

Småhussparande och kapitalbildning

Två statliga utredningar i bostadsfrågan lämnade trycket 1974, Neutral bostadsbeskattning och Solidarisk bostadspolitik, SOU:16—18. Under 1974 och hittills i år har Statistiska Centralbyrån publicerat ett omfattande statistiskt material, Bostads- och hyresundersökningen 1973 och Småhusundersökningen 1972, Bo 1974: 36, 1975: 9 respektive 1975: 3.

I utredningarnas mer än tusen trycksidor och i de mer än hundralet statistiska tabellerna finns ett faktamaterial av stor omfattning samlat.

Vad jag här vill fästa uppmärksamheten på är emellertid några väsentliga ekonomiska förhållanden, som är förbisedda eller försummade i utredningarna. Även det statistiska materialet visar för övrigt beklagliga luckor. Bristerna gäller främst frågan om amortering och förefaller ha sin grund i ett alltför statistiskt synsätt. Man utgår från siffermässiga samband utan att ta hänsyn till de förskjutningar, som uppkommer genom att penningvärdet ständigt ändras. Denna statistiska grundsyn förvånar mot bakgrund av den ingående kunskap, som kommer till uttryck i tidigare utredningar, och med tanke på den betydande inverkan på kapitalkostnaden, som den allmänna prisutvecklingen dock har.

Jag skall här begränsa diskussionen till småhusens kapitalkostnader. Framför allt skall jag söka ge en uppfattning om kostnadernas fördelning på konsumtion och sparande med inriktning på relationen mellan den verkliga kostnaden och storleken på den enskilda kapitalbildningen.

Kapitalbildningen och kostnaden för kapitalbildningen bör hållas i sär. Om kapitalbildningen är större än den egna kostnaden gör egnahemsägaren en vinst. Den enskildes kapitalbildning eller förmögenhetsökning under året bestäms av utvecklingen av värdet på fastigheten och på kapitalskulden. Ägarens samlade sparande i fastigheten utgör eget kapital. Summan av eget kapital och kapitalskuld motsvarar fastighetens värde. Genom amortering minskar kapitalskulden och det egna kapitalet, sparkapitalet, ökar i motsvarande grad. Om fastighetens värde ändras, påverkas på samma sätt storleken på det egna kapitalet. Fastighetens värde och amorteringen bestäms således den enskilda kapitalbildningen eller förmögenhetsökningen.

Nu är statistikuppgifter svåråtkomliga

både då det gäller förändringar av fastighetsvärden och amorteringar. Den statistiska bearbetningen av 1975 års fastighetstaxering kan förhoppningsvis ge värdefulla uppgifter, särskilt om man genomför en uppdelning av materialet i samma kategorier som Småhusundersökningen 1972.

För närvarande är prisutvecklingen på småhus gynnsam för ägarna och det är vanligt att husen underhålls väl och rustas upp. Fastighetspriserna vid försäljningar åren 1957—1972 av en- och tvåfamiljshus visar en årlig ökning utöver konsumentprisindex med 1,5 procent (Bo Sandelin 1974). Då uppgiften gäller hus till försäljning, kan man räkna med att saluvärdet i övrigt är lägre. Här skall inte eftersträvas att bestämma utvecklingen av fastighetsvärdena närmare, då uppgiften i första hand gäller kapitalkostnaderna och kapitalskuldens förändring. I här redovisat exempel antages en real värdestegring på 0,5 procent, som med avdrag för kostnader för underhåll och upprustning i storleksordningen 1 procent ger en netto värdestegring lika med —0,5 procent. Det motsvarar en avskrivningskostnad på 0,5 procent per år. Det är möjligt att detta genomsnittliga mått på fastighetens reala värdeutveckling efter avdrag för underhållskostnader är alltför gynnsamt och att det skulle vara riktigare att räkna med en något större avskrivning. Storleken har dock ingen avgörande betydelse för det redovisade exemplet och det är lätt att se hur en större avskrivning skulle påverka resultatet.

Småhusundersökningen 1972 lämnar uppgifter om genomsnittlig kapitalskuld och ränteutgift per hus. Kapitalskulden anger det totala skuldbeloppet av de lån som upptagits för fastigheten 1972-12-31. Ränteuppgiften upptar avdragsgilla räntor på lån som upptagits för fastigheten. I förekommande fall inräknas även tomträtsavgäld.

