

# FÖRHANDLINGAR

## Nationalekonomiska Föreningen

### 2001-11-29

*Sammanfattade och redigerade av Inga-Lill Viotti*

Ordförande: professor **Claes-Henrik Siven**

Inledare: professor **Jonas Agell**, Stockholms universitet

Kommentatorer: professor **Peter Englund**, Handelshögskolan i Stockholm, docent **Hans Lind**, Kungliga Tekniska Högskolan, professor **Sven-Olof Lodin**

Öriga deltagare: direktör **Tomas Bruce**, Birka Energi AB, docent **Michael Lundholm**, Stockholms universitet, utredningschef **Danne Nordling**, Skattebetalarnas förening och publicist **Nils-Eric Sandberg**

## Fastighetsskatten

### **Claes-Henric Siven**

Jag önskar er välkomna till Nationalekonomiska Föreningen och kvällens diskussion om fastighetsskatten. Men dessförinnan har vi några föreningsärenden och jag lämnar ordet till föreningens sekreterare.

### **Michael Lundholm**

Det är två stycken valfrågor som är aktuella på detta årets sista debatt. Det första är frågan om val av ny styrelse för 2002 och som alltid är det den någon egenartade ordningen att styrelsen fungerar som valberedning. Följande förslag finns på styrelse för 2002 och förslaget innebär en del förändringar i styrelsen. Nuvarande vice ordföranden Tomas Bruce föreslås som ny ordförande, Ulf Jakobsson, som tidigare har suttit i styrelsen, föreslås som ny vice ordförande, Clas Bergström föreslås omvald som ledamot, Anders Björklund nyvald som ledamot, Carl B Hamilton omvald, Ingemar Hansson omvald, Pehr Wissén omvald och Carl Johan Berg omvald.

### **Claes-Henric Siven**

Finns det några synpunkter på detta förslag?

### **Danne Nordling**

Det borde finnas någon kvinna i styrelsen!

### **Claes-Henric Siven**

Ja.

### **Tomas Bruce**

Den blivande ordföranden har i styrelsen motionerat om detta och fått till besked att det kanske kan bli så småningom.

### **Michael Lundholm**

Det är alltså så att platserna i styrelsen enligt stadgarna inte är fyllda, Sören Andersson har ju tyvärr gått bort och den platsen är inte fylld i nuvarande förslag så att det finns ett utrymme för en kvinna.

### Claes-Henric Siven

Finns fler synpunkter eller förslag? Kan vi välja den föreslagna styrelsen för 2002? Svaret är ja.

### Michael Lundholm

Den andra valpunkten är inval av nya medlemmar.

### Claes-Henric Siven

Kan vi välja in de föreslagna personerna som nya medlemmar av Nationalekonomiska Föreningen? Svaret är ja.

Därmed är föreningsärendena avklarade och vi går till kvällens diskussion om Fastighetsskatten. Inledare är professor Jonas Agell och därefter kommer Peter Englund, Hans Lind och Sven-Olof Lodin att kommentera.

### Jonas Agell

Tack för ordet! Allra först vill jag framföra en hälsning från Ingvar Ekemark, arkitekt i Karlstad, som genom åren ofta varit med och diskuterat fastighetsbeskattning och villalån, men som är förbjuden av sin läkare att komma hit ikväll. Han hade gärna varit här.

Jag skall nu prata om en skatt som rent statsfinansiellt inte är så stor. I första hand kommer jag att tala om fastighetsskatten på villor (även om jag är frestad att också beröra skatten på bostadsrätter). Efter den sänkning av fastighetsskatten till 1 procent som vi nyligen fick räknar finansdepartementet med att vi i år kommer att ha en intäkt från fastighetsskatten på småhus på 11,7 miljarder. Man har också kalkyler som tyder på att hushållens skattereduktion för ränteavdrag på villalån kostar statskassan 12 miljarder kronor. Så fastighetsskatten på småhus tycks numera vara en förlustaffär för staten.

Samtidigt har vi en total skattebelast-

ning i Sverige på 1200 miljarder kronor. När jag aningslöst skrev en DN-debatt artikel om villaskatten, tryggt baserad i min relativt lågt taxerade Uppsalavilla, insåg jag inte hur starka känslor som den här skatten väcker. Jag har sedan debattartikeln mött många som jämför fastighetsskatten med löntagarfonderna, och som målar upp denna skatt som en nationell ödesfråga. Vi har alltså en skatt som väcker starka känslor. Jag skall dock försöka närma mig den utifrån samhällsekonomiska effektivitetsöverväganden, något som torde innebära att jag möjligen missar olika rättvisaspekter som upplevs som viktiga i den allmänna debatten.

Jag har två huvudsakliga budskap. För det första tycker jag att man i så stor utsträckning som möjligt skall slå vakt om skattereformens principer från 1991. Receptet vad gäller breda baser, låga skattesatser och likformig/symmetrisk kapitalbeskattning är enligt min mening helt nödvändigt för ett land som skall finansiera en stor offentlig sektor i en värld med effektiva finansiella marknader. Spåren från 1970-80-talen förskräcker. Det skattesystem som vi då hade – som av de flesta sakkunniga bedömare utdömdes som ett under av absurditet – fick vi inte för att våra politiker ville ont. Vi fick det för att många människor ville väl, och för att skattesystemet gavs för många inbördes motstridiga uppgifter. Alltså: slå vakt om skattereformen!

Min andra huvudpoäng är att man bör sänka skatterna där effektivitetskostnaderna i utgångsläget är så stora som möjligt. Vi har ett par områden där jag tror att man bör sänka skatterna. Det handlar för det första om marginalskatten på arbetsinkomst, både för personer med höga inkomster och (ännu mer) för personer långt ned i lönefördelningen. För i synnerhet den sistnämnda gruppen kan man på goda grunder hävda att överskottsbidragen av dagens skatte- och transfereeringssystem är stora. Man kan också peka på förmögenhetsskatten, där vi har ett in-

ternationellt tryck som är ganska kraftfullt; jag anser att denna skatt bör avskaffas. Samtidigt tycker jag att man bör slå vakt om fastighetsskatten. Det är en skatt som har små överskottsördor, en skatt som vi behöver för att kunna fullända och vidmakthålla likformighetsprincipen – en princip som är helt central i en värld med effektiva finansmarknader. Det är angeläget att undvika att återigen hamna i en situation där hushållen ges starka incitament att belåna sina realkapitaltillgångar. Man kan också hävda att villaskatten är en skatt som faktiskt har gynnsamma fördelningskonsekvenser. Den genomsnittlige villaägaren har högre inkomst än den genomsnittlige hyresgästen.

Optimal beskattningsteori handlar om att kunna prioritera. 1991 deltog jag i ett möte med Liberala Ekonomklubben, där mycket av diskussionen gällde behovet av ”strategiska” skattesänkningar, och det var många skatter som många av deltagarna ville sänka eller avskaffa. Sedan kom den akuta nittiotalskrisen, som försvagade ekonomin, slog sönder skattebaserna och ledde till skenande utgifter. Väldigt snabbt hamnade vi i ett läge med exploderande statsskuld. Nu är vi åter i ett läge där det handlar om att kunna prioritera. Från en hög utgångsnivå har statsskulden minskat, men det finns indikationer på att statsfinanserna försvagas under de närmaste åren. I ett sådant läge måste man välja. Vilka skatter är viktigast att sänka, vilka bör man slå vakt om, eller rent av höja?

Man kan också notera att det inte bara är jag som hävdar att fastighetsskatten hör till de sympatiska skatterna. IMF-ekonomerna säger samma sak. De var här och gjorde en genomlysning av skattesystemet i Sverige under sommaren 2001. I sin rapport rekommenderar de Sverige att sänka skatterna på olika områden (skatten på arbetsinkomst, skatten på förmögenhet, skatten på kapital). Men man säger samtidigt att Sverige bör slå vakt om fastighetsskatten.

Min agenda idag är att jag faktiskt vill ägna mig ganska mycket åt att titta i backspegeln. Jag tycker att minnet i den dagsaktuella skattedebatten ofta är alldeles för kort. Jag vill därför gå tillbaka till skattedebatten på 1970- och 1980-talen, den debatt som ledde fram till vårt nuvarande skattesystem. Skattereformen 1991 var också, vilket man bör komma ihåg i denna förening, nationalekonomernas stora skattereform. Nationalekonomerna fick i ovanligt stor utsträckning vara med och påverka utfallet, och vi har den huvudsaklige sekreteraren här på tredje bänk, Ingemar Hansson. Det var alltså i hög grad nationalekonomernas verklighetsanalys som låg bakom det nya skattesystemet. Jag tror faktiskt att dessa 1991 års ekonomer inte var så korkade; de var rätt smarta och hade tänkt rätt långt. De principer som man slogs för då, bör man slåss för också idag.

Sedan vill jag också kort tala om Ekonomiska rådets skatteutvärdering, som jag själv ansvarade för tillsammans med Peter Englund och Jan Södersten. Allra sist skall jag komma tillbaka till var man idag kan hitta de strategiska skattesänkningarna i en liten öppen ekonomi utsatt för skattekonkurrens av olika slag.

Men först arkeologi, i form av 1980-talets skattedebatt. Det var i huvudsak tre frågor som engagerade landets finansvetenskapliga ekonomer under denna period. Den första stora frågan gällde effekterna av höga skatter på arbete. Under denna period hade vi marginella skattekilrar för stora grupper heltidsarbetande tjänstemän på upp mot 90 procent (enligt uppmärksammade beräkningar av Gunnar du Rietz, siffran beaktar summan av moms, arbetsgivaravgift och inkomstskatt). Vi hade också kalkyler som tydde på att skattekilrar på dessa nivåer riskerade att skapa stora överskottsördor. Enligt beräkningar av Ingemar Hansson kunde varje indragen extra skattekrona till statskassan leda till en överskottsörda på sex kronor. Men om man kunde dividera om

den exakta storleksordningen så tydde det mesta på att de samhällsekonomiska kostnaderna av inkomstbeskattningen var betydande.

Den andra stora frågan bland national-ekonomerna gällde frågan om den personliga kapitalinkomstbeskattningen, en skatt som medgav många avdragsmöjligheter, och hade en synnerligen smal bas. Det var en farhåga i många länder att kombinationen av olikformig kapitalbeskattning och inflation ledde till stora skevheter i kapitalallokeringen. Många menade att hushållen investerade för mycket i fastigheter och i vad som något slarvigt brukade kallas för improduktiva investeringar – ord som väl ingen idag, konfronterad med upprörda villaägare, skulle våga ta i sin mun. Enligt många bidrog kapitalbeskattningen till att vi fick en snedvriden konsumtionskorg i Sverige. Vi konsumerade för mycket boendetjänster (något som styrktes av jämförelser som tydde på att bostadsytan per individ i Sverige var kanske högst i världen) och för litet av andra konsumtionsvaror. Överskottsbördan av kapitalbeskattningen låg däri att hushållen fick en snedvriden konsumtionskorg.

