

# Villaskatten

Det ser ut som om villaägarna har tagit hem spelet om 1981 års fastighets-taxering. Det hot som fanns om kraftiga höjningar av taxeringsvärdena, och därmed av skatten på egnahemsboende, eliminerades i kampen om marginalväljarna i valstridens slutskede. De fyra stora partierna har nu lovat att se till att skatten inte höjs i högre takt än statligt finansierade kapitalkostnader i hyreshus.

Enligt nuvarande taxeringsnormer ska taxeringsvärdet motsvara ungefär 75 procent av marknadsvärdet. Med de prisstegringar på småhus som inträffat sedan den senaste taxeringen 1975 och som, enligt min bedömning, kan förväntas fram till 1981 skulle taxeringsvärdena då på många håll fördubblas och tredubblas. Eftersom skatten dessutom är starkt progressiv strax över den nivå som flertalet taxeringsvärden nu ligger på, skulle effekterna av en upptaxering med nuvarande regler bli mycket känbara.

Allt tyder på att systemet med taxering vart femte eller sjätte år inte fungerar i tider av kraftiga prisökningar. Köpare och säljare på småhusmarknaden låter sällan förväntade skattehöjningar, som ligger flera år framåt i tiden, ingå i sina kalkyler. En anledning är att det helt enkelt är för komplicerat att räkna så långsiktigt. En annan förklaring kan vara att villaköparna kallt räknar med att problemet undanröjs av politikerna. Det framstår därför som nödvändigt, om skatten även i framtiden ska vara relaterad till husets marknadsvärde, att taxering görs varje år, tex med hjälp av något index.

En enkel utväg för att förhindra kraftiga ökningar av egnahemsägarnas boendekostnader är att ändra taxeringsnormen till 1981, tex så att taxeringsvärdet bara motsvarar hälften av marknadsvärdet, och/eller att sänka nivåerna i den skatteskala som används för att beräkna schablonintäkten. Frågan är dock om man inte borde ta tillfället i akt och göra mera grundläggande förändringar i skattebehandlingen av egnahemsboendet.

De principer och den skärpa som tillämpas i villabeskattningen skiljer sig från vad som gäller för alternativa penningplaceringar, som bankkon-ton, aktier och obligationer, och alternativa boendeformer. Det gäller både beskattningen av den tjänst som egnahemsboendet utgör, som sker via schablonintäkten, och beskattningen av värdestegringen, dvs reavinsten. Själva *asymmetrin* i skattesystemet leder i praktiken till en oavsiktlig favorisering av egnahem.

För att göra åtminstone en del villaägare mindre gynnade har det föreslagits att avdragen för låneräntor maximeras. Det sk räntetaket skulle läggas så högt att bara de dyraste villorna drabbas. Taket skulle då fungera som en progressiv skatt på egnahemsboende. Eftersom vi redan har en sådan skatt, skalan för beräkning av schablonintäkten är progressiv, och politikerna nu lovat förhindra att den slår igenom i större utsträckning, är det svårt att inse poängen med ett räntetak.

En klar nackdel med ett räntetak är däremot att det utgör en ny särregel, skapad för att eliminera de negativa effekterna av tidigare asymmetrier i

skattesystemet. Det är lätt att tänka sig nya oavsiktliga och oönskade effekter som skulle uppkomma. Genom att undan för undan lappa ihop skattesystemet med mer eller mindre genomtänkta specialregler blir dess verkningar alltmer svåröverskådliga och nyckfulla, och det blir svårt att i grunden förändra. Den enda på sikt kloka vägen är att sträva efter att låta lika regler gälla för olika typer av boende och andra varaktiga konsumtionsvaror samt för olika slag av kapitalplaceringar.

Detta bör också gälla om man förändrar beskattningen av egnahemsboendet. Principen att knyta skatten på boendetjänsten till marknadsvärdet är riktig, men skatten är i dag så låg att den möjliggör stora ränteunderskott i villaägarnas inkomstdeklarationer, underskott som i själva verket kan uppfattas som subventioner till villaägarna från skattebetalarna som helhet. I princip bör schablonintäkten vara lika hög som räntekostnaden, inklusive ränta på kontantinsatsen.

Det är dock inte möjligt, som konstaterats ovan, att på kort tid höja schablonintäkten så kraftigt som likhet mellan kostnad och intäkt skulle innebära. Det skulle leda till orimligt höga boendekostnader och stora kapitalförluster, eftersom dagens villapriser och boendekostnader är anpassade till existerande regler och skattenivåer. Varje större förändring av villabeskattningen måste genomföras under en lång tidsperiod, successivt och enligt en i förväg fastställd plan.

Behovet av att göra skattereglerna neutrala med avseende på behandlingen av olika typer av kapitalplaceringar och varaktiga konsumtionsvaror framstår enligt min mening som än mer angeläget när effekterna av nuvarande regler jämförs med allmänt omfattade mål för den ekonomiska politiken. I praktiken är avkastningen av sparande, på bankkonton, i aktier och obligationer, hårdare beskattad än tjänsterna (avkastningen) av egnahem och fritidshus, vilka i sin tur missgynnas i förhållande till den konsumtion av tjänster som innehavet av tex tavlor, mattor, diamanter och frimärken representerar. Skattesystemet belönar således ganska konsekvent den typ av penningplaceringar och konsumtion som allmänt uppfattas som minst samhällsnyttig. Sparandet diskrimineras mest.

Den allra mest slående konflikten är den mellan den effektiva beskattningen av värdetegringen på egnahem, och strävandena att utjämna förmögenheter och inkomster. Mellan 1945 och 1975 steg egnahemmens och fritidshusens andel av hushållens totala förmögenhet från 17 till 45 procent. Visserligen utjämnades därmed förmögenhetsfördelningen mätt med traditionella mått, men samtidigt växte klyftan stort mellan de som har och de som inte har hus. En klar majoritet av alla hushåll hör till den senare kategorin. Bara mellan 1970 och 1975 beräknas marknadsvärdet av egnahemmen ha ökat från ca 110 till ca 198 miljarder kronor. Mot den bakgrunden är tex några hundralappar hit eller dit vid eventuella marginalsattesänkningar småpotatis.