Uppgift om amortering saknas däremot i småhusundersökningen:

”Det bör påpekas att amortering inte i något fall har inräknats i bostadsutgiften. Från början var avsikten den att amorteringar skulle kunna beräknas som skillnaden i kapitalskuld vid slutet av år 1971 och slutet av år 1972 korrigerad med den eventuella nyupplåning som angivits i enkäten. Undersökningsmetoden visade sig dock vara alltför bristfällig och någon re-

dovisning av beräknad amortering har därför inte gjorts."

Orsaken synes framför allt ha varit att man erhållit ett stort antal varierande och delvis motstridiga uppgifter. Det användbara materialet har dessutom visat att det i genomsnitt inte förekommit någon amortering under året. Detta resultat förvånar egentligen inte med tanke på paritetslånen som siffermässigt har en negativ amortering och med vetskap om att många fastigheter återbelånas i stor utsträckning. Den amortering som förekommer uppvägs således av en negativ amortering eller skuldökning. Man kan misstänka att materialet i dess helhet totalt skulle ge till resultat en negativ amortering.

Svårigheten att ge en klar bild av amorteringarnas omfattning präglar även bostadsutredningarnas redovisning i dessa sammanhang. I Neutral bostadsbeskattnings försöker man jämställa amortering och fastigheternas värdeminskning vilken man uppskattar till 2 000 kr per år. I bilaga 7 till Solidarisk bostadspolitik ges en preliminär redovisning av småhusundersökningen. Där refereras problemet att få ett mått på amorteringarnas storlek. "Normal" amortering beräknas uppgå till cirka 1 100 kr per år.

Redovisade siffror och förda resonemang tar inte hänsyn till att penningvärdet förändras. När man jämför den totala kapitalskulden vid slutet av år 1971 och slutet av år 1972 för samma fastigheter och finner att skuldbeloppet är i stort sett oförändrat, räknar man inte med att kronan såsom måttenhet inte har samma värde vid de båda tidpunkterna. För att beloppen ska kunna jämföras på rätt sätt måste en omräkning ske med hänsyn till förändringen av prisnivån under året. Enligt småhusundersökningen uppgår den genomsnittliga kapitalskulden per hus 1972-12-31 till 51 000 kr. Samma belopp 1971-12-31 blir omräknat 54 000 kr om man utgår från förändringen av nettoprisindex under året. För årsskiftet användes medeltalen för index under november och februari vilket betyder en ökning under året från 152 till 161 enheter. Trots att beloppen antas vara oförändrade minskar skulden värdemässigt med 3 000 kr räknat i 1972 års penningvärde. Bostadsutredningarna berör inte denna effekt. Då skuldminskningens storlek bestäms av indexutvecklingen kan den lämpligen kallas indexamortering. Om lånebeloppet under året skulle öka med exempel-

vis 500 kr genom en negativ nominal amortering blir den verkliga, reala, amorteringen 2 500 kr.

Det är lätt att beräkna genomsnittliga värden på den samlade reala och nominala amorteringen för tiden fram till småhusundersökningen om man känner de ursprungliga skuldbeloppen för de ålderskategorier som används i undersökningen. Tyvärr har jag inte lyckats få uppgifter om belåningen olika år och får därför avstå från att redovisa några siffror i detta sammanhang.

I den fortsatta redovisningen och i framräknade exempel för 1972 antas den nominala amorteringen vara negativ och uppgå till 500 kr i genomsnitt för samtliga hus och med tanke på paritetslånen till 1 000 kr för hus byggda 1969 och 1970. Indexutvecklingen innebär enligt ovan för 1972 6 procents ökning. För 1974 ökar index med 12 procent.

Till viss del får långgivaren ersättning över låneräntan för att hans fordran minskar i värde genom indexamorteringen. Den genomsnittliga ränteutgiften uppgick 1972 till 7 procent av kapitalskulden om man tar hänsyn till den tomt-rättsavgäld, som ingår. Samma räntenivå bör även gälla för 1974. Realräntan för 1972 och 1974 blir 1 respektive 5 procent.

Traditionellt räknas kapitalkostnaden som summa av ränta och amortering. Det gäller även bostäder. Vid fast penningvärde med rimliga räntor och en amortering som i stort motsvarar en lämplig avskrivningstakt är överensstämmelsen god mellan kostnaden och vad man kan kalla bostadens konsumtionsvärde.

