

Reavinst på bostadsrätt — analys av de nya skattereglerna

De nya reglerna för beskattning av reavinst vid försäljning av bostadsrätter har utsatts för en stundom hätsk kritik. Kritiken är dock inte helt befogad, skriver Mats Persson; köp av bostadsrätt är fortfarande en relativt lönsam investering.

Våren 1982 framlade den s k kapitalvinstkommittén ett delbetänkande¹ med olika förslag till beskattning av realisationsvinst på bostadsrättslägenheter. Det har hittills funnits tre olika metoder för beskattning av realisationsvinster, beroende på vilken kapitaltillgång som givit upphov till vinsten. För *fastigheter* har vi en modifierad real beskattning, där anskaffningskostnaden efter en initialperiod på fyra år får räknas upp med inflationen. För *aktier* har vi numera en nominalistisk, evig beskattning, där 100 procent av den nominella realisationsvinsten utgör skattepliktig inkomst om aktierna innehafts mindre än två år, och där 40 procent av den nominella vinsten utgör skattepliktig inkomst om aktierna innehafts två år eller längre. För *lös egendom*, slutligen, har vi en nominalistisk, tidsbegränsad beskattning med fallande skattesatser beroende på innehavstidens längd:

Innehavstid, år	Skattepliktig andel av nominell vinst
0—2	100 %
2—3	75 %
3—4	50 %
4—5	25 %
5 eller mer	0 %

Bostadsrätter har hittills beskattats som lös egendom, vilket betyder att vinster som realiserats efter 5 år har varit skattefria. I kapitalvinstkommitténs direktiv ingick dock att utreda metoder för evig beskattning av bostadsrätter. Kommittén hade härvidlag två huvudprinciper att ta ställning till: real beskattning enligt "fastighetsmetoden" eller nominell beskattning enligt "aktiemetoden".

Kommittén diskuterar i sitt betänkande för- och nackdelar med de två metoderna. Fastighetsmetoden har den fördelen att den tar hänsyn till inflationen, men den medför praktiska och administrativa problem vid beskattning av bostadsrättsföreningar med olika finansiell struktur. Aktiemetoden är å sin sida administrativt enklare, men har en uppenbar nackdel: i tider med hög inflation kan bostadsrättsägarna tvingas betala skatt för en nominell vinst som i själva verket är en real förlust. Valet mellan de två principerna är således inte självklart, och kapitalvinstkommittén avstod från att ta ställning. Rege-

Ekonom dr MATS PERSSON är lärare i nationalekonomi vid Handelshögskolan i Stockholm. Hans forskning rör bland annat skattesystemet och den offentliga sektorn.

¹ Reavinst på bostadsrätter, Ds B 1982:6.

ringen tog emellertid ställning för en version av aktiemetoden. I regeringens proposition 1983/84:67 föreslogs att realisationsvinst på bostadsrätter fr o m 1984 ska beskattas till sitt nominella belopp, enligt en fallande skala:

Innehavstid, år	Skattepliktig andel av nominell vinst
0—2	100 %
2—3	75 %
3—4	50 %
4 eller mer	25 %

Vid utskottsbehandlingen i november och december 1983 utsattes propositionen för viss kritik, och i sista stund ändrade man något på reglerna.² Den 16 december antog riksdagen en modifierad form av Prop 1983/84:67. Man behöll den nominalistiska principen, men lade till ett visst schablonavdrag: för varje år en lägenhet innehafts får man från realisationsvinsten dra av 1 000 kronor.³ Den därefter kvarstående vinsten är skattepliktig till 100, 75, 50 resp 25 procent enligt tabellen ovan.⁴ Denna förändring har dock en mycket ringa inverkan på skattens storlek.

Avsikten med denna artikel är inte att kritisera det skattesystem riksdagen nu har antagit. Det finns vissa skäl för en nominalistisk beskattningsprincip; de praktiska och administrativa problemen vid en real beskattning av bostadsrätter är avsevärda.⁵ Syftet med artikeln är mer blygsamt; jag ska redovisa några ekonomiska kalkyler över hur den nya reavinstbeskattningen slår vid olika innehavstider och inflationstakter. Dessa kalkyler ger en uppfattning om storleksordningen av de effekter som följer av en nominalistisk beskattning i en inflationsekonomi. Artikeln kan därför närmast ses som en komplettering till kapitalvinstkommitténs betänkande som, då det skrivits av jurister, inte innehåller några sådana kalkyler.

Tre frågeställningar

Det är inte helt självklart hur kalkyler över realisationsvinster i en inflationsekonomi ska ställas upp. Problemen sammanhänger med att vi inte riktigt vet vad som är den relevanta jämförelsenormen; stora delar av vårt skattesystem är nominalistiskt, och frågan om huruvida en nominell beskattning av bostadsrätter missgynnar bostadsrättsägarna eller inte beror på vilken alternativ placeringsform som finns att tillgå. Det är exempelvis inte självklart att sparande i form av en bostadsrätt behandlas skattemässigt mer oförmånligt än t ex sparande på bank eller i aktier.

För att bringa reda i problemet ställer vi upp tre tänkbara frågeställningar:

1. Antag att vi har en individ som saknar eget kapital och som överväger att låna, säg, 100 000 kronor för att köpa en bostadsrätt. Om han väljer att köpa bostadsrätten antas han behålla den under t år, varpå han säljer den. Problemet för denna individ är följande: Är en sådan affär över huvud taget lönsam? Hans utgifter är räntor (efter skatt) och amorteringar på lånet; hans intäkter är försäljningspriset på lägenheten (efter reaskatt) efter t år, plus värdet av boendetjänster från lägenheten under t år. Vi kallar detta typfall för *Fall 1: finansiering med lånat kapital*.

