

Hur gynnad är villaägaren?

Den ökade efterfrågan på småhus och svårigheterna att hyra ut nya lägenheter i flerfamiljshus har stimulerat en debatt om huruvida lagstiftningen diskriminerar mellan olika boendeformer. Särskilt uppmärksammas har villaägarnas rätt att i deklarationen dra av sina räntekostnader för huslånen blivit. Det hävdas av representanter för hyresgäströrelsen att denna rätt gynnar villaägarna framför hyresgästerna och bör avskaffas. Bostadsrättsföreningar försöker åstadkomma juridiska konstruktioner som skall ge bostadsrättsinnehavare samma möjligheter.

Att klarlägga hur lagstiftningen påverkar boendekostnaderna för olika boendeformer är ett stort och besvärligt arbete som inte kan klaras i en liten artikel. Ett sådant arbete måste för det första visa hur problemen principiellt ser ut i ett antal olika avseenden. På vilket sätt påverkar avdragsrätter, taxeringsprinciper, kommunernas prispolitik för mark, anslutningar, gatunät och kommunikationer, statens räntesubventioner m m kostnaderna för olika boendeformer? För det andra måste man uppskatta storleken av de olika skillnader man hittar och lägga ihop dem. En

statlig utredning arbetar för närvarande med detta.

Min avsikt här är enbart att försöka belysa några valda principiella frågeställningar som förefaller missuppfattade eller förbisedda i vida kretsar. För ändamålet använder jag några siffror som är rena räkneexempel med det enda syftet att konkretisera en tankegång. De är alltså inte avsedda att utsäga något om storleksordningar utan endast om principer. Av samma skäl är åtskilliga komplicerade frågor om avskrivningar och dylikt förbigångna.

Varför är räntekostnader avdragsgilla?

En grundläggande princip som alla torde acceptera är att *inkomst*beskattningen skall grundas på fysiska och juridiska personers nettoinkomst, inte på något godtyckligt bruttobegrepp. Anledningen är att vi ju är intresserade av beskattningens effekter på nettoinkomstfördelningen. Antag att en skogsarbetare och en tjänsteman båda har intäkter på 50 000 kr under ett år och att 10 000 kr av skogsarbetarens intäkter har gått till resor med egen bil mellan avverkningsplatser, bränsle till egen motorsåg och dylikt, medan tjänstemannen inte har haft några sådana utgifter. Det är uppenbart att skogsarbetaren då skall skatta för en inkomst av 40 000 kr medan tjänstemannen skall skatta för 50 000 kr.

På samma sätt förhåller det sig med kostnader och intäkter på kapital. Antag att jag lånar 100 000 kr i en bank till 6 procents ränta och sätter in beloppet på en annan bank till samma ränta. Min nettoförmögenhet har inte änd-

NILS LUNGGREN är fil lic i nationalekonomi och utreder för närvarande nationalstatens problem med de multinationella företagen på industridepartementets uppdrag. Han är som forskare knuten till Institutet för internationell ekonomi.

rats och inte heller min inkomst. Jag skall alltså rimligen betala samma inkomstskatt efter dessa transaktioner som jag gjorde före. Så blir också fallet med nuvarande lagstiftning, ty jag får deklarerera en inkomst av kapital på 6 000 kr och sedan dra av kostnader för skuldränning på 6 000 kr. Som synes är avdragsrätt för räntekostnaden en förutsättning för att detta rimliga resultat skall uppkomma. Läsaren kan själv göra experiment med andra exempel för privatpersoner och företaget och konstatera att detta är en självklar princip, inte en godtycklig bestämmelse.

