

# Repliker och kommentarer

## Real finansiering och beskattning II

I ett inlägg i föregående nummer visas hur låneräntan vid nominala lån kan delas upp i en räntedel — realränta — och en amorteringsdel — indexamortering. Den senare bestäms av hur penningvärdet utvecklas och är ofta betydligt större än den avtalade amorteringen. Genom real finansiering, där kapitalkostnaderna endast omfattar realränta och en normal amortering, kan kostnaderna fördelas i tiden på ett rimligare sätt. Det betyder framförallt att nuvarande höga kostnader i lånens inledningskedje kan begränsas. I inlägget konstateras att om nominalräntan till stor del är amortering, ligger det nära till hands att se en real beskattning som mer ändamålsenlig och mer i överensstämmelse med allmänna skatteregler. Endast realräntan är då skattepliktig inkomst och avdragsgill kostnad.

Med hjälp av några diagram och ett finansieringsexempel visas här skillnaden mellan nominala och reala låneformer. Därefter redovisas skäl för en övergång till reallån vid finansiering av bostäder och till real villabeskattnig. Avslutningsvis framföres synpunkter på finansierings- och beskattningsformernas inverkan på penningvärde och kapitalmarknad.

*Figur 1—4*, visar indexutvecklingen 1950—1972 och olikheter i amorteringstakt och kapitalkostnad vid fast penningvärde och 5 procent inflation samt nominala och reala lån. Kurvorna anger den reala förändringen.

Med reallån kan man uppnå att avkastningen av kapitalet inte underskrider 0 procent. Man kan även förhindra onormala räntevinster. Det finns visserligen farhågor för att realräntan skall stiga och på så sätt öka kapitalkostnaderna, men i en marknad, där både no-

minala och reala låneformer förekommer samtidigt, styrs räntenivån och man kan räkna med att en långsiktig reallåneränta i stort motsvarar nominalräntan minskad med den procentuella förändringen av penningvärdet under samma tid.

För att illustrera effekten av en övergång till reala låneformer kan det vara lämpligt att utgå från ett konkret finansieringsexempel. Sveriges Jordbrukskassaförbund redovisar i en skrift "Så finansieras ett lantbruk" de ekonomiska förutsättningarna för bl a förvärv av en gård. Med djur och andra inventarier samt rörelsekapital beräknas det totala kapitalbehovet i ett angivet exempel till 505 000 kr. Med egen kapitalinsats på 65 000 kr blir upplåningen 440 000 kr. Med nominala lån blir kapitalkostnaden första året 38 479 kr. Omräknat till reallån blir kostnaden 18 100 kr, om man utgår från i samma exempel angivna räntesatser och amorteringstider samt räknar med en antagen årlig penningvärdeförsämring med 5 procent. Om ett amorteringsfritt bottenlån i exemplet ersättes med ett 60 års annuitetslån ökar kostnaden till 19 500 kr.

De sammanlagda kapitalkostnaderna enligt jordbrukskassornas skrift blir ungefär dubbelt så hög första året jämfört med kostnader mer jämnt fördelade över tiden genom reallån. Med hänsyn till jordbrukets påtagligt låga räntabilitet förefaller det vara viktigt att kunna välja sådana finansieringsformer, som inte kräver en följd av särskilt gynnsamma produktionsår för att det skall bära sig. De kostnader, som redovisas i skriften, bör verka i hög grad avskräckande.

Exemplet är valt för att visa att det inte bara är beträffande bostadsfinansiering, som det finns behov av ändamåls-

enliga lösningar. Pågående statliga utredningar arbetar alltför mycket inom begränsade sektorer, avskärmade av de skygglappar, som departementschefernas direktiv skapar, och hållna av de strama tyglar, som betingas av en småskuren uppfattning om vad som är politiskt möjligt.

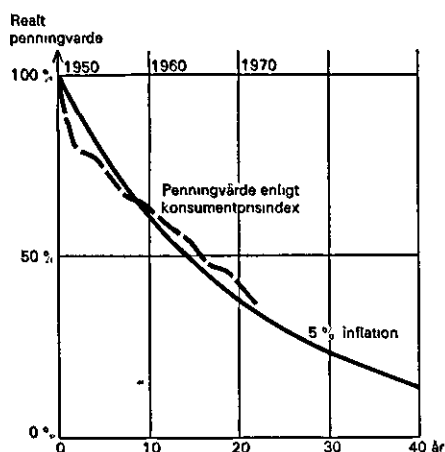
### Boendekostnad och villabeskattnig

Med ett föränderligt penningvärde orsakar nuvarande nominala beskattning och nominala finansiering stora svårigheter. Inom bostadssektorn har man försökt att komma till rätta med den i tiden ojämna