2. Antag att vi i stället betraktar en individ som har eget kapital och som väl-

² Se skatteutskottets betänkande 1983/84:13.

³ För lägenheter inköpta före 1974 antogs speciella regler.

⁴ För lägenheter som vid ingången av 1984 innehafts mer än 5 år gäller t o m 1985 vissa mjukare övergångsbestämmelser.

⁵ Denna uppfattning tycks delas av Mirja Kvaa-vik-Bartley, VD i Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, som i en artikel i Dagens Nyheter den 15.11 1983 också förespråkar en nominalistisk beskattning, men enligt en annan skala än den regeringen valt.

jer mellan att köpa en bostadsrätt för pengarna eller att sätta in dem på banken. Vi kallar detta typfall för *Fall 2: finansiering med eget kapital*.

3. Antag slutligen att vi har en individ som äger eget kapital och som använder detta för att köpa en bostadsrätt. Som i Fall 1 och Fall 2 ovan berättar vi att han säljer lägenheten efter t år. Frågeställningen är: har denna individ fått någon inkomst genom affären? Problemet, som skiljer sig från problemen i de två tidigare typfallen, hänger samman med den teoretiska definitionen av begreppet "inkomst". Vi kallar detta typfall för *Fall 3: realinkomst*.

Beroende på hur verkligheten ser ut, och beroende på vad det är för fråga vi vill besvara med våra kalkyler, är ett av de tre typfallen ovan tillämpligt. Om vi vill studera *hur skattesystemet påverkar individers beslut* att köpa eller avstå från att köpa lägenhet är det Fall 1 eller Fall 2 (beroende på om individen saknar eller har eget kapital) som är tillämpligt. Dessa typfall analyserar vad ekonomerna brukar kalla "portföljbeslut". Om vi väljer att studera dem innebär det att vi tar skattesystemets nominalistiska principer för givna.⁶ Om vi däremot vill studera skattesystemets mer övergripande aspekter, till exempel frågan om vad som är "rättvis" beskattning, har vi ingen anledning att ta de nominalistiska principerna för givna. Den *real* inkomsten efter skatt är då det relevanta begreppet, och Fall 1 eller Fall 3 är tillämpligt.

Vi ska nedan gå igenom de tre fallen var för sig och göra ekonomiska kalkyler för vart och ett av dem. Härvidlag ska vi göra en förenkling som gör kalkylerna mer överskådliga och fäster huvudvikten vid principfrågorna: vi bortser från värdet av de boendetjänster som lägenheten förväntas generera. Detta värde antas vara detsamma i

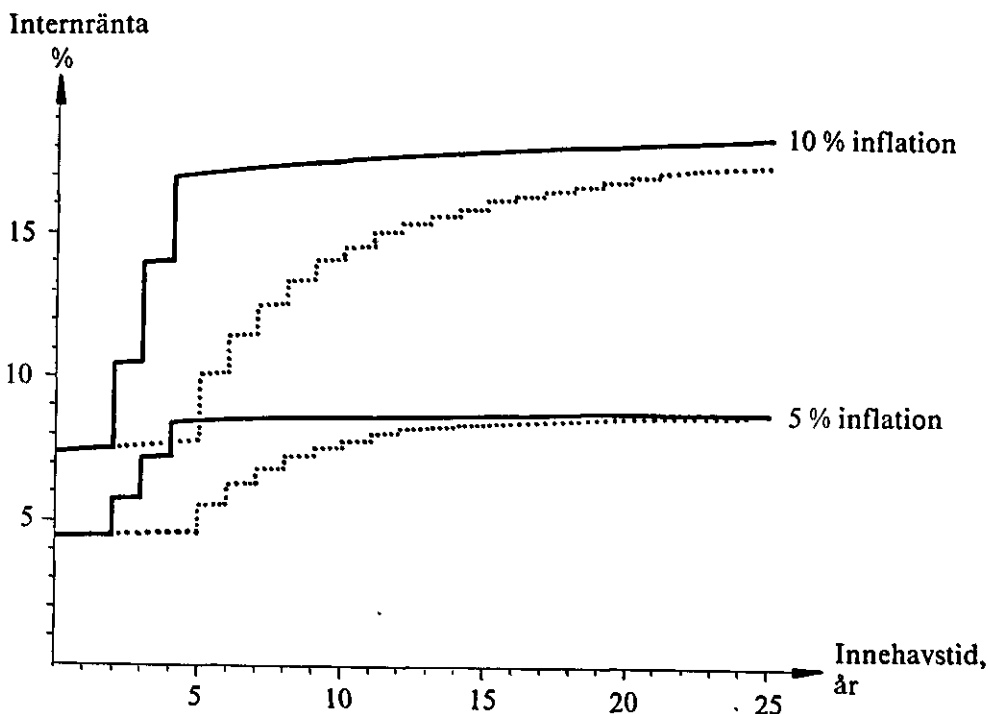
samtliga tre fall, och eftersom det varierar från individ till individ (och från lägenhet till lägenhet) kan det inte inkluderas på något enkelt sätt i de översiktliga kalkyler som presenteras i detta sammanhang. Vi bortser också från de kostnader för uppvärmning och underhåll som i verkligheten belastar den enskilda lägenheten. Vi har således valt att betrakta bostaden uteslutande som en *kapitaltillgång*, och sedan får läsaren själv till bostadens vinst- och förlusträkning addera de värden han eller hon förknippar med de mer boendemässiga och miljömässiga aspekterna.