Intäktsprocenten

Varför vållar då villaägarens avdragsrätt för huslåneräntor opposition? Ja, det beror troligen på ett par missuppfattningar, varav den första gäller intäktsprocenten. Om vi upprepar det nyssnämnda tankeexperimentet med en lätt förändring kan vi lättast se vad som sätter villaägarna i ett särskilt läge. Om jag återigen lånar 100 000 kr i bank till 6 procents ränta, men sedan köper ett hus för pengarna i stället för att sätta in dem på banken, så faller min taxerade inkomst och därmed min totala inkomstskatt. Anledningen är inte att jag får dra av räntebetalningarna, ty det fick jag ju även i det förra exemplet där ingen skatteförändring uppkom. Skillnaden är att jag inte deklarerar en inkomst på 6 procent av det kapital som villan utgör. Jag behöver bara ta upp 2 procent av taxeringsvärdet för taxering till statlig och kommunal inkomstskatt (den s k intäktsprocenten) plus 2 procent garantibelopp till enbart kommunal taxering. Taxeringsvärdet ligger dessutom under villans inköpsvärde (marknadsvärde) med kanske 25 procent. Nettoresultatet av detta husköp blir att min inkomst faller med omkring 4 500 kr vid taxeringen till statlig inkomstbeskattning och med omkring 3 000 kr vid taxeringen till kommunal inkomstskatt. *Den totala inkomstskatten blir normalt över 2 000 kr lägre tack vare detta husköp.*

Skälet till denna uppenbarligen oavsiktliga skattesänkning är som synes den låga intäktsprocenten och det låga taxeringsvärdet.

Om såväl intäktsprocenten som taxeringsvärdet hade legat på marknadsmässiga nivåer, hade någon sådan sänkning aldrig uppkommit. Jag hade fått deklarerera en inkomst av villan på 6 000 kr och sedan dra av räntekostnader på 6 000 kr. Min skatt hade blivit opåverkad, vilket är ett riktigt resultat eftersom min förmögenhetsställning och inkomst ju är oförändrad.

Lägg märke till att en skuldfri villaägare helt utan ränteavdrag således är lika gynnad som den villaägare som har huset maximalt belånat och alltså har mycket höga ränteavdrag.

Hyreslägenhet och bostadsrätt

Är det då sant att hyresgäster blir missgynnade genom att de inte har några ränteavdrag att tillgodogöra sig? Nej, det är det egentligen inte. Hyresgästerna får också lägre boendekostnader tack vare att räntekostnaderna är avdragsgilla. Men problemet är att de inte kan utnyttja detta fullt ut. Vi skall illustrera detta med några räkneexempel.

Antag att ett allmännyttigt bostadsföretag uppför ett bostadsområde med 100 identiskt lika radhus till en total kostnad av 10 miljoner kr. Vi antar vidare att hela projektet är lånefinansierat och amorteras med 250 000 kr per år, medan räntekostnaden är 600 000 kr för första året. Antag slutligen att driftskostnaderna är 500 000 kr (för förvaltning, underhåll, värme osv) samt att taxeringsvärdet sätts till 8 miljoner kr.

För att få fram årshyran måste vi också beräkna skattebelastningen på fastighetsområdet. Bolaget får ta upp 3 procent av taxeringsvärdet som inkomst att taxeras till statlig och kommunal inkomstbeskattning. Från detta belopp om 240 000 kr får dock dras ränteutgifterna, som ju är avdragsgilla liksom för villaägare. Då dessa uppgick till 600 000 kr deklarerar bolaget en förlust på 360 000 kr och någon inkomstskatt behöver ej erläggas. Däremot skall garantibeloppet på 2 procent av taxeringsvärdet tas upp till kommunal beskattning vilket leder till en kommunalskatt på omkring 40 000 kr. Vi antar för enkelhetens skull att årshyran sätts så att den skall täcka kostnaderna

under första året.¹ De totala utgifterna på 1 390 000 kr skall alltså divideras med 100 och vi får en årshyra på 13 900 kr.