Med nuvarande penningvärdesutveckling är förhållandet annorlunda. Med en ränta som till större delen är en form av amortering och endast till en obetydlig del är ränta i egentlig mening utgör endast en del av kapitalkostnaden betalning för bostadskonsumtion medan huvuddelen närmast kan ses som ersättning för den enskilda kapitalbildning som sker. Vid särskilt gynnsamma förutsättningar är kapitalbildningen av sådan omfattning att hela kapitalkostnaden kan bokföras på denna, medan den andel av kostnaden som löper på bostaden kan sättas till noll.

För att få en meningsfull redovisning bör kapitalkostnaden med hänsyn till dessa förhållanden delas upp i en konsumtionsdel och en kapitalbildningsdel. Konsumtionen motsvarar bostadens av-

kastning som den boende tillgodogör sig och bör grundas på en långsiktig realränta, förslagsvis 2 procent, och räknas på fastighetsvärdet. Härigenom räknas avkastning även på eget kapital. Därtill kommer kostnad för amortering eller avskrivning som enligt ovan beräknas till 0,5 procent.

Till kostnaderna hör även skatt på intäkt av egen fastighet och garantiskatt. Den förra bokförs här i samband med redovisningen av fastigheternas kapitalutgifter. Garantiskatten är en kommunal fastighetsskatt såsom ersättning för samhällets kostnader för bostäderna och kan närmast jämföras med avgifter för vatten och sotning men debiterad enligt andra grunder. Då uppsatsen begränsas till att enbart behandla kapitalkostnadsfrågor faller garantiskatten utanför ramen. Intäkt av egen fastighet räknas efter 2 procent på taxeringsvärdet. (Genomsnittligt uppgick intäktsprocenten till 2,08 procent.) För 1972 uppgår marginalsikten genomsnittligt till 56 procent.

Uppdelningen av kapitalkostnaden i en konsumtions- och en kapitalbildningsdel, indexamorteringens betydelse för kapitalbildningen och sambandet mellan intäkt och ränteavdrag samt den nettovinst, som uppstår redovisas med siffror i tabellform. Redovisningen utgår från småhusundersökningens siffermaterial och visar genomsnittliga belopp, dels för samtliga hus och dels för hus byggda åren 1969—71.

Av tabellsammanställningen framgår att konsumtionsdelen av kapitalkostnaden med här föreslagen uppdelning efter skatt uppgår genomsnittligt för samtliga hus 1972 till 2 060 kr och för hus med byggår 1969—1970 till 3 270 kr. Här ingår avkastning på eget kapital och kostnad för avskrivning.

Kostnaden för kapitalbildning uppgår efter skatteavdrag men med redovisad kostnad för underhåll och upprustning till 790 respektive 1 130 kronor. Hånsyn är då tagen till en uppskattad negativ amortering, som sänker kostnaden med 500 respektive 1 000 kr. Genom penningvärdets förändring under året minskar skulden värdemässigt med 3 060 respektive 7 560 kr. Antagen negativ amortering minskar dock den sammanlagda amorteringen till 2 560 och 6 560 kr.

Husens reala värdestegring är enligt det förda resonemanget försiktigt uppskattad till 0,5 procent av fastighetsvärdet och blir endast 540 och 810 kr. Eg-

nahemsägarens nettovinst 1972 uppgår under dessa förhållanden till 2 360 kr i genomsnitt för samtliga hus och till 6 240 kr för hus uppförda 1969—70.

Största delen av vinsten hänförs till den vinst som låntagaren gör genom att skuldbeloppets värde minskar när penningvärdet sjunker. 1974 med dubbelt så stor förändring av prisnivån ökar inflationsvinsten till 6 000 respektive 15 000 kr. Då skattelagstiftningen ner det gäller inkomstskatt helt utgår från nominala värden, är dessa vinster skattefria. Omräknat till inkomst före skatt blir vinsten 1974 cirka 14 000 och 33 000 kr.

Om man låter överskottet i samband med kapitalbildningen täcka övriga kapitalkostnader, överstiger vinsten angiven kostnad för konsumtion. Det betyder att småhusägare genomsnittligt inte bara bor gratis — vad gäller kapitalkostnader — utan därutöver gör en ytterligare kapitalvinst som uppgår till 300 kr — för husgruppen med nyare hus i det närmaste 3 000 kr. På så sätt sammanställda siffror ger talande belägg för hur märkligt resultatet blir av nuvarande nominala finansiering och beskattning. Men de anger inte konkret värdet av den konsumtion som låntagaren tillgodogör sig gratis och visar inte heller relationen mellan sparinsats och den verkliga effekten av sparandet. Även om det kan råda en viss osäkerhet då det gäller att mer exakt bestämma gränsen mellan konsumtion och sparande är det till fördel att få en uppdelning av kostnaderna.