Fall 1: Finansiering med lånat kapital

När lägenhetsköpet finansieras med lånat kapital finns det ingen anledning att göra en real kalkyl. Vi jämför två tillgångar (lånet och bostadsrätten) med varandra, och det är enbart (nominal-)räntans nivå och relationen mellan inköpspris och försäljningspris (dvs den nominella värdestegringen) som har betydelse. Eftersom den skattepliktiga reavinsten beräknas efter nominalistiska principer, kommer den att öka med inflationstakten. Avgörande för affärens lönsamhet är således huruvida det diskonterade nuvärdet av intäkten (= försäljningspriset minus reaskatt) är större än eller mindre än det diskonterade nuvärdet av amorteringarna och av räntebetalningarna netto efter skatt. Den korrekta diskonteringssatsen är här lika med nominalräntan efter skatt (dvs $r[1-m]$, där r är nominalräntan och m marginalskattesatsen). Nettovärdet av affären är lika med skillnaden mellan dessa nuvärden.

⁶ I verkligheten är givetvis inte nominellt beskattat banksparande det enda placeringsalternativ som står till buds. I denna artikel bortser vi emellertid från andra mer eller mindre lagliga placeringsformer, detta för att hålla antalet typfall på en hanterlig nivå.

Figur 1. Internräntor vid lånefinansiering.



Heldragen kurva: Ny skatteskala för bostadsrätter.

Prickad kurva: "Fastighetsmetod" med fyra års initialperiod.

Kalkylförutsättningar

Det finns många sätt att illustrera huruvida en affär är lönsam, dvs huruvida nettovärdet av en affär är positivt. I Figur 1 illustreras detta med hjälp av kalkylerade internräntor. Jag har härvid gjort följande antaganden:

Marginalskatten på reavinsten har satts till 70 procent. Man kan kanske hävda att den omskrivna skattereformen medför att många hushåll får en marginalsatt på 50 procent eller mindre; å andra sidan är det troligt att stora realiserade kapitalvinster på bostadsrätter kommer att föra upp hushållen över den sk brytpunkten.⁷ Det är också möjligt att den typiska köparen av bostadsrätter har en högre inkomst, och därmed en högre marginalsatt, än genomsnittet av Sveriges befolkning. I al-

la händelser verkar inte siffran 70 procent helt orimlig, och det finns alltid möjligheter till fler kalkyler med alternativa siffror. *Den marginalsatt mot vilken ränteavdrag får göras* har i enlighet med avdragsreformen satts till 50 procent. Slutligen har jag för enkelhets skull antagit att priset på bostadsrätter stiger i takt med den allmänna prisnivån, dvs att *den reala värdestegringstakten är noll*.

Man kan kanske förledas att tro att om den reala värdestegringstakten är noll, medan skatten på reavinsten beräknas på den nominella värdestegringen, kan det aldrig vara en bra affär att köpa en bostadsrätt. Detta är dock fel.

⁷ Det finns dock vissa möjligheter att periodisera realisationsvinster, se Ds B 1982:6.

På grund av att ränteavdragen beräknas på nominalräntan, kan man säga att bostadsrättsköparen får en subvention i form av en negativ realränta efter skatt (alternativt kan man säga att reala amorteringar är avdragsgilla mot 50 procent marginalskatt) vilket innebär att nettot trots allt kan bli, och oftast blir, positivt.

Slutligen har ytterligare ett speciellt antagande gjorts. Som nämnts ovan avviker det av riksdagen den 16 december 1983 fattade beslutet i viss mån från det förslag som ställdes i Prop 1983/84:67. För att få igenom den nya reavinstskatten före årsskiftet var man tvungen att sockra regeringens proposition en smula, och man lade därför till ett schablonavdrag på 1 000 kronor för varje år lägenheten hade innehaft. Detta schablonavdrag förtjänar en kort kommentar.

Eftersom avdraget är på ett fast belopp, oberoende av lägenhetens storlek och oberoende av prisstegringstakten, blir dess värde olika för olika personer. För en person som köpte en liten och billig lägenhet — för, säg, 5 000 eller 10 000 kronor — och sålde den efter några år med en högst måttlig inflationstakt, blir 1 000 kronor per år en ganska stor andel av den totala vinsten. För en person som däremot köpte en normalstor lägenhet — för, säg, 50 000 kronor eller mera — och sålde den efter några år med normal inflationstakt (t ex de 5—10 procent per år som vi har upplevt de senaste decennierna) är 1 000 kronor per år en helt försumbar post i sammanhanget.

För att på ett korrekt sätt kunna göra kalkyler på reaskattens effekter måste vi således göra olika kalkyler för lägenheter i olika prisklasser. En statlig utredning har kanske utrymme för en sådan mångfald av kalkyler, men knappast en artikel i *Ekonomisk Debatt*. Jag har därför begränsat mig till att göra kalkyler för en lägenhet med ett tänkt

inköpspris på 100 000 kronor, vilket förefaller rimligt med tanke på prisnivån i våra storstäder.