Antag nu att fastighetsområdet i stället hade varit en bostadsrättsförening. Vad hade då årsavgiften blivit? Vi håller då allting annat oförändrat för att belysa effekten av just den juridiskt annorlunda ägarkonstruktionen. Låt oss säga att insatsen då är 20 000 kr. Bostadsrättsföreningen får då 2 miljoner kr mindre i lån och vid 6 procent ränta en räntekostnad som är 120 000 kr lägre. Eftersom den deklarerade intäkten (3 procent av taxeringsvärdet) är oförändrat 240 000 kr och de avdragsgilla räntekostnaderna för föreningen fortfarande är större än detta belopp (6 procent ränta på 8 miljoner i låneskuld ger 480 000 kr) så uppkommer ingen inkomstskatt. Årsavgiften i fallet med en bostadsrättsförening blir alltså så mycket lägre än årshyran i det allmännyttiga bostadsföretaget som motsvaras av den lägre kapitalkostnad som föreningen har genom att en del av finansieringen har skett med medlemmarnas insatser.

Hur stor blir då denna skillnad? Antag att de 2 miljoner som insatserna uppgår till i föreningen avbetalas på 20 år av det allmännyttiga bostadsföretaget. Då blir amorteringsbördan för föreningen av detta skäl 100 000 kr lägre per år. Räntekostnaderna var 120 000 kr lägre första året. Medan det allmännyttiga bostadsföretaget behövde ta in 1 390 000 kr i hyror, behöver bostadsrättsföreningen således ta in endast 1 170 000 kr i årsavgifter. *Årsavgiften* blir alltså 11 700 kr per hushåll medan *årshyran* per hushåll i det allmännyttiga bostadsföretaget var 13 900 kr.

Bostadsrättsinnehavaren måste emellertid räkna in sina kostnader för den egna kapitalinsatsen i sin boendekostnad. För att exemplet skall vara lika i alla avseenden utom själva ägandeformen, bör vi då räkna med samma amorteringsplan på 20 år för ett lån till insatsen, dvs 1 000 kr per år. De 1 200 kr han betalar i ränta kan han dra av i sin självdeklaration. Om hans marginalskatt är ungefär 50 procent blir hans skatt ungefär 600 kr lägre och nettokostnaden alltså 600 kr för ränteutgifterna. Bostadsrättsinnehavarens totala boendekostnad per år blir

alltså 13 300 kr, dvs 600 kr lägre än för hyresgästen.

Anledningen till denna lägre boendekostnad är som synes att en del av de räntekostnader som inte kunde användas som avdrag i det allmännyttiga bostadsföretaget därför att det inte fanns någon inkomst att dra dem från, så s s bröts ut ur bostadsföretaget och drogs av mot den enskilda medlemmens övriga inkomster i fallet med bostadsrättsföreningen.

Antag nu att samma fastighetsområde ägs av privata ägare. För att klarlägga effekten av själva ägandeformen skall allting fortfarande vara lika i övrigt. Varje radhus antas därför vara finansierat med lån på samma villkor som antagits ovan, men med den skillnaden att varje radhusägare själv svarar för finansieringen. Vi antar dessutom också att förvaltning, uppvärmning, underhåll osv sköts av ett fristående företag, AB Bostadstjänst, som har samma kostnader för denna service som det allmännyttiga bostadsföretaget respektive bostadsrättsföreningen och tar ut dessa kostnader i avgifter från radhusägarna. Varje radhus har ett taxeringsvärde om 80 000 kr.

Varje radhusägare får då amortera 2 500 kr per år och betala 5 000 kr per år till AB Bostadstjänst för drift och underhåll. Där föreligger alltså ingen skillnad mot hyres- och bostadsrättsfallen. Hans räntebetalningar är också de samma, dvs 6 000 kr per år, och han betalar kommunalskatt på garantibeloppet i samma utsträckning nämligen omkring 400 kr. Totalt ger detta en bruttoboendekostnad för radhusägaren på 13 900 kr per år vilket är den årshyra vi fick fram för hyresgästen.

