

# Det behövs en rättvis fastighetsskatt

Svenska Dagbladet den 1 april 2020

Efter många kampanjer och debatter ersattes den gamla fastighetsskatten 2008 av en fastighetsavgift med ett tak vid ett relativt lågt belopp. Det innebär att de som bor i högt värderade hus betalar en mindre andel av värdet i skatt än de som bor i lågt värderade hus.

Rapporten "Rättvis och effektiv fastighetsskatt", som lanseras av Fores idag, studerar fördelningseffekterna av reformen, drar lärdomar av andra länders system och ger råd om hur en ny skatt skulle kunna se ut. För när läget börjar stabilisera sig efter coronakrisen kommer det vara angeläget att hitta reformer som sänker skatten på jobb, stärker Sveriges konkurrenskraft, utjämnar ekonomiska skillnader och förbättrar bostadsmarknadens funktionssätt – några mål som nämns i januariavtalets punkt om en skattereform. En fastighetsskatt kan bidra till allt detta.

Den nya studien analyserar fördelningseffekterna på en rad olika sätt. Inkomster: Skattesänkningen tillföll i stor utsträckning dem som har de högsta inkomsterna, särskilt de absoluta topprocenten. Förmögenhet: Den grupp som fick de största skattesänkningarna hade också i genomsnitt de överlägset största förmögenheterna. Utbildning: Ju högre utbildning, desto större skattesänkning. Bostadsort: Invånarna i Stockholms län var de överlägset största vinnarna, särskilt i Danderyd och Lidingö.

En fastighet med lägre skatt blir dessutom mer attraktiv på marknaden. En tidigare studie visade inte några stora förändringar, men den mer detaljerade analysen här visar att de allra dyraste husen såldes med betydligt högre vinster efter reformen. Varje analys visar alltså att reformen framför allt gynnade dem som hade det bäst.

Reformen av fastighetsskatten har sammanfallit med ökade kapitalinkomster och förmögenheter. Sverige har fortfarande förhållandevis små inkomstskillnader, men under 2000-talet har de stigit mer än i alla andra OECD-länder. Reformen har bidragit till de ökade skillnaderna genom att trissa upp värdet på de dyraste bostäderna och har samtidigt gjort att skattesystemet är mindre utjämnande.

Det finns åtminstone fyra goda skäl för en fastighetsskatt.

- För det första: likformighet. Det finns inget skäl för staten att styra individers val mellan att bo i småhus, bostadsrätt eller hyresrätt. Men dagens skatter gynnar ägt boende, särskilt dyrt boende på grund av taket i fastighetsavgiften. Den som hyr sin bostad och har sina besparingar i till exempel aktier får dels indirekt betala fastighetsägarens bolagsskatt och fastighetsskatt via sin hyra, dels betala 30 procents skatt på avkastningen från aktierna. Med likformiga skatter utnyttjas samhällets resurser bättre. Till exempel hade mer kapital kunnat investeras i produktiva företag i stället för egna bostäder.

- För det andra: skatter som är mer skadliga kan sänkas. Höga skatter på arbete och företag leder till att människor arbetar mindre än de annars skulle valt. Det är dåligt för dem själva och för ekonomin som helhet. Därför bör vi sträva efter att i större utsträckning ta ut skatter på andra, stabila skattebaser.

- För det tredje: Rättvisa. Fastigheter bör inte beskattas lägre än andra former av kapital. Dessutom ägs värdefulla fastigheter i mycket hög grad av de personer som har de högsta inkomsterna och förmögenheterna. Det gäller särskilt i de översta delarna av fördelningen. Det kan motivera en progressiv fastighetsskatt, det vill säga högre skattesats för högre värderade fastigheter – motsatsen till taket i fastighetsavgiften.

- För det fjärde: Bostadsmarknaden. Taket på fastighetsavgiften har bidragit till de snabbt stigande bostadspriserna, som utestänger personer med dålig tillgång till kapital från marknaden. Samtidigt blev det billigare att bo kvar i dyra och stora hus, vilket gör att fler bor kvar i sin villa efter att barnen flyttat hemifrån. Vi ser att unga vuxna flyttar hemifrån vid allt högre ålder, åldern för det första ägda boendet stiger också. Dagens unga får inte samma chanser i livet som tidigare generationer. En fastighetsskatt skulle kunna dämpa prisutvecklingen och medföra att vi utnyttjar befintligt bestånd av bostäder bättre än idag.

Den stora bristen med den gamla fastighetsskatten var att det kunde uppstå svårigheter att betala skatten, om den steg utan att ägarens inkomster hade stigit. Det försökte man lösa genom att skatten maximalt kunde uppgå till fyra procent av inkomsten. Det hindrade inte motståndet mot skatten.

Det går att inspireras av hur andra länder har löst problemet. En variant är att skattebetalaren kan skjuta upp skatten eller har goda möjligheter att ta upp lån för att betala den. Då behöver inte betalningen ske förrän den dagen huset är sålt, och det finns pengar att betala med. En annan variant är att skatten kopplas till inköpspriset och skrivs upp med en viss procentsats årligen. En tredje variant innebär att skatten beror på både taxeringsvärdet och räntan. När räntan går upp brukar taxeringsvärdena gå ner, vilket ger en mer stabil skattenivå.

Det finns nackdelar med alla varianter, men det är uppenbart att det finns sätt att hantera problemet som är politiskt mer acceptabla än Sveriges gamla system. Många jämförbara länder tar in en betydligt större andel av sina skatter i form av fastighetsskatter. Flera av dem har en lokal fastighetsskatt. Det ger utmaningar för utjämningen, men det blir lättare att visa nyttan av skatten när den går direkt till de delar av offentlig sektor som är närmast människors vardag.

Sammanfattningsvis bör vi ha en fastighetsskatt utan tak, den kan hellre vara progressiv. Skatteuttaget från fastigheter bör vara högre så att mer skadliga skatter kan sänkas. Vi bör välja en annan lösning än tidigare för att underlätta för dem som får svårt att betala skatten när fastighetsvärden stiger. Det är värt att överväga att lägga skatten på kommunal nivå. En förändring behöver vara successiv, eftersom många har fattat beslut om bostadsköp baserat på dagens låga avgift.

Just nu hanterar regeringen de akuta effekterna av coronapandemin. Efter det kommer behovet av en skattereform snarare vara större än tidigare, och en effektiv och rättvis fastighetsskatt bör vara en del i det arbetet.

**Åsa Hansson**

**Andreas Bergström**