Alternativa kalkyler som jag har gjort för andra inköspriser, och som jag av utrymmesskäl inte kan redovisa här, ger dock entydigt vid handen att inkösprisets storlek inte spelar någon nämnvärd roll för de framräknade internräntorna. För alla rimliga inköspriser (dvs från 40—50 000 kronor och uppåt) och för alla innehavstider längre än 2—3 år är internräntorna praktiskt taget opåverkade av schablonavdraget. Detta tyder på att de förändringar av Prop 1983/84:67 som gjordes under utskottsbehandlingen främst hade karaktären av politisk kosmetika — de gjorde det lättare för riksdagsledamöterna att acceptera den nya skatten, men de har ingen ekonomisk betydelse.

Resultat

Låt oss efter dessa utvikinngar ta en titt på internräntorna i *Figur 1*. Enligt ekonomisk terminologi är internräntan den räntesats för vilken det diskonterade nuvärdet av betalningsströmmarna hos ett projekt blir lika med noll. Man kan också säga att internräntan är den låneränta ett projekt nätt och jämnt kan bära, dvs den låneränta för vilken det precis blir lönsamt. I *Figur 1* har jag angett internräntorna för bostadsrätter vid olika innehavstider. Den övre heldragna kurvan visar internräntorna vid 10 procents inflation. Vi ser att för innehavstider mindre än två år (dvs 100 procent av den nominella vinsten tas upp till beskattning) är internräntan ca 7,5 procent. Det betyder att om bankräntan är högre än 7,5 procent och innehavstiden är mindre än två år, så går lägenhetsaffären med förlust.⁸ För en inne-

⁸ Även om det blir en ekonomisk förlust kan givetvis många människor ändå tänkas köpa lägenheter, eftersom de bedömer att nyttan och glädjen över just den här lägenheten uppväger den ekonomiska kostnaden.

havstid på mellan 2 och 3 år blir internräntan 10,7 procent, vilket väl kanske även det är i minsta laget för att affären ska gå ihop. En innehavstid på mellan 3 och 4 år ger en internränta på omkring 14 procent, och för en innehavstid på 4 år blir internräntan 17,1 procent. Det betyder att en innehavstid på 4 år blir lönsam så länge bankernas utlåningsränta är mindre än 17,1 procent — vilket den ju i regel är. För innehavstider längre än 3—4 år kan således bostadsrätterna bära ganska höga räntekostnader och ändå gå med vinst för ägarerna.⁹

Om inflationen i stället vore 5 procent blir internräntorna lägre, vilket framgår av den nedre heldragna kurvan i figur 1. Vi ser att för innehavstider som är kortare än 4 år ligger internräntorna under 7,5 procent. Det betyder att för en så låg inflationstakt kan bostadsrätten inte bära en låneränta på 7,5 procent eller däröver. Om innehavstiden är exakt 4 år (dvs 25 procent av den nominella reavinsten tas upp till beskattning) blir internräntan 8,7 procent. Det är alltså lönsamt att låna pengar för att köpa en bostadsrätt, och sälja den igen efter 4 år, bara låneräntan är lägre än 8,7 procent. En sådan låneränta låter kanske otroligt låg idag, men man måste komma ihåg att vi har förutsatt att den långsiktiga inflationstakten är 5 procent. De höga räntor vi observerar idag är en följd av de tvåsiffriga inflationstakter vi haft i västvärlden under 1970-talet; om inflationstakten kunde permanent nedbringas till 5 procent, är det inte alls omöjligt att nominalräntan så småningom sjunker under 7—8 procent.

Slutsatsen av denna analys är att den nominella reavinstbeskattningen *inte* medför att ägande av bostadsrätt blir en dålig affär för den som finansierar köpet med lånat kapital. Observera att detta gäller trots att de nominella reavinsterna beskattas med en 70-procentig marginals katt, medan räntorna bara

får dras av mot 50 procents marginalskatt.

Slutligen kan man fråga sig hur motsvarande kalkyler skulle se ut om vi *inte* hade en nominalistisk reavinstskatt av det slag som nu beslutats, utan bostadsrätterna i stället beskattades reallt, som småhus. I debatten kring det kontroversiella riksdagsbeslutet har det ofta krävts att skattereglerna för bostadsrätter ska göras lika förmånliga som de som gäller för småhus. Här kan vi lätt jämföra internräntorna för bostadsrätter med de internräntor som skulle gälla om "fastighetsmetoden" tillämpades i stället.¹⁰

Med en real beskattning och med en initialperiod på fyra år, under vilken ingångsvärdet inte får räknas upp, ges internräntorna vid 10 procent respektive 5 procent inflation av de prickade kurvorna i Figur 1.¹¹ De uppvisar ett intressant mönster. Det visar sig nämligen att den prickade kurvan hela tiden ligger under motsvarande heldragna kurva. Således: den "reala" fastighetsmetoden är klart oförmånligare än den "nominella" bostadsrättsbeskattningen! Och detta gäller oavsett inflationstakten. Det beror givetvis på den långa initialperioden, under vilken ingen indexuppräknings får äga rum. Med en kortare initialperiod, eller med mindre generösa "trappsteg" i den nominella skatteskalen, skulle förhållandet myc-

⁹ Beträffande det faktum att internräntorna stiger kontinuerligt med innehavstidens längd efter 4 år, se diskussionen av Fall 2 i följande avsnitt.

¹⁰ Vi bortser här från de praktiska och administrativa problem som är förknippade med beskattning av bostadsrätter och förutsätter att de kan behandlas som fastigheter.