Nu kommer vi emellertid till den springande punkten, det fenomen som gör den enskilde radhusägaren gynnad framför hyresgästen och bostadsrättsinnehavaren. Radhusägaren tar upp 2 procent av taxeringsvärdet som inkomst dvs 1 600 kr och drar ifrån detta sina räntekostnader på 6 000 kr plus 500 kr i extra avdrag. Hans deklarerade förlust blir

¹ Vi går inte här in på paritetslånen och hyressättningsprinciperna, eftersom detta skulle krängla till framställningen utan att kasta mera ljus över den fråga vi här diskuterar. Observera att tomträttsavgälder behandlas som räntekostnader i skattelagstiftningen.

alltså större än den förlust per lägenhet som det allmännyttiga bostadsföretaget och bostadsrättsföreningen deklarerar genom att hans intäkt av bostadskapitalet är satt till 2 procent i stället för 3 procent och genom det extra avdraget. Och denna förlust kan han dra av mot sina övriga inkomster. Han kan alltså här dra av 6 500 kr minus 1 600 kr, dvs 4 900 kr. Vid en marginalsatt på 50 procent sjunker hans totala inkomstskatt med 2 450 kr som ett resultat av den juridiska konstruktionen. Om villaägarens marginalsatt är högre än 50 procent vilket ofta torde vara fallet blir denna skillnad till nackdel för hyresgäster och bostadsrättsinnehavare ännu mera påtaglig.

Eftersom exakt samma bostäder och bostadstjänster avses i de tre fallen måste de antas ha exakt samma *samhällsekonomiska* kostnader. Att de *privatekonomiska* kostnaderna varierar så kraftigt med ägandeformen är alltså ett exempel på en inperfektion på bostadsmarknaden, som leder till en godtycklig, dvs av lagstiftarna icke avsedd inkomstomfördelning. Felet är inte att det är olika dyrt med olika slags bostäder, utan att de privatekonomiska kostnaderna avviker från de samhällsekonomiska.

Hur skall då denna avvikelse rättas till? Ja, den grundläggande orsaken är som synes att intäktspocenten av statsmakterna har satts lägre än den procent-sats som någorlunda återspeglar avkastningen av det realkapital som bostäder utgör. Detta är ett typexempel på hur en statlig deformation av prissystemet kan skapa den typ av orättvisor som marknadsprisbildningen brukar beskyllas för. Det är lätt att visa att problemet skulle försvinna om intäktspocenten i vårt exempel höjdes till 6 procent för såväl allmännyttiga bostadsföretag som bostadsrättsföreningar och enskilda småhusägare.

I vårt exempel skulle årshyran för hyresgästen inte påverkas. Den höjning av den skattepliktiga inkomsten som däri-genom åstadkoms, skulle nämligen motsvaras av avdragsgilla räntekostnader som s a s har frusit inne tidigare. Bostadsrättsinnehavaren skulle få sin årliga boendekostnad höjd med 600 kr och den enskilde småhusägaren skulle få en höjning med hela 2 450 kr per år om vi

antar att det extra avdraget avskaffas samtidigt.

Alla skulle därefter ha samma bostadskostnad för samma bostadsstandard *genom att skattelagstiftningen då vore neutral mellan olika ägandeformer*. Det bör observeras att om intäktspocenten ligger någorlunda nära de normala räntesatserna på fastighetskrediter, så bortfaller också problemet med att folk har olika hög marginalsatt. Det blir inte billigare för höginkomstagare att bo i villa för att de har högre marginalsatt.

Räkneexemplen har vidare avsett fastigheter där allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar skall ha full kostnadstäckning för utgifterna för sitt första år. I äldre företag och föreningar är naturligtvis lånen delvis avbetalda, varvid räntekostnaderna är lägre. Då leder en höjning av intäktspocenten till en höjning av bostadskostnaderna genom att ränteavdragen inte längre är högre än 3 procent av taxeringsvärdet. Den som har bostadsrätt i en gammal bostadsrättsförening kan därför få en kraftig höjning av bostadskostnaden.