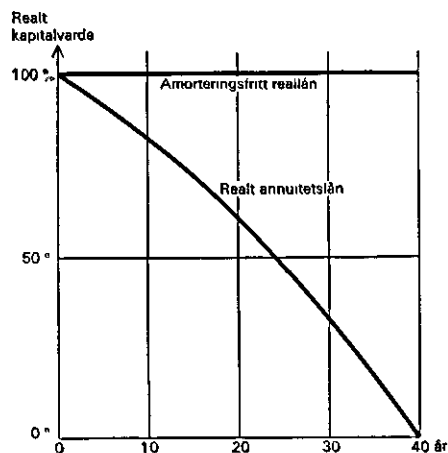
fördelningen av kapitalkostnaderna genom paritetslån. Dessa är väsentligt bättre än sitt rykte och innebär i princip att de onormalt höga kapitalkostnaderna minskas genom att till viss del ställas på framtiden. Härigenom minskar man indexamorteringarna i lånets början. Svårigheterna ligger främst i att man valt att reglera kostnaden enbart med hjälp av de statliga bostadslånen. Oklarheterna i lånens verkningssätt är även påtagliga.

Med real finansiering erhåller man en klar och enkel belåningsform där man på ett lämpligt sätt kan avpassa amorteringstakten efter låneobjektets egenskaper. Man erhåller en kostnadsutveckling

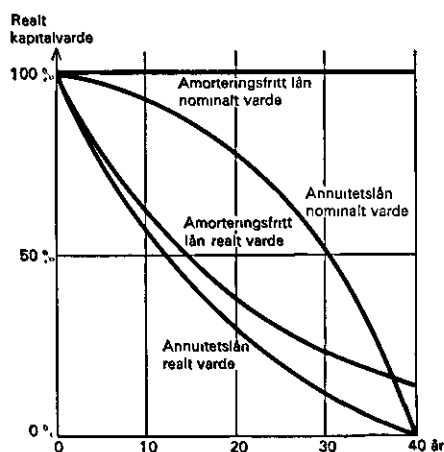
Figur 1. Penningvärdet enl konsumentprisindex 1950—1972 och vid antagen årlig minskning med 5 %



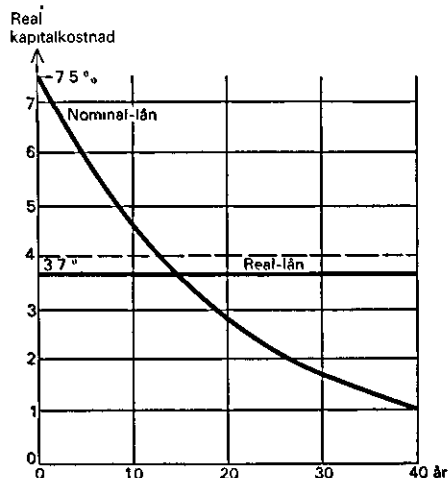
Figur 3. Real amorteringsutveckling och variabel prisstegring



Figur 2. Nominal och real amorteringsutveckling vid 5 % årlig prisstegring



Figur 4. Real kapitalkostnadsutveckling för annuitetslån vid 5 % årlig prisstegring



som följer index och kapitalkostnaden i lånets inledningsskede uppgår endast till omkring hälften av vad man får räkna med vid en nominal belåning. Boendekostnaden kan i jämförelse med nominallån och paritetslån beräknas minska med cirka 35 respektive 15 procent vid övergången. Därefter blir skillnaden mindre allt efter som prisnivån fortsätter att stiga. Nominalräntans förändring kan dessutom öka eller minska skillnaden.

Om man vill komma tillrätta med de orättvisor, som ligger i de nominala ränteavdragen och som bland annat på ett utmanande sätt gynnar villaägare med stora inkomster och högbelånade fastigheter, är det en näraliggande lösning att tillämpa real beskattning. Det bör uppmärksammas att en sådan ändring av skattereglerna endast ökar kostnaderna i de fall, där man för närvarande kan utnyttja stora ränteavdrag. För övriga, som till stor del har amorterat sina lån, betyder en omläggning till real beskattning i de flesta fall fördelar. Det beror på att nu gällande procenttal för beräkning av inkomst av egen bostad kan sänkas. Intäkten skall sättas i relation till andra reala kapitalinkomster. Procenttalet bör således kunna sänkas till 1 procent för samtliga fastigheter eller möjligtvis slopas helt.

Däremot bör garantibeloppet såsom tidigare uppgå till 2 procent av taxeringsvärdet. Det är här fråga om en kommunal fastighetsskatt såsom ersättning för fortlöpande utgifter och för utnyttjande av naturtillgångar. En differentering av denna skatt kan eventuellt övervägas.

De farhågor för att ändra ränteavdragen, som kanske främst finansministern gjort sig till tolk för, är således högst överdrivna. Det är svårt att förstå varför denne inte inser att ränteavdragen bör begränsas till att avse enbart de belopp som verkligen är ränta och inte omfatta även den del av nominalräntan som i själva verket är amortering. Den höjning av intäktsp procenten, som man tvingas laborera med vid nominal beskattning skapar ingen rättvisa. Omsorgen om villaägarna i egentlig mening och om statens finanser bör leda till att man förenar den reala beskattningen med en real finansiering. Det leder till större rättvisa och gör att den boende vid övergången inte drabbas av någon besvärande kostnadsstegring. För flertalet blir det vid omläggningen i stället en markerad kostnads-sänkning. Det gäller framförallt alla med nominala lån men även vid paritets-

lån och ej alltför hög marginals-katt blir det lägre kostnader trots att endast realräntan är avdragsgill. Skillnaden består i att kapitalkostnaderna därefter följer indexutvecklingen.

