

EKONOMISK DEBATT
Nationalekonomiska Föreningen
C:a 4.000 ex 8/år



№ 5 / 73

vau som gjordes i betänkandet. Vi anser

Mera om boendekostnaderna

Avsikten med detta inlägg är att göra två korta kommentarer till Nils Lundgrens artikel om hur lagstiftningen påverkar boendekostnaderna för olika boendeformer.

1. Först en precisering angående problemet om kapitaliseringen i villapriserna av en sänkning av intäktsprocenten. "Om intäktsprocenten sänks så att den reala avkastningen efter skatt på villor höjs så stiger villornas marknadsvärde åtminstone på kort sikt så att avkastningen efter skatt återigen blir jämförbar med andra placeringars." Stegningen på kort sikt beror dock också på långsiktutvecklingen. Hur villornas marknadsvärde utvecklas på längre sikt när man tar hänsyn till effekten av nyproduktion av villor beror på om prisbildningen på mark är fri eller inte. Vid fri prisbildning på mark tenderar den höjning av efterfrågan på småhus som beror på den sänkta intäktsprocenten att kapitaliseras i höjda markpriser så att utbudskurvan för villor höjs. I detta fall tenderar stegringen av villornas marknadspriser att bli bestående på längre sikt. Om däremot markpriserna är reglerade kapitaliseras ej höjningen av efterfrågan på småhus i höjda markpriser, och utbudskurvan för småhus höjs inte. Priserna på det tidigare villabeståndet, som ursprungligen höjts efter sänkningen av intäktsprocenten, torde då på längre sikt sänkas igen när nyproduktionen av villor hunnit öka tillräckligt mycket (och under förutsättningen att ingen reglering av villabebyggelsen förekommer).

2. Det kan också vara av intresse att tillföra diskussionen några synpunkter på boendeformerna andelslägenheter och bostadsrättsföreningar med personliga lån. Under de senaste åren har det framför allt i Stockholmsregionen,

bildats bostadsrättsföreningar med stora personliga lån. Hyresgästerna i dessa är gynnade jämfört med hyresgästerna i vanliga hyreslägenheter eller bostadsrättsinnehavarna i äldre bostadsrättsföreningar utan personliga lån. I dessa nya bostadsrättsföreningar tar föreningen upp 3 procent av taxeringsvärdet som intäkt och drar ifrån räntekostnaderna på de relativt små lån som föreningen själv brukar ta upp. Räntekostnaderna för de relativt stora personliga lånen kan bostadsrättsinnehavarna sedan dra av mot sina personliga inkomster. Huruvida bostadsrättsinnehavarna är gynnade jämfört med villaägarna är svårare att avgöra eftersom intäktsprocenten för villor är progressiv och stiger från 2 procent på taxeringsvärdet under 150 000 kronor ända upp till 8 procent på den del av taxeringsvärdet som överstiger 225 000 kronor, medan intäktsprocenten för flerfamiljsfastigheter är 3 procent oberoende av taxeringsvärdet. Dessutom är det inte säkert att taxeringsvärdena står lika högt i förhållande till marknadsvärdena för flerfamiljsfastigheter som för villor.

Ägare av andelslägenheter förefaller nu komma att bli missgynnade både i förhållande till villaägare och bostadsrättsinnehavare och hyresgäster i hyresreglerade fastigheter. Vid inkomstbeskattningen skall en ägare av en andelslägenhet ta upp på sin andel belöpande del av fastighetens inkomster och utgifter. Som inkomst skall delägaren i sin deklaration ta upp det allmänna hyresvärdet för sin lägenhet (s k normalhyra). Från inkomsten får delägaren göra avdrag för räntor på lån som upptagits för att finansiera förvärvet av fastighetsandelen, för vad som belöper på andelen av fastighetens kostnader för förvaltning (driftkostnader, underhållskostnader etc)