Hyrorna i allmännyttiga bostadsföretag skulle knappast behöva gå upp, då dessa företag i allmänhet torde ha totala räntekostnader som överstiger t ex 6 procent av taxeringsvärdet på deras fastighetsbestånd. Eftersom hyresstrukturen *inom* varje företag successivt har avlägsnat sig från de historiska byggnadskostnaderna skulle det förmodligen inte heller bli fråga om någon påtaglig höjning av hyrorna i den äldre delen av dessa företags fastighetsbestånd.²

Andra varaktiga konsumtionsvaror

Därmed är emellertid inte hela sanningen om den låga kapitalbeskattningen av villaägare presenterad. Det som visades inledningsvis var ju att man får skatta för hela intäkten av kapital på bank, medan man skattar för en mindre del av avkastningen om man placerar samma

² Av utrymmesskäl diskuteras inte hyrorna i privatägda fastigheter. Det kan emellertid lätt visas att hyresgästerna där tillgodogör sig ränteavdragen i full utsträckning och att något problem alltså inte föreligger i detta avseende.

kapital i en villa. Så till vida gynnar statsmakterna villaägarna, nämligen jämfört med banksparare och andra finansiella placerare. Samtidigt skall vi komma i håg att den som placerar sitt kapital i bilar, havskryssare, färg-tv, frimärkssamlingar och dylikt är helt befriad från skatt på avkastningen av sitt kapital. *I jämförelse med dem som investerar i andra varaktiga konsumtionsvaror är villaägaren alltså diskriminerad.*

Vi kan alltså konstatera att den nuvarande lagstiftningen uttrycker en ganska oväntad samhällelig värdering av olika former av hushållssparande. Mest uppskattas en investering av hushållens sparande i bilar, havskryssare, färg-tv och frimärkssamlingar som premieras framför investeringar i en god bostadsmiljö för barn och ungdom. Minst uppskattas tydligen att hushållen placerar sitt sparande på banken så att det kan användas för att bygga ut vårt näringsliv för framtiden eller för att bygga hyreshus.

Villaägarna gynnas alltså framför banksparare och framför hyresgäster och bostadsrättshavare men diskrimineras jämfört med ägare till andra varaktiga konsumtionsvaror än villor. Det går därför inte att säga *a priori* om de är gynnade som grupp jämfört med ett genomsnitt av alla andra medborgare. Men vi kan kanske våga oss på antagandet att villaägare också äger mera av övriga varaktiga konsumtionsvaror än andra medborgare på grund av att de i allmänhet har högre inkomster. Då är de gynnade jämfört med andra medborgare, men själva villaägandet är då inte längre det centrala problemet. Vi konstaterar ju då nämligen att det bästa sättet för vanliga medborgare att helt legalt undgå inkomstbeskattning är att placera sina pengar i varaktiga konsumtionsvaror. Villor och fritidshus framstår där som mindre attraktiva, eftersom de är de enda varaktiga konsumtionsvaror som är belagda med någon inkomstskatt.

Kapitaliseringsproblemet

Det finns ännu mera att säga om intäktsp procenten. Låt oss lämna frågan om de ännu mera gynnade ägarna av andra varaktiga konsumtionsvaror och bara

betrakta effekten av att avkastningen av villor beskattas mindre än avkastningen av banksparande och finansiella placeringar i övrigt (obligationer, aktier osv). Allt slags kapital får ju sitt värde av den reala avkastningen efter skatt. Om intäktsp procenten 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. Sänkningarna av intäktsp procenten under efterkrigstiden har därför givit kapitalvinster *åt dem som hade villorna vid sänkningarna.* Däremot har inte nödvändigtvis de som köpt villor *efter* en sänkning gynnats.