¹¹ Vid beräkning av den skattepliktiga vinsten vid försäljning av småhus får man göra ett schablonavdrag på 3 000 kronor per år man ägt huset. Eftersom det inte är troligt att fastighetsmetoden kommer att tillämpas helt utan modifieringar på bostadsrätter (dessa är i regel billigare i pris än villor; mitt räkneexempel avser ju en lägenhet som köpts för 100 000 kronor) har jag antagit att detta schablonavdrag har reducerats till 1 000 kr/år.

ket väl kunna bli det omvända — åtminstone för vissa innehavstider och vissa inflationstakter.

Fall 2: Finansiering med eget kapital

Ovanstående kalkyler avsåg en person som finansierade bostadsrätten med lånade pengar, och frågan var huruvida en sådan affär var lönsam för honom. Vi såg att så var fallet; med den nya reavinstbeskattningen kan bostadsrätterna fortfarande bära mycket höga låneräntor. Låt oss nu titta på ett annat fall, nämligen det där en person finansierar inköpet med eget kapital. Den omedelbara reaktionen hos en ekonom är kanske att det inte spelar någon roll om kapitalet är lånat eller eget; alternativkostnaden för kapitalet är lika med bankräntan i bägge fallen, och kalkylerna är identiska. Ja, så var det före avdragsreformen. Genom denna infördes dock en asymmetri i skattesystemet: personer som finansierar sin bostadsrätt med lånat kapital får dra av räntorna mot högst 50 procent marginalskatt, medan personer med eget kapital kan undvika en marginalskatt på såg 70 procent på kapitalinkomsterna genom att placera pengarna i en bostadsrätt i stället för att sätta in dem på banken.¹²

Effekten av detta blir ganska dramatisk. I *Figur 2* visas framräknade internräntor för olika innehavstider och inflationstakter (heldragna kurvor). Vi ser att en bostadsrätt som finansieras med eget kapital kan bära en väsentligt högre ränta än en som finansieras med lånekapital. Vid 10 procent inflation och en innehavstid på 4 år blir t ex internräntan 28,6 procent. Det betyder att så länge bankräntan är lägre än 28,6 procent är det en bättre affär för kapitalägaren att satsa sina pengar på en bostadsrätt än att sätta in dem på banken.

Den nedre heldragna kurvan visar motsvarande siffror för en tänkt infla-

tionstakt på 5 procent. Vi ser där t ex att internräntan för en innehavstid på 4 år blir 14,4 procent, en siffra så hög att vi inte ens behöver tänka oss tillbaka till 50-talets lågräntepolitik för att inse att det är förmånligare att köpa en bostadsrätt för pengarna än att sätta in dem på banken.

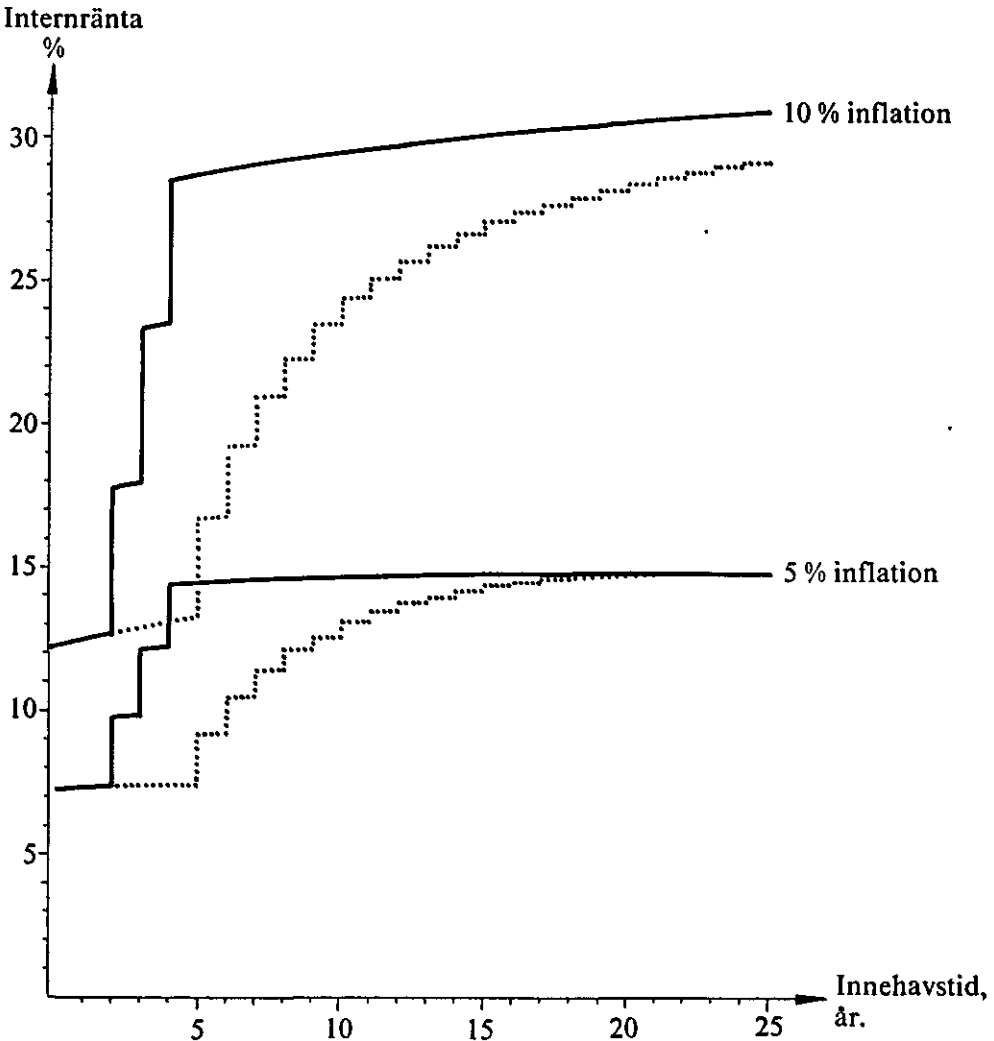
Jag har även för detta fall räknat fram de internräntor som skulle råda om bostadsrätter beskattades enligt fastighetsmetoden (prickade kurvorna i *Figur 2*). Vi ser att mönstret är detsamma som i *Figur 1*. De prickade kurvorna ligger klart under motsvarande heldragna kurvor. Den "reala" fastighetsmetoden visar sig vara mer nominalistisk än den "nominella" bostadsrättsbeskattningen.

