

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." Stegringen 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 (driftskostnader, underhållskostnader etc)

samt för andel av värdeminskningsavdrag på fastigheten.

Den springande punkten för andelslägenheterna är beräkningen av hyresvärdet. Tidigare brukade detta sättas ganska lågt och justeras med långa intervaller. Enligt kommunalskattelagen skall emellertid riktpunkten för bestämningen av hyresvärdet vara "ortens pris". Vid bedömningen av "ortens pris" tog man tidigare ganska stor hänsyn till prisnivån i hyresreglerade lägenheter. Under de senaste åren har man åtminstone i Stockholm börjat anpassa hyresvärdet efter bruksvärdeprincipen, vilket ofta föranlett betydande höjningar. Hyresvärdet på nya eller moderniserade andelslägenheter i city sätts numera mellan 100 och 150 kr kvadratmeter lägenhetsyta. Omräknat i procent av taxerings- eller andelsvärdet innebär detta en intäktsprocent på mellan 6 och 8 procent. Givetvis medför dessa höjningar av hyresvärdet betydande kapitalförluster för ägarna av andelslägenheterna.

Om bruksvärdeprincipen för värderingen av hyresvärdet i andelslägenheter genomförs helt och intäktsprocenten för villor, hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter i flerfamiljshus anpassas efter den genomsnittliga räntenivån för bostadskrediter, samt taxeringsvärdena efter marknadsvärdena, skulle skattelagstiftningen bli neutral mellan olika boendeformer. Inga skattemässiga underskott uppkommer längre och det blir inte billigare för höginkomsttagare att bo i villa eller andelslägenhet eller bostadsrättsförening med personliga lån än för låginkomsttagare på grund av skillnaderna i marginalskatt. En sådan drastisk förändring av bostadsbeskattningen skulle emellertid föra med sig kraftiga kapitalförluster för stora kategorier av bostadsägare och motiverar därför en lång övergångsperiod och något kompensationsförfarande.

Ekon lic *Gunnar Du Rietz*
Industriens Utredningsinstitut