Det är självklart att villor är dyrare nu på grund av den låga intäktsp procenten och att de skulle falla i pris även på lång sikt om vi nu höjer denna till tex 6 procent så att det blir ett par tusen kr dyrare per år att ha en normal villa. Ju mera fastighetsvärdena skulle falla då, desto mindre vinner tydligen de nuvarande villaägarna på den låga intäktsp procenten. Vinsten har då redan kapitaliserats och tagits av tidigare ägare till dagens villabestånd och av företagen som byggde villorna.

Av detta resonemang följer också att de nuvarande villaägarna borde kompenseras för det fall i deras fastighetsvärden som en höjning av intäktsp procenten skulle medföra. I de fall där det finns statliga lån skulle en avskrivning av en del av dessa kanske vara en politiskt möjlig lösning.

Villaägarens osynliga kostnader

Vi har hitintills talat om hur villaägare behandlas skattemässigt och funnit att de ingalunda är så gynnade som hyresgäst-rörelsen och SABO hävdar, trots att den låga intäktsp procenten naturligtvis innebär en orättvis förmån vid jämförelse med andra boendeformer och med banksparande. En analys av hur de räntesubventioner slår som går till byggande av flerfamiljshus behövs givetvis också, liksom en studie av hur kommunerna tar betalt för mark, anslutningar till kommunala ledningar och gatunät avsedda för villor och andra bostadsformer. Den sittande utredningen kommer

troligen så småningom att ge oss svar på dessa frågor.

Det är emellertid uppenbart att allmänhetens föreställningar om att villaägarna är gynnade inte enbart grundas på en analys av hur beskattningen, de statliga räntesubventionerna och kommunernas prispolitik är utformad. Till stor del kommer sig dessa föreställningar helt enkelt av iakttagelsen att nettoutbetalningarna (efter justering för ränteavdragen) är förbluffande låga för villaägarna jämfört med hyrorna för lägenheter av motsvarande standard som hyrs ut eller upplåts med bostadsrätt.

Där skall man komma i håg att villaägaren gör en betydande arbetsinsats för att underhålla huset och sköta förvaltningen av det. Denna arbetsinsats är givetvis också en kostnad, trots att den inte syns i någon budget. Man kan jämföra med hyreslägenheter där numera bortåt en tredjedel av kostnaderna, och därmed av hyran, utgörs just av drifts- och förvaltningskostnader som villaägaren också har, men utför själv. *Om villaägarens arbetsstimmar för detta ändamål värderas till en lämplig timpenning, framstår villaboende troligen som en mycket dyr boendeform.* Så tillvida är den allmänna uppfattningen om de låga bostadskostnaderna i villa en synvilla.

Mot detta skall å andra sidan invändas att dessa arbetsinsatser är obeskattade liksom alla tjänster som produceras inom hushållet för direkt konsumtion. De tjänster som hyresgäster och bostadsrättsinnehavare betalar för är beskattade och därför betydligt dyrare. Detta är ju ett exempel på ett helt allmänt problem i en ekonomi med höga marginalsatser. Det blir oerhört lönsamt att producera sina egna tjänster i stället för att köpa dem av andra. Villaboende ökar möjligheterna att utnyttja denna svaghet i skattelagstiftningen.

Slutsatser

Vi kan alltså konstatera att avdragen för räntekostnader inte utgör något problem. Dessa avdrag är helt i enlighet med grundläggande principer för vår skattelagstiftning och de skapar ingen skillnad i bostadskostnader mellan olika boendeformer. Ränteavdragen åtnjuts av

såväl hyresgäster och bostadsrättsinnehavare som av villaägare.

Avkastningen av det kapital som villor representerar är däremot för lågt beskattat jämfört med hushållens kapital i banktillgodohavanden och andra finansiella placeringar. Detta bidrar till en lägre boendekostnad för villaägare än för övriga boendekategorier. Felet ligger i att såväl intäktsprocenten (med garantibeloppet) som taxeringsvärdena ligger under de marknadsmässiga.