En fråga som inställer sig när man tittar på *figurerna 1* och *2* är varför de heldragna kurvorna stiger kontinuerligt efter 4 år. Om ingen ytterligare avtrappning av den skattepliktiga inkomsten sker borde det ju vara lika lönsamt att behålla lägenheten i 5 år som i 15 år, och därför borde internräntorna vara desamma för dessa innehavstider. Så är emellertid inte fallet. Förklaringen är dock lika subtil som lutningen på kurvorna är svag; vid långa innehavstider blir skattebetalningen uppskjuten i motsvarande grad, och man kan säga att lägenhetsinnehavaren härigenom får en räntefri skattecredit.¹³ I extremfallet, när lägenheten aldrig säljs, blir skattecrediten oändligt lång; lägenheten kan då bära en räntekostnad som efter skatt är lika med den nominella prisstegringstakten. Den mycket långsiktiga internräntan, när innehavstiden

¹² Denna asymmetri, som således gynnar förmöget folk med eget kapital, i jämförelse med personer som måste låna pengar för att köpa bostad, har kritiserats bl a av Lodin [1982].

¹³ Detta har att göra med en gammal tvistefråga inom kapitalbeskattningen, nämligen huruvida skatten ska betalas när inkomsten uppstår eller när den realiserar. Principiella aspekter av detta har diskuterats av bl a Stiglitz [1983].

Figur 2. Internräntor vid finansiering med eget kapital



Heldragen kurva: Ny skatteskala för bostadsrätter
Prickad kurva: "Fastighetsmetod" med fyra års initialperiod.

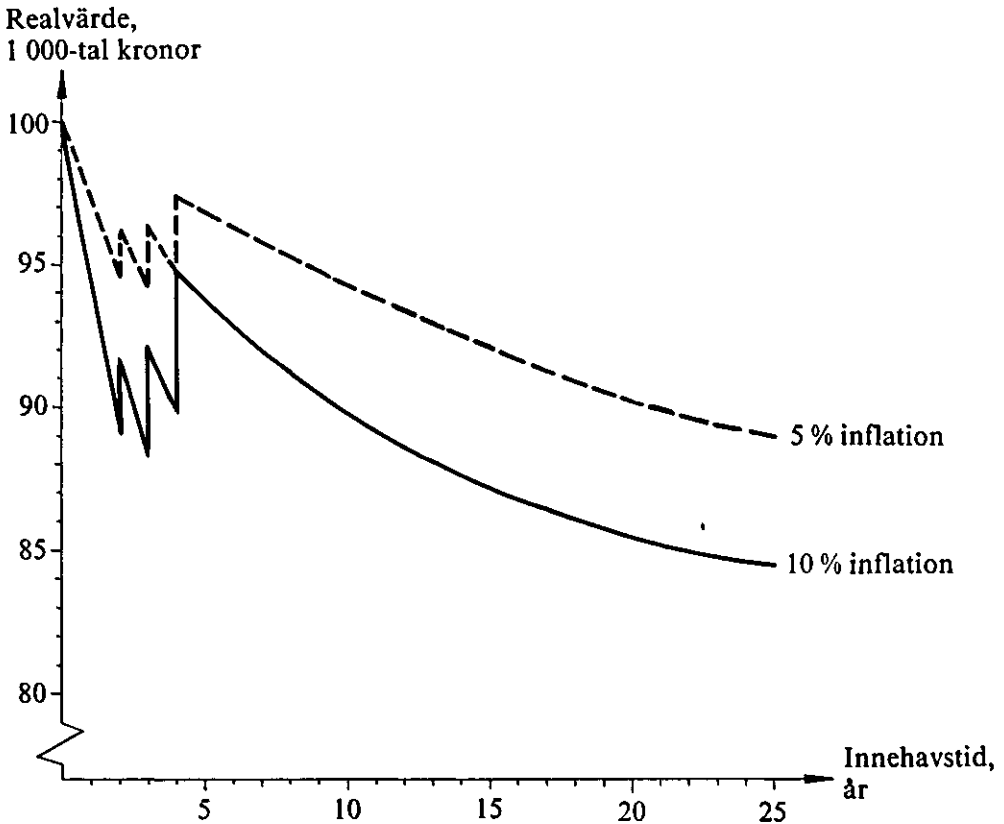
är oändlig, ska således vara sådan att $r[1-m]$, där r är internräntan och m är marginalskatten, blir lika med inflationstakten. I *Figur 2*, där marginalskatten är 70 procent, kommer därför internräntan för riktigt långa innehavstider att gå mot 33,3 procent vid 10 procents inflation, och mot 16,7 procent vid 5 procents inflation.¹⁴ I *Figur 1*, där ju marginalskatten var 50 procent, kommer den långsiktiga internräntan

att gå mot 20 procent vid 10 procents inflation, och mot 10 procent vid 5 procents inflation.

