

Slutreplik (”Dags för en legitim fastighetsskatt”)

ERIK NORRMAN

Ingemar Bengtsson har i detta nummer av *Ekonomisk Debatt* (Bengtsson 2020) på ett tänkvärt sätt kommenterat mitt förslag (Norrman 2020) till fastighetsskatt som jag kallar legitimt, eftersom jag tror att det skulle kunna få acceptans bland de skattskyldiga. Huvudidén är att öka förutsebarheten i beskattningen genom att på förhand fastställa skattebasen under *hela* köparens innehavstid av en bostad. Det sker genom att ett uppräkningsstal som ska spegla långsiktig värdeutveckling bestäms för det året köpet äger rum varefter anskaffningsvärdet räknas upp med detta tal. Jag menar att man därigenom löser det likviditetsproblem som orsakades av oväntade förändringar i taxeringsvärdena i det gamla systemet. När uppräkningsstaten av skattebasen är känd på förhand blir ju skatten troligen den utgift som är lättast att förutse för bostadsägaren. Givetvis kan man hamna i likviditetsproblem ändå, men det beror då på att utvecklingen av inkomster eller andra utgifter än skatten sker på ett oväntat sätt.

Bengtsson fokuserar i sina kommentarer på hur den implicita avkastningen ska bestämmas. Min egen utgångspunkt har här varit statens. Om pengar satsas i en bostad i stället för att placeras i tillgångar som ger avkastning i form av räntor, utdelningar eller kapitalvinster, går staten miste om skatten på sådan avkastning. Fastighetsskatten är tänkt att ersätta staten för denna uteblivna skatt genom att bostadsägaren tillskrivs en schablonintäkt på det uppräknade anskaffningsvärdet vilken minskas med ränteutgifter (differensen är den implicita avkastningen på eget kapital). Schablonintäkten bestäms av

”normalavkastningen” på kapitalmarknaden. Denna utgångspunkt förtjänar att granskas. Ett uppenbart och lättförståeligt alternativ är nämligen att det är den uteblivna räntekostnaden på lån, som inte behöver tas när eget kapital satsas i bostaden, som är den implicita avkastningen. Om det synsättet skulle anammas, skulle det dock vara bankernas utlåningsräntor som skulle styra schablonintäkten och inte alternativavkastningen på kapitalmarknaden.

Bengtsson kommer dock med ett helt annat och intressant förslag på hur den implicita avkastningen kan fastställas. Om jag förstår honom rätt är det skillnaden mellan att hyra en bostad och att köpa den som kan fungera som implicit avkastning. Årets hyresökningar skulle då kunna tjäna som uppräkningsstat. Eftersom hyresutvecklingen är relativt trög skulle förändringarna i ökningstakten vara rimligt små mellan åren vilket skulle ge en god förutsebarhet för bostadsägaren. Men är skillnaden mellan att hyra och köpa en bostad verkligen den implicita avkastningen? Den skillnaden påverkas ju av en rad faktorer som inte har med kapitalmarknaden att göra såsom driftkostnader för bostaden, möjligheten att göra egna obeskatade arbetsinsatser osv. Med det sagt tycker jag ändå att Bengtssons förslag är väldigt intressant. Målet om en likformig kapitalinkomstbeskattning kanske får stå tillbaka om man kan åstadkomma en legitim fastighetsskatt på andra sätt. Även det förslag jag framför har sina brister, men det ska bedömas i relation till dels dagens kommunala bostadsavgift, dels den gamla modellen för fastighetsskatt. Inget av dem är legitimt enligt min mening.

REFERENSER

Bengtsson, I (2020), ”Kommentar till Norrmans förslag om legitim fastighetsskatt”, *Ekonomisk Debatt*, årg 48, nr 3, s 75–80.

Norrman, E (2020), ”Dags för en legitim fastighetsskatt”, *Ekonomisk Debatt*, årg 48, nr 2, s 39–51.

SLUTREPLIK

Erik Norrman är fil dr i nationalekonomi vid Lunds universitet. Han forskar om offentlig finansiering. erik.norrman@nek.lu.se