För det tredje var det många som pekade på de stora förmögenhetsomfördelningar som skedde via fastighetsmarknaden, och via samspelet mellan inflation och asymmetrisk kapitalbeskattning. Det fanns rent av kalkyler som gav vid handen att det rörde sig om omfördelningar på 100-tals miljarder kronor, till förmån för dem som ägde belånade realkapitaltillgångar, främst småhus, och till nackdel för bank- och småsparare.

Reformförslagen fanns där, men ingenting stort hände, vare sig under 1970- eller 1980-talen. Socialdemokraterna ville inte sänka marginalskatterna på arbetsinkomst. Höga marginalskatter ansågs var ett mått på rättvisa, för att citera vad Kjell-Olof Feldt har uttryckt i senare sammanhang. Samtidigt tycktes de flesta partier – inte minst de borgerliga – vara måna om att inte stöta sig med villaägar-

na. Och villaägarna kunde peka på hyresgästernas hyresreglering, och säga att man i rättvisans namn inte ville bli av med sina förmånliga ränteavdrag. Och de som bodde i hyreslägenhet kunde säga att de i rättvisans namn måste få behålla sin reglering, eftersom ju villaägarna hade sina ränteavdrag.

Det som sedan hände, och som jag tror är den springande punkten för att förklara varför vi sedan fick en stor skattereform, är dels skattereformer i utlandet (Ronald Reagans reform från 1986 blev startskottet för skattereformer i många länder), dels avregleringen av de svenska finansmarknaderna under mitten av 1980-talet. Avregleringen gjorde det mycket lättare för de många skatteplanerare som ville utnyttja asymmetrierna i kapitalbeskattningen. Under andra halvan av 1980-talet blev diskussionen om skatteplanering allt intensivare. Många bedömare drog snart slutsatsen att effektiva finansmarknader gjorde det mer eller mindre omöjligt att upprätthålla ett skattesystem med smala baser, generösa avdragsmöjligheter och höga formella skattesatser. Denna analys, liksom den väsentliga iakttagelsen att skatteplanering främst gynnade personer med höga inkomster, spred sig snart långt in i LO-borgen. Därigenom öppnade sig plötsligt möjligheten att en gång för alla angripa bristerna i det gamla skattesystemet, utan att göra avkall på de fördelningsmässiga ambitionerna.

Bengt Westerberg blev i valrörelsen 1988 attackerad av Sten Andersson för att han hade en felprogrammerad hjärna, sedan han föreslagit att man skulle sänka marginalskatterna för personer med högre inkomster med några enstaka procentenheter. Något år senare fick vi en skattereform där socialdemokraterna och folkpartiet sänkte marginalskatten för personer med höga inkomster med upp mot 28 procentenheter. Hur gick detta ihop? Jo, man kombinerade stora marginalskattesänkningar för personer med högre och medelstora inkomster med att införa en

likformig kapitalbeskattning med väsentligt reducerade avdragsmöjligheter. Likformighetsprincipen, som idag kritiseras från så många håll, var här den springande punkten. Man skulle ha samma beskattning av kapitalinkomster vare sig det rörde sig om räntor, kapitalvinster eller fastighetsavkastning, och ränteavdragens värde reducerades till 30 procent, dvs den nya skattesatsen på personliga kapitalinkomster. Tanken var alltså att personer med höga inkomster skulle få betala för sina egna marginalsattesänkningar genom att det blev svårare att skatteplanera och dyrare att belåna fastigheter m m.

Ur effektivitetssynpunkt handlade det om att slå två flugor i en smäll, att stärka incitamentet för arbetsutbud samtidigt som man kunde mildra skevheterna i kapitalallokeringen. Vi skulle, var tanken, få en lämpligare avvägning mellan vanlig konsumtion och bostadskonsumtion, och stärkta incitament för arbetsutbudet.

Hur kan det komma sig att allt det här gick igenom de sedvanliga manglingarna med företrädare för olika särintressen? Dels tror jag att man kan hävda att likformighetsprincipen fungerade som en murbräcka, som Ingemar Hansson m fl kunde använda sig av för att förhindra att olika särintressen blockerade reformarbetet. Dels rörde det sig om en exceptionellt stor reform, där alla fick både kraftigt höjd och kraftigt sänkt skatt på samma gång. Därigenom blev det svårare för särintressena på bostadsmarknaden att mobilisera de sedvanliga opinionerna mot förändringar i fastighetsbeskattningen.

I vår utvärdering av skattereformens effekter drog vi slutsatsen att skattereformen i allt väsentligt byggde på en korrekt analys. Det blev förvisso väsentligt dyrare att bo. Kombinationen av fastighets-skatt, minskade ränteavdrag, minskade räntesubventioner och införandet av full byggmoms ledde till dramatiskt ökade boendekostnader oavsett upplåtelseformen.

Idag är det många som förfasar sig

över hur synd det är om villaägarna, om hyresgästerna, och om dem som bor i bostadsrätt. Men vad man då glömmer bort är att dessa kostnadsökningar var själva poängen med skattereformen! Genom att öka skatten på boendet kunde man sänka skatten på andra aktiviteter. Vår bedömning i skatteutvärderingen var att denna omläggning av skattebördan var motiverad. Det vi förlorade i vår egenskap av bostadskonsumenter fick vi tillbaka med råge i våra roller som löntagare, sparare, utbildningsinvestorare, etc.

Vi hade under 1970- och 1980-talen flera utredningar som bekymrat diskuterade varför hushållens finansiella sparande i Sverige var så lågt. Hushållens direkta finansiella sparande låg på negativa tal under hela 1970-talet, och i samband med avregleringen av finansmarknaderna vid mitten av 1980-talet tycktes bilden bli än dystrare. Skattereformen ledde till en dramatisk omsvängning i sparincitamenten. Det blev väsentligt mer lönsamt att spara i finansiella tillgångar, och den likformiga kapitalbeskattningen har inneburit att det inte längre var förutbestämt att hushållens sparande skulle kanaliseras till fastigheter och varaktiga konsumtionsvaror. Sammantaget vill jag hävda att den förutsättningslösa prövning av olika placeringsalternativ som möjliggjorts av skattereformen har medfört potentiellt stora samhällsekonomiska vinster.

Vinst nummer två, och det är nog den allra viktigaste posten på intäktsidan, har att göra med den marginella skattekillen på arbetsinkomst. Gunnar du Rietz's beräkningar visar att vi under 1970-1980-talen hade en situation där högre tjänstemän konfronterades med en total marginell skattekil på 85 procent och vissa år upp emot 90 procent. För industriarbetare låg skattekillen på runt 75 procent, dvs högt jämfört med läget i många länder. Den stora sänkningen av inkomstskatterna som skattereformen innebar medförde faktiskt att den marginella skattekillen över en natt återfördes till de nivåer som

gällde vid mitten av 1960-talet! För en genomsnittlig industriarbetare reducerades skattekiln till drygt 60 procent, och för en tjänsteman till runt 70 procent.

Mot bakgrund av svenska empiriska undersökningar om hushållens arbetsutbud kan man översätta dessa sänkningar i ganska stora vinster i form av en effektivare ekonomi, med minskade överskotts-bördor. Det är också värt att notera att skattereformen enligt våra beräkningar i skatteutvärderingen ledde till en betydande ökning av avkastningen efter skatt på långa universitetsutbildningar. Man kan också fundera över vad som hade hänt om vi hade haft kvar marginella skattekiln på knappt 90 procent under de senaste årens konjunkturuppgång. Under sent 1980-tal, när vi hade en finansiell bubbla och överhettningstendenser på många håll i landet, var det många som varnade för olika flaskhalsproblem på arbetsmarknaden, och för att olika specialistgrupper inte ville arbeta övertid. Under andra halvan av 1990-talet, tio år senare, är det nog många som förvånats över hur pass smärtfri konjunkturuppgången ändå har varit, och hur pass höga tillväxttal som har realiserats. Jag tror personligen att skattereformen har spelat en viktig roll för den här utvecklingen, och för att flaskhals-tendenserna varit långt blygsammare än tidigare.

Om jag så avslutningsvis skall fokusera på framtiden tror jag att man bör prioritera skattesänkningar på tre områden – områden som inte har något att göra med fastighetsskatten.

Den första skatten är förmögenhets-skatten. I de flesta andra OECD-länder finns inga förmögenhetsskatter alls. Vi har i Sverige en förmögenhetsskatt som inträder vid en låg förmögenhetsnivå, och som dessutom undantar de rikaste från beskattning. Förmögenhetsskatten är nu under stark press, och man kan ur både effektivitets-, rättvise- och skattefusksynpunkt argumentera för att den bör avskaffas. Det skulle kosta 7-8 miljarder eller

någoting sådant.

Skatt nummer två. Den högsta skatten på arbetsinkomst i Sverige drabbar civilingenjörer, dataexperter osv. Där ligger vi inte exceptionellt högt i Sverige jämfört med de högsta skatterna i andra länder. Däremot inträder vår högsta skattesats på 55 procent vid en låg inkomst, jämfört med hur det är på andra håll. Men om det är viktigt att notera att det inte finns något starkt vetenskapligt stöd för det ofta framförda påståendet att högutbildade svenskar flyr landet på grund av de höga skatterna, anser jag att ett försiktighetsargument talar för att man bör sänka den högsta marginalskatten, dvs avskaffa den kvarvarande delen av värnsskatten.

Det sista, och nog viktigaste, området gäller de låginkomsttagare som nu kan drabbas av väldigt höga marginaeffekter genom samspelet mellan olika bidrag och skattesystemet. Svenska arbetsutbudsstudier tyder på att ensamstående kvinnor har stora arbetsutbudselasticiteter. I kombination med att dessa grupper kan mötas av marginella skattekiln på kanske 80-85 procent även efter maxtaxereformen blir slutsatsen att det rör sig om mycket stora potentiella välfärdsförluster. Detta bör man försöka rätta till, ensamma mammor är trots allt en grupp som inte ligger så högt upp i inkomstfördelningen. Det ska dock noteras att problemet inte har någon alldeles enkel teknisk lösning.