Det finns en viktig principiell skillnad mellan finansiering med lånat kapital, såsom det redovisas i *Figur 1*, och finansiering med eget kapital i *Figur 2*. I det förra fallet har lägenhetsägaren

¹⁴ Detta gäller för såväl bostadsrättsbeskattningen som "fastighetsmetoden".

Figur 3. Realt värde av försäljningspriset efter reaskatt för en lägenhet som köpts för 100 000 kronor.



inte satsat några egna pengar och skillnaden mellan låneräntan och internräntan blir således en ren, real inkomst. I det senare fallet har lägenhetsägaren satsat egna pengar, och även om kalkylerna visar att det är bättre att köpa en lägenhet för pengarna än att sätta in dem på banken, är det inte säkert att någondera alternativet ger en real vinst. Vårt inkomstskattesystem är ju till största delen nominellt, vilket innebär att nominella tillgångar (typ banksparande) alltid missgynnas vid inflation.¹⁵ De kalkyler som redovisas i *Figur 2* säger bara att en bostadsrätt är en mindre dålig placering än banksparande. För att få en fullständig bild av den nya reaskattens effekter kan vi dock inte bara jämföra avkastningen mellan oli-

ka nominella placeringsformer, utan måste också titta på storleken hos den reala avkastningen.

Fall 3: Realinkomst

I *Figur 3* har jag ritat in det reala värdet av försäljningspriset efter reaskatt för en lägenhet som köpts för 100 000 kronor. Vi ser att om lägenheten säljs efter tio år har, vid 10 procenters inflation, det reala värdet av de 100 000 som ägaren ursprungligen satsade krympt till 89 900 kronor. Om de satsade pengarna utgjorde eget kapital har således affären gett upphov till en real förlust på

¹⁵ För en allmän översikt över de problem som förknippas med ett nominellt skattesystem i en inflationsekonomi, se Jungenfelt och Lindgren [1983 a, b].

11 000 kronor. Vid 5 procents inflation är det inte fullt lika illa; efter en innehavstid på 10 år har värdet av kapitalet minskat till 94 400, dvs den reala förlusten är "bara" 5 600 kronor.¹⁶

Är då slutsatsen av detta att den nya skatten är alltför hård, och att det enda rimliga är att gå tillbaka till någon form av det gamla systemet med fullständig skattebefrielse efter ett visst antal år? Enbart i detta fall kan ju den reala köpkraften hos det satsade egna kapitalet bevaras.

Nej, en sådan slutsats kan man inte dra av *Figur 3*. Detta av tre skäl. För det första är det inte säkert att den reala köpkraften bör bevaras. Om lägenhetsinnehavet inte skulle medföra någon real kostnad för ägaren, vore det ju liktydigt med att han fick bo gratis. Om nu realvärdet i stället faller en smula, kan vi tolka denna förlust som den hyra bostadsrättsägaren sparar in genom att äga sin lägenhet i stället för att hyra den. Av *Figur 3* framgår att denna "hyra" trots allt är ganska blygsam; sammanlagt 11 100 kronor på tio år (vid 10 procents inflation) är ju inte så farligt.¹⁷

För det andra har vi det problemet att vårt skattesystem för övrigt till största delen är nominalistiskt, dvs inflationen medför att de allra flesta tillgångar (och i synnerhet banksparande) förlorar i realvärde efter skatt. Av *Figur 2* ovan framgår att bostadsrätter är kraftigt gynnade i förhållande till banksparande, och det är svårt att se argument för varför de borde vara ännu mer gynnade. Det önskvärda vore förstås ett fullständigt reallt skattesystem av den typ som utarbetats i Realbeskattningsutredningens betänkande [SOU 1982:1] där realvärdet för alla tillgångar kan bevaras. Men när vi nu inte har ett sådant system i verkligheten kan real beskattning av vissa enstaka tillgångar få långsiktiga allokeringseffekter, som först borde utredas innan man tar ställning till dem.

För det tredje (och detta är egentligen en variant av det andra argumentet) fann vi i diskussionen av Fall 1 och Fall 2 ovan att även om den nya reaskatten orsakar en real förlust för personer som har finansierat lägenheten med eget kapital, så ger den en real vinst för personer som har finansierat den med lånat kapital. En sänkning av reaskatten till en sådan nivå att det reala värdet efter skatt kan bevaras för dem som satsat egna pengar i lägenheten skulle därför resultera i en kraftigt ökad vinst för de personer som har lånat pengar till köpet. Eftersom vi inte kan tillämpa olika skattesatser för olika personer, måste vi välja någon sorts medelväg. Vi måste således finna en kompromiss, där åtminstone en del av realvärdet bevaras för dem som satsat eget kapital, men där vinsterna inte blir alltför stora för dem som lånat kapitalet. En sådan kompromiss utgörs då av den stegvisa avtrappningen från 100, via 75 och 50, till 25 procent.

