

# Därför är fastighetsskatten logisk

Dagens Industri den 23 augusti 2019

Få ekonomiska ämnen väcker så många reaktioner som fastighetsbeskattningen. Det gäller också min kolumn (14/8) där jag bland annat argumenterade för en fastighetsskatt värd namnet.

Många ser inte några som helst skäl till varför man först ska betala köpeskilling för ett småhus eller en bostadsrätt och sedan dessutom skatt för själva boendet. Somliga tycks rent av betrakta fastighetsskatt som ett elitistiskt påfund av ekonomer för att terrorisera "vanligt folk" och upprörs över att DN låter sådana som mig "breda ut sig" i frågan.

Boendet är centralt för vårt välbefinnande. Så det är inte konstigt att bostadsbeskattningen tillmäts stort intresse. Samtidigt är det tydligt att både ekonomer och politiker misslyckats med att förklara logiken bakom en fastighetsskatt. Det hänger samman med att frågan är komplicerad. Det här är ett försök till mer pedagogik angående både motiven för en fastighetsskatt och problemen som den också medför.

Neutralitet och likformighet brukar ses som önskvärda grundprinciper för skattesystemet. Neutralitet innebär att hushålls och företags val mellan olika alternativ normalt ska grundas på dessas genuina egenskaper, inte på skillnader i beskattningen. Därför bör liknande inkomster från alternativa aktiviteter i möjligaste mån beskattas likformigt. Annars uppstår nyttoförluster för samhället som minskar vårt välstånd.

Likformighetsprincipen motiverar en fastighetsskatt. Ett exempel kan hjälpa.

Anta att någon som hyr sin bostad överväger att köpa ett småhus för det kapital som hen har placerat i en fond. Hen betalar nu hyra som ska täcka hyresvärdens drifts- och underhållskostnader samt krav på vinst. Hyresgästen får samtidigt en kapitalinkomst från fonden som beskattas. Om hen säljer sin fond och i stället köper ett småhus med samma utgifter för drift och underhåll sänks boendekostnaden eftersom kostnaden för hyresvärdens krav på vinst bortfaller. Ifall inte denna "inkomst" i form av "lägre hyra" för småhusägaren beskattas likformigt med tidigare fondinkomst, ger skattereglerna drivkrafter att välja småhusboende i stället för hyresboende. Kapital styrs från andra placeringar till fastigheter. Det bidrar till högre fastighetspriser och ökar därmed lönsamheten på bostadsinvesteringar jämfört med andra investeringar.

Alternativt – och mer realistiskt – kanske hyresgästen inte själv disponerar något kapital i en fond. Hen finansierar i stället husköpet genom lån. Men utan fastighetsskatt gynnar skattesystemet även då bostadsköp. Köparen får en obeskattad vinst i form av lägre boendekostnad men får göra skatteavdrag för ränteutgifter.

Ett ytterligare synsätt utgår från att en hyresvärd betalar skatt för den del av sin hyresinkomst som utgör vinst. Småhusägarens kostnadsbesparing är jämförlig med att hen betalar hyra till sig själv. Enligt likformighetsprincipen bör denne därför beskattas för den del av hyran som motsvarar hyresvärdens vinst.

Det finns alltså en tydlig logik bakom fastighetsbeskattning. Samtidigt innebär den flera problem. Skatten är inte relaterad till någon faktisk inkomst, utan till en schablonmässigt uppskattad kostnadsbesparing, och kan därför vara svår att betala för en del hushåll. Det gäller även om högre fastighetsskatt kombineras med sänkta andra skatter i en skattereform, eftersom det inte kommer att gå jämnt ut för många. Det kan hanteras på flera sätt:

- En begränsningsregel som sätter ett tak för skatten i förhållande till inkomsten. En nackdel är dock att marginals-katten på förvärvsinkomster stiger för dem som omfattas av regeln, eftersom inkomstökningar då betyder högre fastighetsskatt.
- Uppskjuten skattebetalning tills bostaden säljs. En sådan regel bör bara gälla en del av fastighetsskatten så att inte uppskovsbeloppen riskerar att stiga över bostadens marknadsvärde.
- Att ta ut skatten på bostadens inköpsvärde – eller en långsam uppräknig av det – i stället för på dess marknadsvärde som kan stiga snabbt. Då blir skatten också mer förutsägbar. Men samtidigt blir liknande bostäder i samma område olika beskattade beroende på när de köpts och det blir mer oförmånligt att flytta.

Metoderna har alla både för- och nackdelar. Det talar för att kombinera dem.

Många tror att högre fastighetsskatt skulle försvåra för unga att komma in på bostadsmarknaden. Det är fel. Följden skulle bli ett prisfall som kompenserar dem för de ökade boendekostnaderna. Amorteringskraven skulle också kunna lindras, vilket skulle gynna gruppen.

Slopade ränteavdrag är ett alternativ till högre fastighetsskatt som diskuteras. Men det är sämre eftersom symmetrin mellan kapitalinkomstskatt och ränteavdrag skulle slås sönder. Den som kan finansiera sitt bostadsköp med eget (eller föräldrarnas) kapital skulle favoriseras i förhållande till den som måste låna.

Finns det utsikter till en skattereform som inkluderar en vettig fastighetsskatt? En förutsättning är nog att också politiker vågar argumentera offentligt för en sådan trots att man inte vinner några politiska poäng i det korta perspektivet.

**Lars Calmfors**