Vad kan man säga om villabeskattningen? Låt mig visa en tabell av det slag som var vägledande för oss när vi utvärderade skattereformen. Dessa färskasiffror har jag erhållit från professor Jan Södersten vid Uppsala universitet. Här kan vi jämföra de avkastningskrav som måste ställas på en investering i småhus respektive en investering i aktiebolag under olika antaganden. I beräkningarna antas att realräntan i ekonomin är 3 procent, och frågan är vilka avkastningskrav som måste ställas på nyinvesteringar för att förränta denna realränta och betala alla på området relevanta skatter (beräkningarna bortser från

Tabell 1 Realt avkastningskrav på nyinvesteringar (i procent)

Aktiebolag	Villa 1: Tillbyggnad				Villa 2: Nybygge			
	0	Fastighetsskatt (i %)			0	Fastighetsskatt (i %)		
		0,7	1	1,5		0,7	1	1,5
3,4	2,21	2,79	3,04	3,45	2,21	2,24	2,26	2,29

*Källa:* Jan Södersten, baserad på kalkylmodeller som redovisas i Jorgenson & Landau, red., (1989). Ingångsvärden: Inflation = 3 %, realränta = 3 %, belåningsgrad = 30 %, taxeringsvärde/marknadsvärde i villasektorn = 0,65. Full byggmoms belastar båda typerna av villainvestering. Uppskovsregeln som ger villaägaren möjlighet att slippa fastighetsskatt under 5 + 5 år beaktas i "Villa 2: Nybygge", men inte i "Villa 1: Tillbyggnad". Kalkylerna bortser från förmögenhetsskatten.

riskpremier). I kolumnen längst till vänster ser vi att avkastningskravet vid en nyinvestering i aktiebolag blir 3,4 procent.

Vi går sedan över till nyinvesteringar i småhussektorn, och tittar på kolumnerna längst ut till höger, nybyggd villa. Där har vi en person som bygger ett hus, personen får betala full byggmoms, vilket fungerar som en ren investeringsskatt. Vi har också en fastighetsskatt som man kan skjuta upp under fem plus fem år, enligt den s k uppskovsregeln. Då blir slutsatsen att vid den fastighetsskatt som vi fick i och med skattereformen (dvs en skatt på 1,5 procent) så måste avkastningsanspråket sättas till 2,3 procent, dvs lägre än motsvarande avkastningskrav i aktiebolag. Jämförelsen ger uppenbarligen inget stöd för tanken att villainvesteringar är skattemässigt diskriminerade jämfört med investeringar i aktiebolag.

Jag vill avsluta med att peka på den något oroväckande omständigheten att hushållens finansiella sparande har minskat kraftigt under de allra senaste åren, samtidigt som hushållens reala investeringar håller på att öka. Utvecklingen påminner faktiskt en del om situationen under andra halvan av 1980-talen, när kapitalbeskattningen gödde en redan överhettad småhusmarknad, och stimulerade hushållen att högt belåna villor och bostadsrätter.

Man måste prioritera i skattepolitiken. I ett läge där statsfinanserna börjar svikta

och prognoserna revideras ned är det angeläget att lägga ut skattesänkningar där de gör störst nytta. Då tycker jag att det framför allt är skattekillen på arbetsinkomst och förmögenhetsskatten som man bör prioritera. Fastighetsskatten är faktiskt inte en så tokig skatt. Tack.

### Claes-Henric Siven

Vi har tre kommentatorer och de gör sina inlägg i bokstavsordning, så först ut är Peter Englund vid Handelshögskolan i Stockholm.

### Peter Englund

Jag känner mig möjligen något malplace-rad i rollen som förste opponent, men som Claes-Henric Siven antydde så avspeglar det bara bokstavsordningen. Problemet för mig är att jag i allt väsentligt håller med Jonas Agell likväl som, tror jag, den stora majoriteten av akademiska nationalekonomer. En fastighetsskatt på ungefär den nivå som vi fick efter den stora skattereformen är en bra skatt. Det är en skatt som behövs för att inte skatte-subventionera småhusboendet i förhållande till andra former av boende och i förhållande till annan konsumtion. Det är en skatt som behövs för att inte subventionera småhusinvesteringar i förhållande till andra investeringar. Jag pratar nu om fastighetsskatten på småhus. Däremot ser

jag ingen anledning till att vi skall ha en fastighetsskatt på hyresfastigheter. Där skall vi ha rörelsebeskattning och det finns heller ingen anledning till att vi skall ha fastighetsskatt på industrifastigheter där vi också har rörelsebeskattning.

För att då ändå få agera opponent har jag tänkt lägga upp det så att jag går igenom en lista på vad jag uppfattar som de vanligaste invändningarna mot fastighetsskatten. Jag har för att möjligen provocera någon delat upp den listan i vad jag tycker är goda och dåliga invändningar. Missvisande invändningar och sådana som är värda att tas på allvar och fundera över när man diskuterar fastighetsskattens närmare utformning.

Låt mig börja med de missvisande invändningarna eftersom de kanske är lättast att diskutera. Den första invändningen man ofta hör är att en fastighetsskatt är fel, därför att man inte skall lägga skatt på någonting som är köpt för redan skattade pengar. Det är naturligtvis en allmän invändning som man kan rikta mot varje form av kapitalbeskattning, men eftersom utgångspunkten för fastighetsskatten är just att den är en del i ett kapitalbeskattningssystem så är den här invändningen missvisande. Däremot kan vi gärna diskutera om vi skall ha kapitalbeskattning överhuvudtaget. Det finns starka argument både för och emot, men så länge vi beskattar kapitalinkomster i övrigt så behövs fastighetsskatten.

Den andra invändningen är att har vi fastighetsskatt då skall det väl vara skatt på båtar, bilar, konst och vad det nu är. Eller omvänt, om vi inte har skatt på båtar och annat, varför skall vi då ha skatt på fastigheter. Det är ju i och för sig en logisk invändning. Problemet med den är, som var och en inser, att skall vi ha skatt på allt det där så får vi en oerhörd skattebyråkrati samtidigt som det drar in ganska lite pengar. Att utgå från att vi inte har båtskatt, bilskatt, etc det är som att låta svansen styra hunden i kapitalbeskattningen.

En tredje invändning som man hör är att har vi likadana hus belägna i olika delar i landet är det orättvist att de drabbas av olika fastighetsskatt, bara därför att marknadsvärden på hus är så mycket högre i stockholmsområdet än i andra delar av landet. Det är ju ändå samma varor, hör man folk argumentera, men det är olika varor. En bostad på Lidingö som kostar tio gånger så mycket som ett hus i Bräcke ger naturligtvis tillgång till helt andra tjänster, till det serviceutbud som storstaden erbjuder och till de förtjänstmöjligheter som finns i en storstad. Det är just därför människor på en marknad betalar tio gånger så mycket för att bo i en attraktiv stockholmsförort som i Norrlands inland. Om man tar den här tanken till utgångspunkt och minskade skatteskillnaden mellan Stockholm och andra delar av landet, skulle resultatet inte bli något annat än att man ytterligare drev upp skillnaden i marknadsvärdet. Någonting som inte skulle vara till gagn för några andra utom dem som i utgångsläget är villaägare i högprisområden i våra storstäder.

En ytterligare invändning är att bostaden är en social rättighet som av det skälet inte bör beskattas. Vi kan argumentera om vad vi menar med social rättighet och många skulle anse att tillgång till en bostad med en viss minimistandard förvisso är en social rättighet som ett välfärdssamhälle bör garantera sina medborgare. Men det är väldigt svårt att hävda att ett rymligt villaboende, som det handlar om i många fall, också skulle vara en social rättighet. Och det är förvisso så att en genomsnittlig småhusägare ligger på en högre inkomstnivå även efter boendekostnader än vad den genomsnittlige hyresgästen gör. Det finns visserligen stora grupper av husägare i låga inkomstklasser men om man månar om dem görs det naturligtvis mycket mera effektivt genom direkta bostadsbidrag än med sänkt fastighetsskatt.

Invändning nummer fem är att vi har att göra med en dubbelbeskattning därför



att hus redan är konsumtionsbeskattade via byggmomsen. Att ovanpå detta lägga en fastighetsskatt skulle då vara fråga om en dubbelbeskattning. Man kan naturligtvis diskutera vad som är dubbelbeskattning och vad som inte är dubbelbeskattning, men det som man lätt kan konstatera är att samma typ av dubbelbeskattning i så fall finns i övriga sektorer i ekonomin. Om man bygger en fastighet där lägenheterna upplåts med hyresrätt så har vi en byggmoms i det första ledet, men den får sedan dras av i nästa led och den hamnar i slutskedet på boendekostnaden för hyresgästen. Om vi har moms på produktion av andra varor får den också dras av mot den moms som drabbar den vara som produceras i slutledet, men åter kommer momsen att utgöra en del av kostnaderna för den vara som produceras i slutändan. På samma sätt är det med småhusboendet; byggmomsen höjer förvisso boendekostnaderna i slutändan, men det är ingen skillnad där i förhållande till andra varor. Detta kan kallas för dubbelbeskattning men det är en dubbelbeskattning som tillämpas konsekvent i övriga delar av skattesystemet.

Slutligen hör man argumentet att fastighetsskatten, som baseras på marknadsvärdet, blir orimligt hög därför att vi i hyressektorn har bruksvärdeprincipen som håller nere hyrorna under marknadsnivå. Det är naturligtvis en logisk invändning men jag tycker ändå den är missvisande därför att om man tar den till intäkt för att sänka nivån på fastighetsskatten så har man sagt att bruksvärdehyresnivån skall vara normerande för boendekostnaderna även i småhus. Man har sagt att den boendekostnadsnivå som ligger i bruksvärdehyrorna också skall överföras på hela småhussektorn. Enligt min uppfattning får man då en orimlig stimulans till bostadsbyggandet.

Det var mina missvisande invändningar och jag har försökt gå ganska fort över dem för att istället ägna mer tid åt de invändningar som jag tycker det ligger

mera i.