Problemet uppstår på grund av att vårt övriga skattesystem, vad gäller reglerna för ränteinkomster och ränteavdrag, är nominalistiskt. Om vi mot bakgrund av ett sådant system inför real beskattning av en tillgång uppstår anomalier. Vad gäller fastigheter är det enklare. Där har vi, som visades av *Figur 1* och *Figur 2*, ett skattesystem som är ännu mer nominalistiskt än det som gäller för bostadsrätter. Men ändå är det sällan någon som klagat över förlorade realvärden på villor. Det beror på att villaköp i regel till största delen fi-

¹⁶ Jag har avstått från att rita ut motsvarande realvärden för beskattning enligt fastighetsmetoden — p g a de kraftiga hacken i kurvorna skulle figuren annars bli alltför svåröverskådlig. Men på basis av informationen i *figurerna 1* och *2* ovan förstår vi att realvärdena vid beskattning enligt fastighetsmetoden hela tiden skulle ligga under realvärdena vid beskattning enligt "bostadsrättsmetoden".

¹⁷ Härtill kommer givetvis avgifter till bostadsrättsföreningen för uppvärmning, underhåll av fastigheten m m.

nansieras med lånade medel; därför kan man kanske säga att villabeskattningen åtminstone i princip är anpassad för denna höga belåningsgrad. På grund av olika institutionella förhållanden är det svårare att belåna bostadsrätter, och därför blir också finansieringsbilden mer splittrad.

Avslutande kommentarer

Mot bakgrund av de kalkyler som redovisats ovan förefaller den stundom ganska hätska kritiken mot vår nya reaskatt på bostadsrätter inte helt befogad. Det är visserligen sant att skatten innebär en skärpning i förhållande till vad som gällde förut; det är i och för sig troligt att många människor, som gjort stora kapitalvinster och sett fram mot att kunna realisera dem utan att betala någon som helst skatt, nu ser sina nettovinster naggade i kanten. Men sådana kapitalförluster för vissa personer är ofrånkomliga varje gång man ändrar i ett skattesystem, och de säger ingenting om huruvida det nya systemet är bra eller dåligt i sig.

Ett intressant faktum som framgår av kalkylerna är att reavinstbeskattning enligt fastighetsmetoden (med en initialperiod på fyra år) är entydigt oförmånligare än beskattning enligt de nya bostadsrättsreglerna. Därmed är dock inte sagt att småhus i *det stora hela* är skattemässigt missgynnade i förhållande till bostadsrätter. Ovan har pekats på olikheter i finansieringsformerna för de båda boendeslagen. En annan viktig skillnad som jag här har bortsett från, och som gynnar småhusägarna, är det faktum att dessa kan skjuta upp reaskatten (dvs de får en räntefri skattekredit) så länge de köper ett nytt hus i stället för det gamla. Denna möjlighet finns inte för bostadsrättsinnehavare. Effekten av ett sådant uppskov blir, att innehavstiderna för villor blir mycket långa ("innehavstid" definieras här som den tid som förflutit från det att den första villan köptes till det att den sista villan såldes). Och som framgår av *figur 1* och *figur 2* är internräntorna för villor och bostadsrätter praktiskt taget identiska vid mycket långa innehavstider. Kapi-

talvinstkommittén förutsatte för övrigt i sitt betänkande att möjlighet till uppskov med reaskatten snarast skulle införas även för bostadsrätter, men denna tanke har inte upptagits av regeringen.

En tredje aspekt som man måste ta med, om man vill göra en fullständig jämförelse mellan beskattningen av småhus och bostadsrätter, är att de senare numera belastas med den nya "dubbelbeskattningen". Denna är en straffavgift på de bostadsrättsinnehavare som försöker finansiera sitt boende på samma förmånliga sätt som villaägarna. En fjärde faktor har att göra med att bostadsrätter är mer förmånligt behandlade än villor vad gäller förmögenhetsbeskattningen. Taxeringsvärdet för en bostadsrätt uppgår ofta bara till 10–20 procent av marknadsvärdet, medan motsvarande siffra för en villa i regel ligger kring 50–75 procent.

Då avsikten med denna artikel inte har varit att göra en fullständig jämförelse mellan beskattningen av villor och beskattningen av bostadsrätter nöjer vi oss med att konstatera att den nya skatteskalan för bostadsrätter är mer förmånlig än motsvarande skatteskala för villor — allt annat lika. Vi ser också att denna nya skatteskala ger utrymme för en real vinst, vid lämplig belånings-

grad, för bostadsrättsinnehavaren. Möjligen kan man gissa att detta kommer att medföra att belåningsgraden för bostadsrätter kommer att öka. För närvarande finns flera institutionella hinder för högbelåning av bostadsrätter, men det är möjligt att de nya skattereglerna kommer att göra sitt till för att locka fram nya finansieringsformer.

Den slutsats man ska dra av allt detta är förmodligen den, att det är svårt att skapa ett perfekt och rättvist skattesystem. Det tycks alltid uppstå problem någonstans. Men det finns i alla fall en grundprincip: även om man aldrig kan komma tillrätta med alla svårigheter, ökar svårigheterna med marginalskatterna och inflationstakten. Så länge dessa två helt grundläggande problem kvarstår, är allt annat bara symptom. Och då hjälper det inte hur mycket man än lappar på det gamla lapptäcket.

Referenser

- Jungenfelt, K. G. och Lindgren, R., [1983 a], "Real beskattning — räddare i nöden?", *Ekonomisk Debatt*, årg 11, nr 1.
- Jungenfelt, K. G. och Lindgren, R., [1983 b], "Real beskattning — praktisk utformning och konsekvenser", *Ekonomisk Debatt*, årg 11, nr 2.
- Lodin, S-O., [1982], "Får en bofink se ut hur som helst?" *Ekonomisk Debatt*, årg 10, nr 6.
- Stiglitz, J. E., [1983], "Some Aspects of Taxation of Capital Gains", *Journal of Public Economics*, Vol. 21, No 2.