Redovisade belopp är genomsnittssiffror. Stora variationer kan förekomma. Det gäller framför allt skuldsättningen och utvecklingen av fastighetsvärden men även i övrigt förekommer olikheter. Småhusundersökningens omfattande material gör det möjligt att studera förhållandena mer i detalj.

Det är viktigt att ha klart för sig att vi här endast berör en liten del av ett mycket större problemkomplex. Skattefria inflationsvinster förekommer även i andra sammanhang. Samhällsdebatten är på ett olyckligt sätt inriktad på villaägarnas ränteavdrag utan att uppmärksamma att skattesystemets största orättvisor gäller beskattade inflationsförfluster och obeskattade inflationsvinster.

Sammanräknat blir det dock stora belopp för småhusen. Enligt småhusundersökningens material och med 6 procents prisstegring 1972 är den skattefria vinsten nära 2 miljarder. Med 12 procents allmän kostnadsökning 1974 och en to-

Tabell 1. Kapital, kapitalkostnader och kapitalbildning i småhus. Beräkningarna är gjorda med utgångspunkt främst från uppgifter i småhusundersökningen 1972, SCB Bo 1975: 3. Genomsnittliga, avrundade värden i kr per hus år 1972

	samtliga hus —1970	hus byggda 1969—1970	
1. antal hus	642 863	54 701	
<i>Kapital</i>			
2. taxeringsvärde	75 900	113 900	
3. fastighetsvärde,	108 000	163 000	
4. kapitalskuld	51 000	126 000	
5. eget kapital, (3—4)	57 000	37 000	
<i>Kostnader</i>			
6. ränteutgift	3 600	9 400	
7. konsumtion	2 160	3 260	
8. sparande, (6—7)	1 440		6 140
9. skatt på intakt	850	1 280	
10. skatteavdrag			
Konsumtion	—1 210	—1 810	
11. Sparande	—810		—3 440
12. schablonavdrag	—280	—280	
13. ränteutgift efter skatt			
konsumtion (7 + 9 — 10 — 12)	1 520	2 450	
14. sparande (8—11)	630		2 700
15. nominal amortering	—500		—1 000
16. underhåll	1 150		250
17. avskrivning			
konsumtion	540	820	
18. sparande	—540		820
19. summa kostnader för	2 060	740	3 270
konsumtion resp			1 130
kapitalbildning			
<i>Kapitalbildning</i>			
20. nominal amotering	—500		—1 000
21. indexamortering	3 060		7 560
22. real värdestegring	540		810
23. summa kapitalbildning (19+20+21)	3 100		7 370
<i>Nettovinst</i>			
24. kapitalbildning	3 100		7 370
25. kostnader för kapitalbildning	740		1 130
26. summa nettovinst (23—24)	2 360		6 240

Anm. 1, 2, 4, 6, 15, 26, 27 och 28 ur småhusundersökningen 1972, SCB nr Bo 1975: 3 s. 38 och 41.

3 antas vara 100/70 av 2.

7 antas vara 2 % av 3.

9, 10, 11 och 12 är 0,56 av resp 2 % av 3, av 7, av 8 och av 500 kr.

15 och 18 anger uppskattad amortering som antas vara negativ och uppgå till —500 kr och —1 000 kr.

17 antas vara 0,5 % av 3, och innebär att detta belopp överföres från sparande till konsumtion.

21 är 6 % av 3. Prisstegringen under 1972 beräknad av nettoprisindex nov 71/febr 72 och nov 72/febr 73: 150/154 och 160/162.

22 den reala värdestegringen antas vara 0,5 % av 3.

tal kapitalskuld på cirka 45 miljarder blir vinsten nära 5,5 miljarder. Då den inte beskattas svarar den mot en inkomstökning 1974 för småhusägarna på gott och väl 12 miljarder. Även om beloppen inte är direkt synliga på något konto är vinsten en realitet genom en minskad skuldbelastning. 1974 är det

minnesrika år då propagandan mot paritetslånen kröns med framgång genom att låneformen ersätts av ett system med utökade räntesubventioner. Neutral solidaritet!

Arkitekt-SAR Ingvar Ekemark
Karlstad