Det är ett faktum att egna hem bokstavigt talat inte ger någon direkt monetär avkastning. Men när man säger det så bortser man ifrån att husägare inte behöver betala någon hyra vilket andra hushåll gör, och hyreskostnaden ingår naturligtvis i en normal hushållsbudget, både för villaägare och hyresgäster. Så bokstavigt talat ligger det inte så mycket i det här argumentet. En utebliven utgift är väl i stort sett att betrakta som en monetär avkastning. Den som ändå inte har budgeterat för en fastighetsskatt kan dock, om han inte har andra inkomster, hamna i den situationen att han kan behöva låna till skatten. Att låna för att betala skatt är någonting som har en stark känslomässig laddning för många hushåll och som uppenbarligen är en viktig grund till den vrede som fastighetsskatten väcker i vida kretsar. Jag har i och för sig svårt att förstå att detta skall upplevas som ett problem i en värld med väl utvecklade finansmarknader, i en värld där vi tilltror hushållen en vilja och förmåga att fatta ganska sofistikerade finansiella beslut, t ex att välja former för sitt pensionssparande, och att välja mellan 500 fonder i PPM-systemet. Nu är det dock som bekant så att det finns begränsningar i banklagstiftningen som gör att även om viljan skulle finnas att eventuellt ta ett lån för att betala fastighetsskatten så kan det stöta på problem hos bankerna. Det finns formuleringar i banklagstiftningen som kan tolkas så att bankerna inte har rätt att ge lån till hushåll som saknar löpande inkomster för att täcka lånebetalningarna. Om detta måste jag säga att alldeles bortsett från frågan om lån till fastighetsskatten så borde det vara en självklarhet på väl fungerande finansiella marknader att till exempel en pensionär med en stor förmögenhet i ett eget hem skall ha möjlighet att ta ett lån för att finansiera löpande konsumtion. Det måste vara alldeles orimligt, om man sitter på en förmögenhet på en eller två miljoner, att man inte

skulle kunna få låna hundra tusen för konsumtion. Om lagstiftningen verkligen förhindrar bankerna att lämna sådana lån så skulle man behöva se över formuleringarna i lagen. Om det inte finns några lagliga hinder kan jag inte se att problemet med att låna till fastighetsskatten inte skulle kunna klaras marknadsvägen. Skulle detta ändå inte vara fallet så finns ju alltid möjligheten för staten att erbjuda att fastighetsskatten skjuts upp och att hela skatten betalas vid en framtida tidpunkt när fastigheten väl säljs.

Ett annat problem är att skatten träffar förväntad och inte den verkliga avkastningen. Fastighetsskatten som den idag är utformad är en schablonskatt. Man applicerar en procentsats som man menar fångar den förväntade avkastningen från att äga ett småhus, men, liksom med alla andra investeringar, behöver den förväntade avkastningen inte överensstämma med den avkastning som slutligen realiserar. Avvikelse uppåt eller neråt från förväntad avkastning beskattas när det gäller aktier men gör det i en ganska liten utsträckning när det gäller fastigheter, därför att man har möjligheten att skjuta upp reavinstbeskattningen så att den i nuvärdesterm blir ganska obetydlig. Detta kan man uppleva som ett problem, som kan vara värt att diskutera. Man skulle kunna tänka sig att man t ex baserade reavinstskatten på skillnaden mellan försäljningspris och taxeringsvärde eller på skillnaden mellan försäljningspris och taxeringsvärde uppräknat i marknadsvärde vid försäljningstidpunkten med full avdragsrätt för förluster.

Ett ytterligare problem, som många husägare har konstaterat, är att taxeringsvärdet inte alla gånger svarar så väl mot marknadsvärdet. Många har köpt hus för över det dubbla taxeringsvärdet och i vissa fall har försäljningspriset legat under taxeringsvärdet. Det är inte så konstigt att det blir så, fastigheter är unika objekt. Bostadsmarknaden är en sökmarknad där försäljningspriset i det enskilda fallet beror på egenheter hos de individer som gör

upp affären. Om säljaren har bråttom kan priset bli lågt, om köparen har bråttom eller är väldigt angelägen och ser ett unikt objekt, kan priset bli högt. Ingen kan observera ett exakt och sant marknadspris och när vi i praktiken observerar skillnader mellan tre fjärdedelar av försäljningspriset och taxeringsvärdet så kan vi inte säga att det verkligen är taxeringsvärdet det är fel på. Det kan lika gärna vara något speciellt med just den transaktion som vi tittar på. Naturligtvis är det möjligt att lägga ner större resurser i taxeringsprocessen med mer av inspektion av de enskilda objekten och mindre schablonmässig betoning för att på det viset minska de mätfel som finns i dagens taxeringsvärden. Jag tycker ändå att de undersökningar som gjordes av fastighetstaxeringskommittén för ett par år sedan visar att avvikelserna i allmänhet är ganska små. Icke desto mindre talar väl de här problemen för att man bör lägga skattesatsen något i underkant av vad man annars skulle välja att göra. Överbeskattning är rimligen ett allvarigare problem på det här området än vad underbeskattning är.

Nästa problem jag vill ta upp är att en skatt baserad på marknadsvärdet är att boendekostnaderna blir oförutsägbara. Svängningar i marknadsvärdet får ett mycket direkt genomslag i boendeutgifter. Det kan vara ett svårt problem särskilt för högbelånade hushåll som kanske har låst både räntor och uppvärmningskostnader på flera år men saknar motsvarande möjlighet vad gäller fastighetsskatten. Det problemet tror jag har två lösningar. En reform som borde vara ganska enkel att genomföra är att basera beskattningen på långa, glidande medelvärden över t ex en 10-årsperiod. Hade man en sådan regel skulle det inte finnas någon anledning för kvällspressen att tala om skattechocker i braskande rubriker. En annan lösning, som är elegantare men också svårare att genomföra, skulle vara någon form av försäkringslösning där hushållen hade möjligheten att försäkra sig mot fluktua-

tioner i huspriser mätta med någon form av fastighetsindex. De flesta husägare kanske vill försäkra sig mot prissäskningar, men om det är fastighetsskatterna som är problemet skulle man på en sådan marknad också kunna försäkra sig mot prishöjningar.

Jag har sparat det som jag tror är det svåraste problemet med fastighetsskatten till sist. Stigande marknadsvärden ger ingen real förmögenhetsökning för alla hushåll. Det är skärgårdsproblematiken i ett nötskal. Om marknadspriset stiger så ökar därför inte konsumtionsutrymmet för andra varor för den som till varje pris vill bo kvar i sitt hus. Hans konsumtionsmöjligheter är oförändrade. I den mening har inte hans realförmögenhet ökat. Om han ovanpå detta får höjd beskattning så har faktiskt hans konsumtionsutrymme minskat. Det problemet är det svårt att hitta en perfekt lösning på inom ramen för skattesystemet, för det förutsätter att vi är villiga att låta skatten baseras på individuella egenskaper som personers bundenhet till en viss fastighet och en viss trakt. Skall man lösa det problemet är det inte inom ramen för fastighetsskatten, utan antingen med riktade subventioner mot fast boende i vissa områden eller kanske med åtgärder som håller nere prisutvecklingen, typ förvärvsförbud eller restriktioner för förvärv i vissa områden.

### **Claes-Henric Siven**

Då är det Hans Linds tur.

### **Hans Lind**

Tanken bakom den svenska småhusbeskattningen är att man skall beskatta avkastningen på villaägarens eget kapital som denne har placerat i sitt hus. Denna tanke har funnits i mer än 30 år och än så länge har det aldrig blivit så. Vi såg på Jonas Agells bild "Nu går det äntligen jämnt upp" att man nu kommit upp i en nivå så att man precis täcker statens kost-

nader för ränteavdragen. Tidigare var det ännu värre. Man kan säga att vi aldrig har haft det så bra som vi har det nu när det gäller småhusbeskattning. Men om vi har haft en skatt i 30 år som aldrig har fungerat som det var tänkt i teorin så kanske man måste fråga sig varför det inte har fungerat. Om vi nu skall se oss här som någon sorts samhällsvetenskapliga läkare som skall skriva ut recept, kanske vi först måste ställa en ordentlig diagnos på varför det inte har gått så som man hade tänkt sig. Detta är speciellt viktigt eftersom fastighetsskatten i Sverige verkar vara mer kontroversiell och problematisk än fastighetsskatt i andra länder. Vad är det som skiljer den svenska fastighetsskatten ifrån utländska fastighetsskatter? Jag tror att det som gör den svenska fastighetsskatten problematisk är att vi kan få kraftiga skattehöjningar för enskilda hushåll utan att dessa hushåll får högre inkomster och utan att dessa hushåll får större boendenytt. Hushållet bor i samma hus, de har samma inkomster och plötsligt skall de betala 20-30 procent mer i skatt. Det är klart att de tycker att det är något fel. Vad skall vi dra för slutsats av det här? Jag tror att man kan se tre scenarier framför sig.

Det ena är att vi startar en stor folkbildningskampanj, med herrar Agell och Englund i spetsen, som försöker få folk att inse att de som småhusägare betalar en marknadshyra till sig själva. När marknadsvärdet går upp så blir de faktiskt rikare, för de betalar en större hyra till sig själva som fastighetsägare. Som en allmänt liberal person har jag ingenting emot att man sätter igång en sån folkbildningskampanj. Men under tiden kan man fråga sig vad som skall göras. För jag tror att det kommer att ta ganska lång tid innan denna kampanj blir framgångsrik. Om det nu är så att min diagnos stämmer så är det klart att den enklaste utvägen att få skattesystemet att fungera är att *ha en mycket kraftig spärr på hur mycket skatten får öka för ett enskilt hushåll så länge*

*som de bor i ett visst hus.* När man jämför fastighetsbeskattningen i Sverige med andra länder kan man se att det som skiljer Sverige från de allra flesta andra länder är att vi är så mycket rationellare, effektivare och konsekventare än andra länder. När marknadsvärdet stiger höjer vi skatten. I andra länder fifflar man till det på något sätt så att det inte blir någon skattehöjning. Visserligen kan jag säga att vi börjar bli lite skickligare på så vis att vi ett antal gånger under senare år sänkt skattesatserna när marknadsvärdet går upp. Det är ju naturligtvis helt logiskt i det här perspektivet. Det kanske är så att när vi talar om skattesänkning – och jag tycker att de tidigare talarna har varit lite oklara på den punkten – så verkar det som att man likställer skattesänkning med sänkning av skatteprocenten. Men det är ju klart att som skattebetalare så tittar jag på hur många kronor jag får betala och i det perspektivet har det inte varit någon sänkning av fastighetsskatten på den senaste tiden. Ur ett pragmatiskt perspektiv är det enklaste sättet att få fastighetsskatten att fungera att lägga en kraftig spärr på hur mycket skatten får öka under innehavstiden. Vi kan se detta som den reformistiska vägen ur dagens fastighetsskatteproblem.