Det bör kanske ytterligare understrykas att real beskattning ändrar förutsättningarna i första hand för högbelånade fastigheter. Övriga drabbas i mindre utsträckning och gynnas dessutom av en sänkt intäktsp procent. I dessa fall saknas skäl att ändra finansieringsformen och det gäller även i de fall, där man önskar bibehålla den höga amorteringstakten hos de nominella lånen.

### **Penningvärdesutveckling och kapitalmarknad**

Det förefaller främst vara vissa grundläggande missuppfattningar, som står hindrande i vägen då det gäller att vinna förståelse för ett realt betraktelsesätt i samband med finansiering och beskattning. Bland annat har många svårt att uppfatta förändringar av löner och priser som en naturlig följd av penningvärdesutvecklingen. Man reagerar för höjningar, som egentligen endast är en anpassning till ett förändrat kostnadsläge. En fastslå hyra innebär realt en hyres-sänkning vid stigande priser och löner i övrigt. Ett vanligt misstag är slutsatsen, att real finansiering med kapitalkostnader, som i stort sett följer index, leder till en ökad inflation. I själva verket är det mycket som talar för att den nominala finansieringen och kapitalkostnads-kalkylen i sig innebär ett större tryck på en kostnadsstegring. Dels har man en genomgående hög kapitalkostnadsnivå för alla nyinvesteringar och dels slår ränteändringar igenom och ger ännu kraftigare kostnadshöjningar. Olikheter i kostnad för nya och äldre anläggningar kan ge skilda pris- och hyresnivåer. I en fri marknad utjämnas som regel skillnaden genom att den lägre prisnivån anpassar sig till den högre. Genom regleringar kan man försöka tygla utvecklingen, men man får då en marknad, som kännetecknas av olika prisnivåer. Regleringar har även den nackdelen att de ofta utgör en besvärande broms på investeringsviljan. Vid real finansiering undviker man dessa olägenheter.

Beträffande inflationsutvecklingen kan man förmodligen även räkna med, att en övergång till real beskattning dämpar den köplust, som hänger samman med inflationen och med möjligheten att vid belåning över ränteavdragen

enligt gällande skatteregler föra över en stor del av kostnaden på det allmänna. De betydande kostnadssänkningar, som man kan uppnå vid real finansiering, kan leda till ett köpkraftsoverskott, som i sin tur ökar inflationstrycket. Efterfrågan riktas sannolikt främst mot sådana varor och tjänster, som genom kostnads-sänkningarna blir billigare och därför mer eftertraktade. Gynnsamma villkor bör dock leda till ökad produktion inom dessa sektorer och således även till ett större utbud.

Real finansiering av större delen av det nyare bostadsbeståndet skulle betyda en väsentlig hyressänkning för många människor. Det skulle även medföra en ökad efterfrågan av bostäder. Till en del kan denna tillgodoses genom de bostadsreserver, som finns för närvarande. Lägre kostnader leder även till önskemål om större lägenheter, en efterfrågan, som till att börja med kan bli svår att täcka. En mer omfattande hyressänkning kan möjligen även leda till en viss återhållsamhet då det gäller kraven på löneökningar på arbetsmarknaden. Till-sammans med andra stabiliseringsåtgärder skulle man härigenom eventuellt uppnå förutsättningar för att ytterligare dämpa inflationsutvecklingen.

Vid en omläggning till real finansie-ring minskar takten i återbetalningarna och kan på så sätt skapa en mer uttalad brist på kapital. Det medför att man får räkna med ett etappvis genomförande. På sikt utjämnas förhållandet genom större amorteringar i lånens slutskede.

Real beskattning bör leda till en högre grad av sparande och egenfinansiering. Den bör även minska efterfrågan på upplåning, framförallt på lån för att utnyttja möjligheterna att genom ränteavdrag göra skattefria vinster. Det leder till en bättre balans för kapitalförsörjningen, vilket kan behövas, då man får räkna med en ökad investeringsverksamhet genom de mer gynnsamma finansieringsvillkor, som reallånen ger.

En vidgad debatt och ett ökat studium av dessa frågor behövs. Många rent praktiska problem måste lösas som exempelvis frågan om reala inteckningar. Viktigast är dock att överge det statiska betraktelsesättet och se verkligheten sådan som den är, att skingra en okunnighet och vidskepelse, som nu i alltför stor utsträckning hindrar ett förnuftigt handlande.

Arkitekt SAR *Ingvar Ekemark*  
Karlstad