Att höja beskattningen av det kapital som villor representerar så att det blir likvärdigt med beskattningen av hushållens finansiella placeringar är dock förknippat med vissa svårigheter. Hushållens övriga varaktiga konsumtionsvaror representerar ju också ett kapital (bilar, nöjesbåtar, hushållsmaskiner, tv-apparater, stereoanläggningar osv) vars avkastning för närvarande inte beskattas alls. Det förefaller rimligt att se över beskattningen av hushållens kapitalinkomster i deras helhet i syfte att göra den neutral mellan alla placeringsformer i stället för att bara eftersträva en neutralitet mellan olika boendeformer.

Ett annat problem i sammanhanget är att vinsten av den låga beskattningen av villor till dels får antas vara kapitaliserade i form av högre fastighetsvärden. Om beskattningen höjs gör de nuvarande villaägarna därför en kapitalförlust som i en viss mening är orättvis. Detta kapitaliseringsproblem är naturligtvis helt generellt och kan användas mot snart sagt varje förslag till lagstiftningsreform. Det kan därför inte tillåtas avgöra frågan, men det motiverar en lång övergångsperiod och/eller något kompensationsförande.

Slutligen har vi konstaterat att villaägarnas låga synliga kostnader till dels beror på att en betydande del av de förvaltnings- och driftskostnader som hyresgäster och bostadsrättsinnehavare betalar på hyran för att andra skall utföra dem, utförs av villaägaren själv. Detta är delvis en så att säga legitim förklaring, men till dels är det också ett sätt på vilket villaägaren undgår skatt, eftersom allt egenarbete i hushållet är obeskattat. Andra bostadskonsumenter har högre bostadskostnader, delvis därför att de köper en mängd tjänster och därige-

nom får längre fritid och mindre bekymmer, men också delvis för att de betalar skatt på dessa tjänster, vilket villaägaren slipper. Skatteförmånen borde naturligtvis elimineras, men liksom i fallet med avkastningen av villakapital bör en reform tas upp i sitt sammanhang. Även annat hushållsarbete är ju obeskattat och det är rimligt att beskattningen av detta också tas upp till behandling samtidigt. Med den höga inkomstbeskattning vi nu har är det mycket olyckligt att vi inte kan behandla *alla inkomster av kapital och arbete inom hushållets ram* på samma sätt som inkomster som går över marknader.

För att undvika missförstånd bör det kanske understrykas att denna analys naturligtvis inte leder till slutsatsen att den *totala* inkomstskatten bör höjas. Vad vi diskuterar här är önskvärdheten av att inkomstskatten blir neutral mellan olika inkomstslag och inte leder till de godtyckliga resultat som vi här har pekat på vad gäller villaägarna. De ökade offentliga inkomster som skulle alstras av att villaägarnas obeskattade kapital- och arbetsinkomster (jänte alla hushålls övriga motsvarande kapital- och arbetsinkomster) drogs in under inkomstbeskattningen, kan användas till att sänka de statliga och kommunala inkomstskatterna i allmänhet och progressiviteten i synnerhet. Här finns principiellt möjlighet att vid oförändrad inkomstfördelning få ner marginalskatterna genom att skattebasen vidgas till att omfatta inkomster som möjligen framför allt tillfaller högre inkomstagare.

Avslutningsvis kan det vara värt att påminna om att kommunernas prissättning kan spela en betydande roll på skillnaderna i bostadskostnader mellan villaägare och andra. Idealet vore att kommunerna kunde beräkna ett totalbelopp för vad det kostar dem att tillhandahålla anläggningar som vatten och avlopp, elektriska ledningar, gatunät och dylikt för varje bostad och låta den bära sin kostnad. Folk skulle då välja mellan villa och andra boendeformer på grundval av riktig information om de samhälls-ekonomiska kostnaderna. Det finns ingen anledning att göra detta val till en politisk fråga att avgöras i kommunfullmäktige eller riksdagen.