Om man är road av mer revolutionära varianter kan man säga att det är något absurt med en skatt som på 30 år bara har ställt till problem och inte inbringat en krona netto till statskassan. Kan vi inte bara bli av med denna obehagliga, besvärliga skatt på något sätt? Jag skrev en bilaga till den senaste fastighetsskatteutredningen med diverse teoretiska argument för ett alternativt synsätt, där småhuset betraktas som en varaktig konsumtionsvara. Idén var att vi tar bort småhusbeskattningen ur kapitalinkomstbeskattningen och samtidigt så lägger vi in en kraftig spärr på de tillåtna ränteavdragen. Det här är en modell som finns i andra länder så det är inte någonting som är ogenomförbart. Detta innebär ingen skat-

tesänkning därför att det här går ju jämnt upp för staten. Jag vill ta bort fastighetsskatten ur kapitalinkomstbeskattningen, jag vill absolut inte sänka skatten för småhusägarna. Historiskt sett har småhusbeskattningen varit ett sätt att flytta pengar ifrån hyresgäster till småhusägare. Ur det perspektivet ville jag med en sådan genomgripande ändring av synen på småhus och ränteavdrag rädta framtida hyresgäster och de framtida statsfinanserna från vad som kan hända om vi kommer tillbaka till ett annat ränteläge. Jag tror möjligtvis också att om man tar bort småhusbeskattningen ur kapitalavkastningsbeskattningen så öppnar man möjligheterna för en kommunal fastighetsskatt. Fastighetsskatten är ju kommunal i de flesta länder och jag tror att en kommunal fastighetsskatt har goda möjligheter att fungera, men det går inte att ha både statlig och kommunal fastighetsskatt.

### **Claes-Henric Siven**

Den sista av kommentatorerna är professor Sven-Olof Lodin.

### **Sven-Olof Lodin**

Den tredje opponenter har normalt uppdraget att stå för muntrationerna. Ni ser i och för sig ut att behöva det, men jag tänkte inte vara så rolig. Jag tänker egentligen inte heller tala så mycket om vad Jonas Agell har framfört här. Det som har väckt uppseende är Jonas artikel där han enligt rubriksättaren lägger fram en överraskande kalkyl och jag tänker i huvudsak inrikta mig på vad han där anför.

Det är viktigt att en riktig bild av fastighetsskatten och skattesatsnivån ges. Det är ju fastighetsskatten för normalvillan vi diskuterar. Jonas Agell började med att visa att fastighetsbeskattningen av villor leder till en statlig förlust därför att ränteavdragen är större än statsinkomsterna. Men är det den generella fastighetsskattesatsens fel? Man skall observera att

ägaren till en nybyggd villa under 10 år har en kraftig skatterabatt, som spelar roll. Samtidigt är det just under de första 10 åren som de stora lånen och de stora ränteavdragen ligger. Förlusten för staten är alltså någonting som i stor utsträckning förorsakas av de nya villorna, inte av höjden på den generella skattesatsen eller av hela kollektivet villaägare. Men skattesatsen skall ju gälla hela kollektivet så därför tycker jag inte att man kan sätta skattesatsen med utgångspunkten att de andra villaägarna skall täcka det underskott som de nya villorna förorsakar.

Sedan är frågan vilka skatter som bör sänkas och prioriteras. Man kan då ur optimal taxation-perspektivet säga att man kan överbeskatta villaägarna rätt ordentligt om man så vill, därför att villorna försvinner inte ur landet och heller inte deras ägare så lätt. Erfarenheten visar att man kan klippa till folk som har svårt att röra på sig. Vi kan se hur vissa kommuner tar ut vårdavgifter i åldringsvården på 24 000-26 000 kronor i månaden för åldringar som har sparat ihop lite pengar. Så visst ges det möjligheter. Men det är ju ändå så att en optimal beskattning också kräver en rimlighet i beskattningen och viss folklig förankring.

Jag tycker att vi skall ha en fastighets-skatt, men jag tycker också att vi som var med och gjorde 1991 års skattereform skall ha modet att erkänna att vi hamnade lite för högt. Vår avsikt var att skärpa skatten, men jag tror att vi har skärpt till den för mycket faktiskt. Den viktiga punkten är egentligen likformighetsprincipen. Hur skall man beskatta villorna med utgångspunkt från skatten på andra investeringsobjekt? Det är, som Peter Englund berörde, fruktansvärt svårt att sätta ett riktigt taxeringsvärde. Ett taxeringsvärde skall vara korrekt och det anser jag vara mycket viktigt.

Att taxeringsvärdet utgör 75 procent av det beräknade marknadsvärdet utgör egentligen ingen reduktion utan en mer allmän approximation. Ser man på bilaga

2 till fastighetstaxeringsberedningen så sägs det i ett exempel att i 10 procent av fallen som man har undersökt är fastighetstaxeringsvärdet mer än 100 procent av köpeskillingen och i 8 procent av fallen är fastighetstaxeringsvärdet mindre än 50 procent av köpeskillingen. 20 procent har stora fel i sig och jag tror att Peter Englund har rätt, man kan inte lägga ner hur stora resurser som helst på all fastighetstaxering.

Jag råkar bo året runt på en mycket trevlig liten halvö på Värmdö där i stort sett alla har sjötomt. Jag kan tala om att de olika strandkvaliteterna, som det idag inte tas hänsyn till alls, kan betyda ungefär 1 miljon kr i skillnad i marknadsvärde. Har man badbar strand, har man djupt vatten, har man skyddad strand, har man söderläge eller norrläge, har man god utsikt – allt detta spelar stor roll för värdet. Det är enorma skillnader i priser som alltså inte fångas upp och man kan inte springa omkring och okulärbesiktiga varje fastighet.

Om man utgår ifrån att det man egentligen söker beskatta är den förväntade avkastningen så skall man inte beskatta mer än det som tillfaller ägaren. Då borde man egentligen ta hänsyn till den latent reavinstskatten, som senare tillkommer, men det gör man ju inte i den löpande beskattningen. Allt detta är faktorer som gör att man måste vara väldigt försiktig med fastighetsskattenivån för att inte hamna i en överbeskattning. Då är det så, och här håller jag återigen med Peter Englund, att fastighetsskatten är en skatt på avkastningen av investeringen, men i motsats till en faktisk avkastningsberäkning så inkluderar man i basen orealiserade värdeförändringar. Det betyder att man därmed redan i basen har tagit hänsyn till inflationen – inflationsvinsten blir därmed redan härigenom beskattad. Därför bör alltså procenten räknas på den reala avkastningen annars blir följden en dubbelbeskattning. Då är frågan vilken avkastning man skall använda.

Om man går tillbaka till Jonas Agells bild där han jämför avkastningskraven för en villainvestering med en investering i bolag blir då frågan vilka av de olika avkastningsalternativ som han presenterar som är relevanta. För det första är det inte nybyggnadsalternativet därför att den kalkylen påverkas av stora skatterabatter. Den stora stocken är inte nybyggen. Det är alltså enligt min mening tillbyggnadsalternativet som är det relevanta och då ser det ut som om avkastningskravet skulle vara 3,45 procent om man jämför med aktiebolaget. Man skall dock komma ihåg att en del av aktiebolagstillkomsten i den kalkylen är belagd med dubbelbeskattning. Därför är det inte en adekvat jämförelse. Man bör i stället jämföra med enkelbeskattade investeringar och då är det egentligen obligationssparandet som ligger närmast tillhands. Om man skall utgå från en normal realränta, vad skall man då ta för ränta? Statsskuldsräntan på 3,75 procent är ett alternativ. Det är ändå inte den ränta som bör väljas även om det är den marknadsränta som förmodligen är minst inflationsberoende. De långa räntorna är ju beroende av inflationsförväntningar och även om man går så högt hamnar man ju för närvarande under 2 procent realränta. Jag tror faktiskt att det är ett önsketänkande att man skall uppnå 3 procent realränta. Även om man räknar med 3 procent realränta och räknar med 30 procent skatt så hamnar man ju inte högre än 0,9 procent i fastighetsskatt och egentligen skall man kanske inte ha mer än 0,75 procent om man nu räknar med den realränta som finns på normalsparande idag. Beroende också på, det som Peter Englund sade, att den tänkta avkastningen inte ger betalningsförmåga, måste skatten sättas med försiktighet.

En annat förhållande som jag tror har ställt till ett förfärligt besvär i Sverige är förmögenhetsskatten. Kombinationen av fastighetsskatt och förmögenhetsskatt ger en mycket besvärande börda och därför borde man ta bort förmögenhetsskatten, i

vart fall på villor. Man har ju tagit bort förmögenhetsskatten om man investerar i andras boende, dvs i hyreshus. Då slipper man betala förmögenhetsskatt. Men om man investerar i sitt eget boende så måste man betala förmögenhetsskatt. Varför inte låta allt boende vara undantaget från förmögenhetsskatt? Då kommer man undan ett stort problem och det blir lättare att diskutera fastighetsskatten utan den affekt som ibland uppstår.

Studerar man Jonas Agells argumentering i artikeln så är det ett par punkter som jag studsar inför. Det är momsresonemanget och det har han själv delvis och ännu mer Peter Englund vederlagt idag. Det går inte att säga att man skall ha en fastighetsskatt på 2 procent därför att man borde ha mervärdesskatt på boendet. Man har ju faktiskt moms på boendet! Man har ju betalat mervärdesskatt på hela kostnaden för nybyggnaden, tillbyggnaden och reparationer. Så det är en mycket liten del av anskaffningskostnaden som inte är momsbelagd. Mervärdesbeskattningen är alltså inget argument för fastighetsskattnivån. Likaså antar Jonas Agell att den händige villaägaren har möjlighet att göra mycket själv, vilket borde höja fastighets-skatten. Jag skulle vilja hävda att en hyresgäst och en villaägare har en likartad situation. Den värdefulla faktorn är den fritid de har att göra någonting på och den är lika. Den ena skrapar båten, vilket kostar skjortan om man låter någon annan göra det och den andra målar huset. Det är alltså arbetsinsatserna man utför som är likvärdiga och därför finns det ingen grund för beskattning av den händige, icke åldrige villaägaren att göra förbättringsarbeten.

Sedan anför Jonas att den historiskt höga avkastningen, alltså värdestegringen på fastigheten, borde beaktas vid sättandet av fastighetsskattesatser och borde kunna ge en högre fastighetsskatt. Men det argumentet håller inte därför att om-taxeringen av fastigheterna gör att man har ett taxeringsvärde som är ett slags

marknadsvärde. Därigenom ingår värdestegringen i basen och blir beskattad. Därför kan man inte ta och beskatta den en gång till genom att höja avkastningskravet på fastigheten. I dagens samhälle och med dagens realräntenivåer kan jag inte finna annat än att, om man skall ha en fastighetsskatt som är likformig med skatten på andra investeringsalternativ, så skall skatten ligga något under 1 procent. Man kan diskutera exakt var den bör ligga, kanske över 1 procent också, men det hänger ihop med kombinationen med förmögenhetsskatt. Ädet så att man av politiska skäl vill ha en högre skatt på villor än på finansiella investeringar, då skall man säga det öppet och inte ange att nivån grundar sig på en vetenskaplig bedömning av likformigheten. Det finns i vart fall inga riktigt objektiva argument för det.

