens bärkraft. I ett sådant system är det av synnerlig vikt att systemet är utformat på ett sätt som gör att det uppfattas som rimlig. Nuvarande system leder till hög beskattning, framförallt när både fastighets- och förmögenhetsskatten samverkar. Nivåerna måste sänkas och taxeringssystemet ses över. Förmögenhetsskatten är dessutom till skillnad från fastighetsskatten så pass skadlig för svensk ekonomi att de borgerliga partierna inom ramen för Allians för Sverige successivt avskaffar den i sin helhet under kommande mandatperiod. Trots detta bör fastighetsskattens höga nivåer minskas till en rimlig nivå. Vad som ovan anförts om fastighetsskatternas skadliga nivåer bör ges regeringen till känna.

Centerpartiet anser att nuvarande fastighetsbeskattning är utformad på ett orättvist sätt, främst på grund av taxeringsförfarandet. Även om systemet reformeras i den riktning vi har pekat på i föregående kapitel är beskattningen för hög. I Centerpartiets budgetmotion föreslås därför att uttagsprocenten för fastighetsskatten sänks från nuvarande 1,0 % till 0,75 % år 2006. Detta beräknas minska statens skatteintäkter med 5 600, 5 600 respektive 5 900 miljoner kronor för de tre åren. För hyreshus föreslås en sänkning från 0,5 % till 0,4 % från 2006, något som beräknas minska skatteintäkterna med 800 miljoner kronor för år 2006 och 700 miljoner kronor per år för åren 2007 och 2008. Centerpartiet vill minska den löpande beskattningen för att i stället öka den något vid själva försäljningstillfället när avkastningen är monetär och explicit. Därför höjs reavinstbeskattningen från 20 % till 30 % och uppskovsavdragen minskar till 75 %, vilket innebär att 25 % av reavinsten beskattas vid försäljning av fastighet oaktat om ny bostad anskaffas. Riksdagen bör besluta att sänka fastighetsskatten för egna hem till 0,75 % samt för flerfamiljshus till 0,4 %.

9 Förmögenhetsskatt

Utöver att förmögenhetsskatten till sin natur är så pass asymmetriskt utformad och direkt skadlig för svensk ekonomi kan man dessutom betrakta skatten

Fel! Okänt namn på

som en form av progressiv fastighetsskatt där vissa människor som råkar bo i tillväxtområde blir ytterligare straffbeskattad och blir plötsligt klassificerad som "förmögen" utan att för den skull behöva ha höga inkomster. Se vår företagskattemotion för vidare resonemang kring förmögenhetsskatten. Centerpartiet halverar förmögenhetsskatten år 2006 och har för avsikt att avveckla den helt under nästa mandatperiod.

10 Fastighetsskattens miljöpåverkande funktion

Fastighetsskatten betraktas, som nämndes inledningsvis, som en beskattning av en kapitaltillgång. Förändringar i systemet kan dock användas i styrande syfte för att uppnå exempelvis ett mer miljöanpassat fastighetsbestånd. Idag uppstår den motsatta miljöeffekten när exempelvis villaägare investerar i exempelvis jordvärme vilket resulterar i ett höjt taxeringsvärde och därmed höjd fastighetsskatt. En metod för att åtgärda detta är att inte medge uppräkningsavdrag för sådana åtgärder som minskar miljöeffekterna.

Samtidigt kan det möjligtvis finnas en poäng i att låta taxeringsvärden återspegla det faktiska marknadsvärdet varför ett undantag skulle kunna upplevas som ologisk. Hur miljöinvesteringar kan tillåtas ske utan att orsaka ökade skatteutgifter för egna ägare bör regeringen låta utreda. Vad som ovan anförts om fastighetsskattens miljöpåverkande funktion bör ges regeringen till känna.

Stockholm den 4 oktober 2005

Jörgen Johansson (c)

Roger Tiefensee (c)

Rigmor Stenmark (c)

Sven Bergström (c)

Åsa Torstensson (c)

Staffan Danielsson (c)