

# Beskatta oförtjänta vinster – ge till låginkomsttagare

Dagens Nyheter den 27 november 2013

En övergång från en bostadsmarknad med hyreskontroll till marknadshyror skapar en rad problem. Det beror på att många människor har anpassat sitt boende till de förhållanden som rått under regleringsperioden, som i Sveriges fall varat i inte mindre än 70 år. Att det uppstår problem vid en avveckling bör naturligtvis inte uppfattas som en "svaghet" hos marknadshyror. Slutsatsen är snarare att ett system med hyreskontroll skapar problem inte bara under den tid som kontrollen är i kraft – problem som jag diskuterat i en tidigare artikel – utan också när kontrollen skall avvecklas.

Hur skall då en övergång till marknadshyror gå till för att minimera övergångsproblemen? Det var en fråga som diskuterades i Sverige i mitten 1960-talet, när en avveckling av 1942 års hyresreglering var aktuell; se exempelvis skriften Bostadsbristen av Ragnar Bentzel, Ingemar Ståhl och jag själv (IUI, 1963). En uppenbar metod för att undvika en plötslig "hyreschock" är att via lagstiftning under viss tid begränsa den årliga hyresstegringen för enskilda fastigheter – den så kallade takmetoden. Man skulle exempelvis kunna tänka sig att fastighetsägare har rätt att höja hyran med maximalt x procent per år utöver den allmänna inflationen (konsumentprisindex) – ett arrangemang som jag för egen del förordar. Ett alternativ skulle kunna vara att statsmakterna kräver att hyressättarna under en övergångstid tar större hänsyn än tidigare till bostädernas läge.

Men under årens lopp har olika länder också använt andra metoder för att avveckla hyreskontroller. Ett exempel är partiell, regional avveckling. Det skedde i många delstater i USA efter andra världskriget. En nackdel är att hyrorna då riskerar att variera ganska godtyckligt mellan olika geografiska områden. En annan metod har varit att inleda avvecklingen i nyproduktionen. Det skedde bland annat i Frankrike, Västtyskland och Italien. En fördel är att man på så sätt ganska snabbt kan få i gång bostadsbyggandet. Men hyressplittringen mellan det gamla och det nya beståndet av hyreslägenheter skulle skärpas, med ökat efterfrågeöverskott (brist) på lägenheter i det äldre beståndet.

Men ingen av dessa metoder löser de fördelningspolitiska övergångsproblemen vid en avveckling av hyreskontrollen. Ett exempel är att en övergång till marknadshyror, åtminstone under en lång övergångstid, skulle resultera i en omfördelning av inkomster från hyresgäster till fastighetsägare. Nu går naturligtvis en del av fastighetsägarnas inkomstillskott automatiskt i skatt till stat och kommun. Men man kan tänka sig att tillfälligtvis öka denna andel. Argumentet skulle vara att många fastighetsägare tidigare kunnat köpa sina fastigheter billigt när priserna på hyresfastigheter hölls nere av hyreskontrollen. Deras inkomstökningar skulle därför kunna betraktas som "oförtjänta" kapitalvinster snarare än som ersättning för entreprenörskap.

Det finns många olika sätt att utforma en tillfällig skatt. Jag har ingen bestämd uppfattning om vilken metod som är mest lämplig. En möjlighet är att under en övergångstid införa en hyreshöjningsskatt, som särskilt skulle drabba fastighetsägare som höjt hyrorna mer än andra. En annan möjlighet är en

tillfällig värdestegringskatt för hyresfastigheter. I den allmänna debatten i Sverige på 1960-talet förekom också förslag att tillfälligtvis minska möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar på hyresfastigheter. Men förslag diskuterades också om att tillåta, eller uppmana, kommunala bostadsföretag att överge självkostnadsprincipen. Därmed skulle dessa företag bli mer solida och få ökade förutsättningar både att underhålla sina gamla fastigheter och att producera nya.

De ökade skatteintäkterna för stat och kommun under en övergångstid skulle eventuellt kunna användas för att lindra övergångsproblemen för inkomsttagare med låga löner eller stor försörjningsbörd (flera barn) – något som vi också diskuterade i skriften Bostadsbristen. Exempel på sådana förslag är sänkta skatter för låginkomsttagare, ökade barnbidrag och/eller höjda pensioner för de minst bemedlade pensionärerna. Om staten önskar styra stödet just till bostadskonsumtion bland låginkomsttagare kan man i stället tänka sig att skatteinkomsterna används till tillfälliga subventioner av hyran för låginkomsttagare. Man kan också tänka sig andra skattearrangemang.

Alla dessa metoder övervägdes i en arbetsgrupp som 1966 fick i uppgift av en socialdemokratisk regering, ledd av Tage Erlander, att skriva en regeringsproposition om en avveckling av hyresregleringen. Gruppen tillsattes sedan flera ledande statsråd – särskilt Olof Palme (vid den tiden kommunikationsminister), Herman Kling (justitieminister) och Rune Johansson (bostadsminister) – kommit till slutsatsen att hyresregleringen gjorde mer skada än nytta. (Arbetsgruppen bestod av statssekreteraren i bostadsdepartementet Reidar Tilert, statssekreterare i justitiedepartementet Ove Rainer och jag själv.) En proposition om att ersätta hyresregleringen med besittningsskydd för hyresgäster – tyvärr utan skattepolitiska kompletteringar – lades fram av regeringen året därpå (Proposition 1967:14). Men efter partipolitiska taktikspel mellan regering och oppositionen, med oppositionsledaren Bertil Ohlin som huvudansvarig, drog regeringen efter kort tid tillbaka sin proposition. (Taktikspelet redovisas i min memoarbok (Ekonomi är att välja, 2012).

Denna erfarenhet har stärkt mig i övertygelsen att det fordras blocköverskridande överenskommelser för att efter 70 års hyreskontroll återställa en fungerande bostadsmarknad – inte minst därför att antalet insiders vid varje tidpunkt är större än antalet outsiders. Alternativet är att vi också i fortsättningen får dras med ett system där vägen till bostad i stora delar av landet går genom fleråriga köer, goda kontakter med fastighetsägare (eventuellt via sin arbetsgivare) eller genom så god tillgång på kapital att man har råd att köpa en bostadsrätt, ett småhus eller ett förstahandskontrakt på den svarta marknaden – alltsammans till högt uppdrivna priser som ett resultat av hyreskontrollen.

### **Assar Lindbeck**

professor i nationalekonomi vid Stockholms universitet och forskare vid IFN