### **Claes-Henric Siven**

Tack. Då vill jag fråga dig Jonas Agell om du omedelbart vill kommentera det som har sagts?

### **Jonas Agell**

Det gäller att greppa ordet när tillfälle ges, så jag kommenterar gärna. Jag instämmer i allt som Peter Englund har sagt. Än fastighetsskattens tillskyndare måste inse att drastiska förändringar av taxeringsvärdena skapar betydande problem för vissa grupper, permanentboende skärgårdsbor, etc. Modellen där taxeringsvärdet baseras på ett glidande medelvärde av historiska marknadsvärden tycker jag har en del som talar för sig. Än så att göra de förändringar i banklagen som krävs för att man faktiskt skall kunna ta lån för att betala sin fastighetsskatt. I en samling av ekonomer tycker jag att man faktiskt kan få säga en sådan sak. Det får man dock inte göra om man pratar med en upprörd villaägare som ryter i telefonen.

Hans Lind sade att den här skatten har vi haft i 30 år och att den aldrig har fungerat. Vi har haft den här skatten i olika varianter sedan 1954. Jag tycker att den har fungerat ganska bra en stor del av den här tiden. Jag tycker också att du något överdriver problemen i Sverige jämfört med läget i andra länder. I Danmark har man en fastighetsskatt där målsättningen är att hela marknadsvärdet skall tas upp till beskattning, och i genomsnitt ligger taxeringsvärdet på 95-100 procent av marknadsvärdet. Man har en skattesats på 1 procent vilket gör att det totala skatteuttaget ligger väsentligt högre än det vi har i Sverige. Man har dessutom en särskild skatt på oförbättrad mark. Totalt sett är fastighetsskatterna i Danmark väsentligt högre. Alla tycks vara ganska nöjda med det. Bilden blir densamma om vi blickar vidare mot andra länder. Som andel av de totala skatterna är fastighetsskatten långt viktigare i USA än vad den är i Sverige.

Hans Lind skissade på möjligheten att lyfta bort fastighetsskatten från kapitalbeskattningen, och i konsekvensens namn också plocka bort ränteavdragen för villalån. Det är någonting som på kort sikt sannolikt skulle leda till en fastighetskrasch, jag vågar faktiskt påstå det. Jag tror också att det skulle leda till en högre total skattebelastning på småhus, jämfört med dagens skatt på 1 procent – i synnerhet om man som du gör förordar att dessutom införa en kommunal avgift. Jag tror också att det vore olyckligt att lyfta bort fastighetsskatten från kapitalbeskattningen. Det är väldigt svårt att göra meningsfulla distinktioner mellan vad som är villalån och vad som är övriga lån. Det är en svår balansgång att dra. Jag tycker att det vägval RINK gjorde här, att konsekvent placera både fastighetsskatt och inteckningslån inom ramen för kapitalbeskattningen, var mycket väl motiverat.

Sven-Olof Lodin sade flera gånger att han höll med Peter Englund, vilket jag också gjorde. Jag har svårt att se att vi båda två kan hålla med Peter Englund så

konsekvent. För det första har vi numera en skatt på 1 procent, vi har inte längre skatt på 1,5 procent så de här jämförelserna i Jan Söderstens tabell är inte riktigt relevanta.

Vad gäller kalkylerna på reavinstskatten pratade du om tekniska saker, så jag måste göra det samma. Du sade att vi har en överdriven beskattning av fastigheter för att vi har både fastighetsskatt och reavinstskatt. För att avgöra om vi har en för hård eller en för låg beskattning av villor, jämfört med andra sparformer, så måste man också ta ställning till hur hög den effektiva reavinstskattesatsen egentligen är. Det finns kalkyler som tyder på att den effektiva skattesatsen på reavinsterna på småhus faktiskt är väldigt nära 0 eftersom man kan skjuta upp skatten så pass länge. Vidare, vad har vi idag för skatteintäkter från reavinstbeskattning av småhus? Det vet kanske någon från Finansdepartementet, som sitter här i lokalen. Hur många miljoner drar staten in varje år? Hur stora löpande kapitalvinster har vi haft på småhus i stockholmsområdet under de sista tre åren? Sätt reavinstskatteintäkterna i relation till de totala ej realiserade kapitalvinsterna och jag tror att Sven-Olof Lodin kommer att bli förvånad över att finna att vi pratar om promille i effektiv skattesats.

När Sven-Olof och jag satt mitt emot varandra och diskuterade skatteutvärderingen för sex år sedan var vi överens om att vi hade en lämpligt avvägd fastighetsskatt. Så du har bytt ståndpunkt här. Men vad du också har gjort är att du glömt bort att vi nu har ett skattesystem som har en konsekvent nominell utgångspunkt för hur man skall beskatta kapitalinkomster. Vi har en realränta på 3 procent plus beräknad inflation på 2 procent för att komma fram till en nominell avkastning på 5 procent, vilket är RINK-kalkylen. Du sa också att Jan Söderstens jämförelse beror på antaganden om dubbelbeskattningen av utdelningar och kapitalvinster, och huruvida det finns en utländsk finansär av

aktiebolaget. Men i själva verket blir mönstret detsamma vare sig man tittar på enkelbeskattade eller dubbelbeskattade investerare. Vid fallet med dubbelbeskattning reduceras förstas ägarens utdelning och kapitalvinst (efter skatt). Men poängen är att aktieägarens alternativavkastning minskar i motsvarande mån. Så man får faktiskt samma resultat vare sig man beaktar eller inte beaktar dubbelbeskattningen, det kan Jan Södersten visa dig.

Jag vill också komma in på osäkerheten om taxeringsvärdena. Jag har ett förslag som jag gärna vill lansera, det kommer ursprungligen från den amerikanske ekonomen Arnold Harberger. Låt villaägaren själv få bestämma husets taxeringsvärde! Men med det viktiga förbehållet att hon måste vara beredd att sälja huset till det åsatta värdet. Jag hoppas att Finansdepartementet med kraft driver frågan vidare. Skämt å sido delar jag förstås uppfattningen att taxeringsvärdena ibland kan komma snett. För de flesta hushåll har vi dock en betydande säkerhetsmarginal, där taxeringsvärdet normalt bara motsvarar 50-60 procent av marknadsvärdet. De problem som Sven-Olof berörde gäller inte den stora majoriteten av hushåll. Dessa problem är ett argument för att förbättra statistiken, ingenting annat.

Varför tycker så många så illa om fastighetsskatten? Det finns flera tänkbara förklaringar. Vilka skulle i första hand tjäna på om fastighetsskatten avskaffades? Jo, det är de som i utgångsläget råkar bo i småhus. Många personer i stockholmsområdet kommer, om man avskaffar fastighetsskatten, att göra snabba kapitalvinster på åtskilliga hundratusentals kronor. Vilka är det som inte tjänar på att avskaffa fastighetsskatten? Jo, det är outsiders, de som inte är inne på marknaden, för de kommer att tvingas spara ihop mer pengar för att klara egeninsatsen till de dyrare hus som blir resultatet när kapitaliseringseffekten slagit igenom.

Det finns ytterligare ett argument som



jag vill lyfta fram här, public choice'-argumentet. Många akademiska ekonomer har samma inställning som jag och Peter Englund, att fastighetsskatten är en sund skatt. Varför kan man ändå tycka illa om den?

Nobelpristagarna Gary Becker och George Buchanan har utvecklat tanken att den som vill minska storleken på den offentliga sektorn bör försöka förhindra att man utnyttjar de effektiva skattebaser som förordas av den optimala beskattningsteorin. I stället bör man försöka se till att man har skatter som är väldigt ineffektiva. Då tvingas regeringen att på sikt reducera storleken på den offentliga sektorn. Det finns en uppsats, där Gary Becker faktiskt försöker leda i bevis att den här typen av överväganden kan förklara utformningen av fastighetsbeskattningen i olika länder, och varför synen på fastighetsskatten ofta är så intimt knuten till partiernas politiska färg.

### **Claes-Henric Siven**

Jag hade tänkt lämna över ordet till auditoriet men jag är inte säker på att det är läge för det nu. Ädet någon som vill replikera Jonas Agell?

### **Sven-Olof Lodin**

Jonas hävdar att fastighetsskatten inte skall ha real grund. Det är ju faktiskt så att om man går tillbaka och ser på hur den gamla schablonbeskattningen byggdes upp är det ingen tvekan om att tänkandet bakom beskattningen bygger på ett reallt synsätt.

Det är alltså tveklöst så. Det är egentligen en real beskattningsprincip i fastighetsbeskattningen. Det kan man inte komma ifrån.

När det gäller frågan om korrekta taxeringsvärden, anför du att det är ett statistiskt problem. Men det är väldigt viktigt med horisontell rättvisa. Det är det man inte klarar av för närvarande, inte i fram-

tiden heller, tyvärr. Det är så väldiga skillnader på vilka nivåer marknadsvärdena ligger i relation till taxeringsvärdet. Det finns en annan undersökning som man har gjort på HUI, den omfattar 7 000 försäljningar och där jämförs faktiska försäljningspriser och taxeringsvärden. Det är väldiga skillnader i alla riktningar som man hittar inom samma kommuner och inom samma värderingsområden. Ser man på de resultaten existerar knappast någon horisontell rättvisa. Sedan är det ju ändå så att den här kombinationen av förmögenhetsskatt vid det egna boendet och fastighetsskatten är väldigt olycklig. I det första steget, om man inte vill slopa förmögenhetsskatten helt, borde man, och jag upprepar, i vart fall avskaffa den på boendet.

### **Hans Lind**

Om vi skall börja med den punkt där vi förefaller vara eniga – och jag tror det är en väldigt viktig enighet – och det är att om fastighetsskatten skall fungera så måste det finnas någon mekanism som gör att förändringarna i skatten för det enskilda hushållet inte blir så stora. Det kan man ju uppnå via ett glidande medeltal, man kan uppnå den på ett antal andra sätt. Jag tror att om vi skall komma fram till någon kortsiktig realistisk rekommendation så är det i den riktningen det bör gå. Det bör betonas att det här är någonting annat än den spärr som det nu har beslutats om. Det är ju en spärr bara för vissa hushåll och den säger att fastighetsskatten inte får vara över en viss andel av inkomsten.

