

Ingemar Hansson: Bostadsfinansiering och bostadsbeskattning under inflation.

Rapport T 26, Statens råd för byggnadsforskning, 1977, ca 45 kr

Ingemar Hanssons bok vänder sig till ekonomer, debattörer och beslutsfattare. Som bokens titel anger, begränsas studien till en analys av finansiering och beskattning av bostäder och speciellt till de problem som orsakas av inflation. Boken får närmast ses som en teknisk beskrivning av två olika system för beskattning och finansiering av bostäder.

Trots denna tekniska karaktär har Hansson lyckats väl i sitt pedagogiska uppsåt. Olika begrepp förklaras relativt utförligt och illustreras med åtskilliga exempel. Boken bör därför kunna förstås även utanför en snäv krets av fackekonomier.

Boken inleds med en redogörelse för nominella och reala begrepp. Eftersom nominella kronors köpkraft förändras över tiden väljes måttenheten basbelopp, vars köpkraft är (ungefär) konstant över tiden. Analysen förs sedan konsekvent i denna måttenhet.

Hansson visar hur den reala utgiften för ett nominellt annuitetslån blir kraftigt sjunkande över en fastighets livstid vid förekomst av inflation. Vid ett reallt annuitetslån (indexlån) betalas i stället ett årligen lika stort antal basbelopp, vilket givetvis vid förekomst av inflation innebär stigande nominella utgifter. Till vissa delar skiljer sig indexlånet från det tidigare använda paritetslånet, bl a genom en längre amorteringstid.

I kapitel 3 jämförs det svenska skattesystemet (1977) med ett skattesystem enligt en real princip. Författaren menar att man på intäktssidan i fastighetsbeskattningen använder en real princip (schablonintäcksprocenten) medan man på kostnadssidan får göra avdrag enligt en nominell princip (den nominella räntan). Kapitalplaceringar i fastigheter ger därför ofta skattemässiga underskott till skillnad från placeringar i tex banksparende eller obligationer. Hansson vill lösa detta problem genom att införa real beskattning av kapitalinkomster. En beskattning enligt en real princip skulle nämligen kunna eliminera en del av de icke-neutraliteter mellan olika kapitalplaceringar som finns i det svenska skattesystemet.

Bokens fjärde kapitel behandlar låneutgiftens fördelning över en lägenhets livstid. Till hjälp har Hansson konstruerat en relativt komplicerad sk simuleringsmodell, vilken presenteras i ett appendix. Modellen bestämmer hyror och fastighetspriser i en marknad med perfekt konkurrens. Modellen bestämmer hur låneutgiften skall fördelas över en lägenhets livstid för att man skall nå

förväntningsmässig hyresparitet vid självkostnadsprissättning. Hanssons slutsats blir att låneutgiften reallt måste sjunka för att totalutgiften varje år skall motsvara den förväntade marknadshyran. Detta beror på att priserna för drift, underhåll och reparationer förväntas stiga samtidigt med att fastighetens reala hyra förväntas sjunka p g a förslitning och att lägenheten blir omodern.

I det femte kapitlet diskuteras effekterna av ett införande av ett reallt, eller inflationsanpassat, skatte- och finansieringssystem för bostadsmarknaden. En beräkning görs av storleken på de totala diskonterade skattesubventionerna med nuvarande skatte- och finansieringssystem, vid olika marginalskattesatser och inflationstakt. Slutsatsen blir att subventionerna ökar med stigande inflationstakt och skattesats, samt att dispositionsformen äganderätt erhåller de största subventionerna. Vid 60 procent marginalskatt och en inflation på 10 procent är subventionen till ett eget hem 67 procent av produktionskostnaden, medan subventionen för en hyreslägenhet i ett allmännyttigt bostadsföretag är 12 procent av produktionskostnaden.

En förklaring till förekomsten av så stora subventioner är, enligt författaren, det nominella finansieringssystem som används. Vid ett nominellt lån koncentreras den reala låneutgiften under inflation till den period då fastigheten är ny, vilket i frånvaro av subventioner skulle medfört oacceptabelt höga hyror för nya fastigheter. Systemet har också medfört hyressplittring, dvs olika hyror för jämförbara lägenheter med olika ålder. Det medför också en likviditetsbelastning för ägare till nya högt belånade fastigheter, som ger underskott i början och överskott i slutet av hyresfastigheters livstid.

Ett införande av ett reallt beskattnings- och finansieringssystem utan subventioner skulle få flera intressanta effekter. Låneutgifterna skulle under fastighetens första år sjunka avsevärt och i genomsnitt för fastighetsbeståndet nästan helt uppväga de bortfallande skattesubventionerna. För fastigheter med låg låneandel skulle de totala utgifterna stiga något

och för fastigheter med hög låneandel skulle de sjunka. För fastighetsägare med hög marginalsatt stiger utgifterna medan de sjunker något för fastighetsägare med låg marginalsatt. Så småningom kommer emellertid de reala utgifterna att stiga i förhållande till nuvarande system, varför kapitalförluster kan förväntas uppkomma i samband med övergången för fastighetsägarna. Teoretiskt får Hanssons förslag nästan exakt samma effekt som ett avskaffande av inflationen!

Samtidigt med att de stora skattesubventionerna bortfaller elimineras också problemet med hyressplittring, eftersom de reala utgifterna vid indexlån får en jämn fördelning över fastighetens livstid.

I det sjätte kapitlet förs en principiellt intressant diskussion om vem som skall bära riskerna på bostadsmarknaden. Författaren menar att det kan finnas skäl som talar för att staten som långgivare bär de risker som ej kan påverkas av de enskilda fastighetsadministratörerna och fastighetsägarnas beslut. Som exempel nämns förändringar i efterfrågan, olika offentliga beslut etc som ger upphov till oväntade kapitalvinster och kapitalförluster.

I det fall staten skulle bära en del av risken skulle också kravet på andelen eget kapital i fastigheterna kunna sänkas, vilket skulle kunna göra det möjligt för ett större antal personer att skaffa eget hem.

Ett införande av indexlån kan också ses som en eliminering av den risk som annars utgöres av oväntade förändringar i inflationstakten.

I det sista kapitlet diskuteras olika övergångsproblem som ett införande av ett reall beskattnings- och finansierings-system kan innebära. De kapitalförluster som kan väntas uppstå för enskilda fastighetsägare kan, enligt författaren, dämpas antingen genom en generell subvention till de boende eller genom en selektiv subvention till dem som gör oväntade kapitalförluster i samband med övergången. Subventioner skulle då ej ges till dem som gjort förväntade tidigare inflationsvinster.

Sammanfattningsvis tycker jag att boken är välskriven och de principiella resonemangen noggrant och lättförståeligt genomförda. Den bör ha en given plats i den svenska bostads- och fördelningsdebatten. Lite tveksam är jag däremot inför det föreslagna systemets praktiska konsekvenser. Ett partiellt införande av systemet där indexlån endast genomförs på bostadsmarknaden leder inte till en neutral beskattning av alla kapitalinkomster utan i bästa fall endast mellan olika bostadsformer. Låntagarna kan också i viss utsträckning för olika typer av kapitalplaceringar välja den låneform som är mest förmånlig. I jämförelse med det nuvarande skatte- och finansieringssystemet tycker jag dock att det här föreslagna systemet har avsevärda fördelar och är väl värt en närmare eftertanke.

Fil kand *Bengt Assarsson*
Lunds universitet