När det sedan gäller det här mer revolutionära förslaget som jag nämnde förut, så vill jag betona att det inte bygger på någon tanke att man kan skilja villalån från andra lån, utan det måste vara en generell spärr för ränteavdrag över en viss nivå oavsett vad de används till. Om det här leder till en katastrof eller inte, beror ganska mycket på vilka övergångsbe-

stämmelser man har. Min bedömning är dock att det för närvarande inte finns något politiskt läge för revolutioner, varför detaljer kring mitt förslag att ta bort fastighetsskatt på småhus och kraftigt begränsa ränteavdragen kanske inte är meningsfulla att gå in på.

Det viktiga, om vi vill påverka den politiska debatten om fastighetsskatten, är att peka på att en fungerande småhusbeskattning kräver spärregler för förändringar i hushållens skattebetalning.

### **Peter Englund**

För det första. Vi kan vara överens om att förmögenhetsskatten bör avskaffas. Mitt resonemang om nivån på fastighetsskatten förutsatte att boendet inte drabbas av ytterligare skatter.

För det andra. Det revolutionära förslag som Hans Lind var inne på innebär att man kommer att få olika kapitalkostnader för fattig och rik. Den fattige som behöver låna till en husinvestering kommer att få högre kapitalkostnader än den förmögne som kan ta av ett eget kapital som han har i utgångsläget. Jag tycker inte att det är något särskilt lyckat system vare sig ur fördelningssynpunkt eller ur effektivitetssynpunkt. Vi brukar inte tycka att olika priser för olika individer är bra.

För det tredje. Det är klart att det finns ett moment, kanske ett viktigt moment av horisontal orättvisa i fastighetsskatten. Men det skall då jämföras med den horisontella orättvisa som finns i alla andra skattebaser som t ex inte tar hänsyn till skillnader i försörjningsbörda fullt ut. I ljuset av det är jag inte övertygad om att de problem som finns inom fastighetskatteområdet är tillräckligt stora för att motivera långtgående reformer.

För det fjärde. Å fastighetsskatten real eller nominell. Jag vågar inte ha någon doktrinhistorisk uppfattning i frågan. Jag tror att 3 procent var en god nominell ränta 1954 men det är möjligt att en del resonemang som fördes då, skedde i reala

termer. Men det är däremot ingen tvekan om att det skattesystem vi har efter 1991 års skattereform är uttalat nominellt och att vi därför skall sträva efter neutralitet i nominella termer. I så fall skall vi ha en skattebas som räknas upp med den nominella avkastningen. Sätter vi pengar i bank så stiger basen för avkastningen med den nominella räntan. På samma sätt, om vi sätter pengarna i en fastighet skall basen stiga med den nominella värdestegringen hos fastigheten. Jag tycker nog att på den punkten har Sven-Olof Lodin fel.

### **Claes-Henric Siven**

Ja, jag tror att det är dags att lämna ordet till åhörarna och vi börjar med Danne Nordling. Kan ni försöka att hålla tiden till cirka två minuter.

### **Danne Nordling**

Ja, jag skall ta det mycket kort. Jag har egentligen två kommentarer som båda berör det Hans Lind tog upp när han menade att fastighetsskatten och ränteavdragen skulle avskaffas. Men jag vill först knyta an till det som Jonas Agell avrundade sin replik med, nämligen det helt riktiga konstaterandet att teorin om optimal beskattning naturligtvis bör kompletteras med en public choice-ansats. Jag vill peka på att det för optimalitet inte räcker om folk i sitt individuella beteende accepterar skatten. Det är också viktigt att de accepterar den politiskt och det är detta som de inte tycks göra idag. Regeringen har till följd av det politiska trycket då sänkt skatten från 1,5 procent till 1,2 procent till 1,0 procent. Jag skulle kunna säga att detta har man gjort alldeles i onödan. Om man hade konstruerat skatten på ett helt annat sätt från början så hade vi aldrig fått den här starka oppositionen mot skatten. Regeringen hade kunnat ta in mycket mera pengar och teorin om optimal beskattning hade verkligen fungerat. Nästan allt hade

varit frid och fröjd skulle jag ha kunnat konstatera riktat till Hans Lind.

Sedan kan man fråga sig vad de som konstruerade skatten hade för baktankar med tanke på att skatten skulle baseras på marknadsvärdet och inte exempelvis inköpsvärdet. När marknadsvärdet skulle få slå igenom på högprisorterna kunde man förvänta sig stark opposition som rentav skulle äventyra hela denna beskattning. Om vi alltså anlägger den här lilla public choice-ansatsen måste skattekonstruktörerna sålunda ha varit ganska infernaliska när de konstruerade en skatt som visade sig bli ohållbar. Nu är vi där och måste av politiska skäl ändra på fastighetsskatten. Då finns Hans Linds revolutionära förslag som kan ge mycket stora konsekvenser, rentav revolutionära konsekvenser, för dem som skall in på bostadsmarknaden och inte har något eget kapital. Jag räknade litet på det här nyligen och kom fram till att om man skulle bibehålla nuvarande subvention för nytillkommande investerare på villamarknaden (de som får göra ett avdrag från inkomst av tjänst, inte bara inom ramen för inkomst av kapital utan för inkomst av tjänst vilket är en sorts subvention) då skulle man bli tvungen att behålla ungefär hälften av ränteavdragen. Det blev resultatet av en snabb överslagskalkyl som jag gjorde för omkring tio dagar sen. Ädet en rimlig nivå? Det skulle alltså betyda att man minskade bostadsbeskattningen i en omfattning som motsvarade en halvering av fastighetsskatten i förhållande till enprocentsnivån. Man skulle komma ner till storleksordningen 0,5 procent. Det kanske verkar lite lågt men behövs för att bibehålla dagens nivå på subventionen.

Det finns en annan beräkning som vi inte har varit inne på och det är den kalkyl man gjorde vid skattereformens utformning i slutet av 1980-talet. Man sade att vid 4 procent inflation och 3 procent realränta och med 30 procent kapitalinkomstskatt, då skall vi på sikt sätta fastighetsskatten till 1,5 procent. Det var en

kalkyl som man gjorde till följd av att man bestämt sig för att ha 30 procent i nominell (inte real) beskattning på kapital och som skulle stämma överens med arbetsbeskattningen ungefär enligt följande resonemang: med 30 procent nominell skatt på kapital vid 4 procent inflation kunde man räkna ut att det blev 60-70 procent real skatt, vilket var ungefär i nivå med arbetsbeskattningen inklusive arbetsgivaravgifter.

Sedan dess har inflationen sjunkit, vilket har medfört att den reala kapitalinkomstskatten har sjunkit. Skulle man ha 1 procent inflation skulle vi ha ungefär 0,9 procent i skatt har jag kommit fram till. Det är alltså lite högre än de 0,75 procent som Sven-Olof Lodin har kommit fram till, och de neråt 0,5 procent som man skulle komma fram till om man ville bibehålla subventionen för nytillkommande i Hans Linds mera revolutionära modell. Den som jag alltså vill modifiera så att den inte blir direkt samhällsomstörtande. Det är alltså i detta intervall någonstans som jag skulle säga att man hamnar om man skall ändra på skatten nu. Idag är det alltså för sent att omkonstruera den här fina skatten med hjälp av glidande medelvärden, inköpspriset, Kalifornienmodellen eller liknande. Så hade man kanske kunnat göra i början av 90-talet. I så fall hade man undvikit hela den här diskussionen. Men nu sitter vi där med problemen och måste göra någonting annat. Därför vill jag föreslå att vi skall ta fasta på Hans Linds förslag men modifiera det så att det inte blir revolution.

### **Claes-Henric Siven**

Nu känner jag inte alla här och allt som sägs kommer att gå till historien, vi trycker det i *Ekonomisk Debatt* så jag skulle vilja att ni säger ert namn.

### **Nils-Eric Sandberg**

Två, eller rättare sagt två och en halv små

synpunkter. Först symmetrin. Det är självklart att fastighetsskatten på småhus ingår i kapitalinkomstbeskattningen. Det är konstigt om vi lyfter ut huvuddelen av kapitalet ur kapitalinkomstbeskattningen. Men skall vi tillämpa symmetriprincipen konsekvent så bör ränteavdrag tillåtas endast för räntor på lån som matchas av en kapitalinkomst och dessutom så bör räntor på lån för fastighetsinvesteringar få dras av endast mot inkomsten från fastigheten. Problemet nu är, som Danne Nordling påpekade, att avdragsrätten från inkomst av tjänst är diskonterad i alla priser av utfallskalkyler, så det går inte att lägga in backväxeln.

Diskussionen om bostadsbeskattning handlar nästan uteslutande om fastighetsskatten och det är naturligtvis principiellt viktigt. Men något litet måste man ta hänsyn till den totala skatten för bostäder som ökat dramatiskt på 1990-talet. Den som köper en egen bostad betalar först då tre skatter på sparandet till kontantinsatsen, alltså löneskatt, inkomstskatt och skatt på avkastning av sparande. Därefter moms och så skatt på lagfart och in-teckning, energiskatt, moms på energiskatten och moms på reparation och underhåll. Till detta eventuellt förmögenhetsskatt. Alltså alla dessa skatter utöver fastighetsskatten. Man utsätts för reavinstskatt och om småhusägarna dör av förtvivlan så är det arvsskatt för arvingarna.

Det går alltså principiellt att renodla fastighetsskatten. Diskutera det! Men skall man se på skatten på boendet måste man ta med alla skatter och det är så att boendet beskattas både som kapital och konsumtion och i och med att vi har mycket höga skatter på konsumtion och mycket höga skatter på energi, så blir detta i praktiken skattebot.

Skatten på bostadsrätter och särskilt hyresrätter är inte en kapitalinkomstskatt utan det är mer en allmän skatt på boendet. Det besvärliga är bostadsrätterna. Bostadsrättsinnehavarna får göra ränteavdrag på de lån de tagit upp till kontantinsatsen

på bostadsrätten. Skall man få någon ordning på beskattning av bostadsrätter så måste man omvandla bostadsrätterna till äganderätter alltså från lös egendom till fast egendom och så taxera och beskatta dem efter samma princip som småhus.

En tredje synpunkt. Det gäller neutralitet i beskattningen mellan olika upplåtelseformer. Detta var förstås en huvudtanke i alla försök till bostadsbeskattning i decennier. Man kan ifrågasätta detta. Det är inte svårt att få exakt samma beskattning på småhuset som för hyresrätten eftersom hyresgästen faktiskt köper högt beskattade tjänster på ett annat sätt än småhusägaren. Skall man jämställa detta så måste staten ta ut moms varje gång en småhusägare klipper gräsmattan. Brist i neutraliteten mellan skatt och upplåtelseformer behöver inte vara något problem om det bara finns en mobilitet mellan upplåtelseformerna.

Vi har cirka, jag tror att det är 20 procent hyresrätter, 42 procent småhus resten är bostadsrätter. Det är normalt att två ungdomar som flyttar ihop börjar med en hyresrätt eftersom de har en relativt låg inkomst och inte kunde skrapa ihop ett kapital. Om familjen har börjat skaffa barn så måste de flytta till småhus därför att det finns inga stora bostäder i flerfamiljshus. Av alla lägenheter i flerfamiljshus består 54 procent av 1:or och 2:or och 65 procent består av tvårummare och tre-rummare. Det är alltså trerummare som är bostadspolitikernas favoritbostad. Inte för dem själva utan för andra förstås. Så om ni bara har mobilitet i systemet så spelar neutralitetsbrist inte så stor roll. Och om det är så att vi inte har mobilitet då är det logiska inte att man försöker differentiera skattesatserna utan att man försöker göra en systematisk analys av hindren mot mobilitet och ta bort dem. Om vi säger att neutralitet och likabehandling är det viktigaste då ser man att den stora neutralitetsbristen ligger i den regionala spridningen av skatten på småhus. Skatten på flerfamiljshus är relativt jämn därför det

är en skatt på bruksvärdet, medan skatten på småhus är en skatt på marknadsvärdet. Skall vi korrigera det här då kan man gå tillbaka till det förhållande som gällde fram till 1955. Småhusen var konventionellt beskattade och eftersom småhusägaren är sin egen hyresgäst kan skatten på småhus baseras på det hyresvärde som gäller på orten och då får vi en regional, någorlunda, jämn fördelning av beskattningen. Det gick ju fram till 1955. Det är inte så särskilt konstigt.

### **Claes-Henric Siven**

Ja, det finns fortfarande litet tid för ytterligare inlägg.

### **Sven-Olof Lodin**

Får jag bara säga en sak till Peter Englund? Han anför att vi har ett nominellt system och att man måste rätta in värdestegringen varje år i den här avkastningsbasen. Då skall jag fråga honom, varför gör vi det inte med aktiestegringarna? För i så fall så borde man ju räkna in också värdestegring på aktier och beskatta aktieägaren inte bara för direktavkastningen utan också för den värdestegring som man åtnjuter under året, om det finns en sådan naturligtvis. Det är ju precis samma sak. Mot den bakgrunden är det enda försvaret för fastighetsskatten, när taxeringsvärdet utgör basen, att den är real, annars är den omöjlig i systemet. Man skall också observera att RINK explicit utgick från en real avkastning på 2,4 procent på villor när man satte skattesatsen. För att få den korrekta skattebelastningen var man emellertid tvungen att också beräkna en inflationstakt för att få skattenivån likvärdig med den på finansiella investeringar. Man utgick då från fyra procents inflation. Detta har fått den olyckliga effekten att medan den reala andelen av avkastningen på finansiella investeringar stigit på grund av den sjunkande inflationen, vilket inneburit lägre real skattebelastning, fastighetsskatteuttaget har

varit låst vid det gamla förhållandet mellan inflation och real avkastning, vilket medfört att den reala skattebelastningen på villor blivit högre än på finansiella investeringar.

### **Peter Englund**

Man skall komma ihåg att värdestegringen är en mycket mindre andel av avkastningen på småhus än den är av avkastningen på aktier.

### **Sven-Olof Lodin**

Det beror givetvis på var du bor.

### **Peter Englund**

Det gör det förvisso men i genomsnitt är det så.

### **Sven-Olof Lodin**

Det går inte att försvara att beskattningen med utgångspunkt från det gällande marknadsvärdet om man inte har ett reallt synsätt.

### **Peter Englund**

När man tänkt på nivån på fastighetsbeskattningen så har man valt skattesats utifrån ungefär vad en säker nominell obligation ger. Dvs man har utgått ifrån en nominalränta på ungefär 5 procent. 5 procent gånger 30 procent i kapitalinkomstskatt blir 1,5 procent i fastighetsskatt och det har varit utgångspunkten. När du pratar om aktier så har du en genomsnittlig nominell avkastningsnivå som kanske ligger på det dubbla. Jag tycker därför att aktier är en irrelevant jämförelse. Den relevanta jämförelsen är obligationssparande där kupongen förvisso beskattas löpande.

### **Sven-Olof Lodin**

Men du beskattar inte värdeförändringen på en obligation löpande och det kan vara

stora värdeförändringar på en obligation. Om ränteläget sjunker så stiger värdet på obligationen och det skattar du inte för löpande.

### **Peter Englund**

Nej, men på en obligation som är emitte-rad i par, så beskattar du i normalläget det mesta.

### **Claes-Henric Siven**

Eftersom det inte är ytterligare inlägg så tänkte jag att vi skall ta den avslutande omgången och vi gör så att vi går bak-länges och börjar med Sven-Olof Lodin.

### **Sven-Olof Lodin**

Jag avstår.

### **Claes-Henric Siven**

Du har redan...

### **Sven-Olof Lodin**

förbrukat min tid, som det heter.

### **Claes-Henric Siven**

Ja, Hans Lind

### **Hans Lind**

Tre kommentarer. När det gäller mitt re-volutionära förslag tog Nils-Eric Sand-berg upp frågan om man skall ha en spärr för ränteavdrag eller om man skall ha en spärr för underskottsavdrag. Det finns ar-gument både för och emot och jag har ingen bestämd åsikt i den frågan.

Det andra rör Peter Englunds kom-mentar om fördelningseffekten av detta förslag. Historiskt sett är det ett förslag som skulle ha gynnat hyresgästerna på småhusägarnas bekostnad. Men det är alltså helt rätt att inom gruppen av små-husägare så gynnar mitt förslag de rika

som har lite lån jämfört med de fattiga som har mycket lån. Gillar man inte att minska beskattningen av de rika kan man tänka sig ändringar i andra delar av skat-tesystemet. Jag förstår att det kanske är som att svära i kyrkan, men det ligger väldigt nära till hands att säga man skulle kunna höja förmögenhetsskatten istället.

Till sist: Jag tror att det var Danne Nordling som tog upp frågan om vad som låg bakom när politikerna införde dagens typ av fastighetsskatt, vilka drivkrafter hade man. På den punkten måste jag säga att jag bara kan få en association och det är Freuds teorier om att vi har en inbyggd dödsdrift.

### **Peter Englund**

Ja, vad säger man efter detta? Jag tänkte haka på någonting som jag hörde Nils-Eric Sandberg säga, nämligen att man måste tänka på kopplingen mellan ägarsektorn och hyressektorn. Skall det här systemet fungera behöver man rörlighet mellan de här båda sektorerna och vad vi i själva ver-ket behöver är väl en ordning där boende-kostnadernas allmänna nivå är marknads-anpassad, såväl i hyressektorn som i ägar-sektorn. Men där den enskilde samtidigt kan försäkra sig om en rimlig stabilitet i boendekostnaderna, såväl för den som hyr bostad som för den som äger sitt egna hem. Det behövs då också en beskattning som är relaterad till marknadsvärdet i båda sekto-rerna men en beskattning som för småhus-ägaren följer den trendmässiga utveckling-en utan några tvära, oförutsebara kast från år till år. Lika väl som hyresgästen behöver känna rimlig trygghet, även på en avregle-rad hyresmarknad för boendekostnadernas utveckling. Därför kan man tycka att det är något ironiskt med att man bland de grup-per som mest ivrigt förespråkar marknads-hyror också finner några av de kraftigaste motståndarna till fastighetsskatten. Sam-tidigt som man bland dem som stelbent håller fast vid ett urmodigt system för bruksvärdeshyror, som ger samma hyres-

nivåer på Öermalm som i Brandbergen, också finner dem som är de mest trogna försvararna av fastighetsskatten. Vad vi behöver är både en avveckling av hyresregleringen och en bibehållen fastighetsskatt.

### Jonas Agell

Till Danne Nordling vill jag säga att RINK:s kalkyl bygger på att vi har 3 procent realränta och 2 procent inflation, vilket ger oss en imputerad nominell avkastning på småhus på 5 procent. Vad gäller jämförelsen mellan den effektiva skatten på aktier respektive småhus vill jag hänvisa till alla de siffror som vi redovisar i vår skatteutvärdering. Dessa tyder på att fastigheter faktiskt har en lägre effektiv skattesats än aktieplaceringar, även vid mycket låg inflation.

De kraftigt ökade taxeringsvärdena i Stockholm under de senaste åren är det många som uppehåller sig vid. Vad som dock glöms bort i denna debatt är att regeringen under de senaste åren samtidigt lagt ut inkomstskattesänkningar som kompenserat löntagarna för de egenavgifter som infördes under krisåren. Om man ska tro finansdepartementets egna beräkningar tycks det faktiskt vara så att nästan alla löntagarhushåll i stockholmsområdet under de senaste åren har fått inkomstskattesänkningar som överstigit den skärpning av fastighetsskatten som skulle ha blivit resultatet om fastighetsskatten legat kvar på 1,5 procent, och de ökade taxeringsvärdena därigenom fått fullt genomslag. Den vitt spridda uppfattningen att stockholmarna drabbats av kraftigt höjd skattebelastning tycks vara något överdriven. För den stora majoriteten villaägare i Stockholm har inkomstskattesänkningarna dominerat höjningen av fastighetsskatten.

Nils-Eric Sandberg pekade på kvarvarande problem vad gäller beskattningen av hyresfastigheter och bostadsrätter. Det här är en del av det uppklarade arvet från RINK, som ju valde att inte ange nå-

gon slutgiltig lösning på dessa problem. Jag håller absolut med om att man borde ha någon sorts genomlysningsmodell, där man försöker att skattemässigt likabehandla bostadsrättsinnehavare och villaägare. Det är i detta sammanhang också angeläget att taxeringsvärdena på bostadsrätter på ett mycket tydligare sätt knyts till de aktuella marknadsvärdena. Vad gäller hyresregleringen har jag ingen annan uppfattning än att den på sikt bör avskaffas. Jag anser att fastighetsskatt är en naturlig ingrediens i beskattningen av villor och bostadsrätter. Vad gäller hyresrätter borde man i logikens namn klara sig med vanlig rörelsebeskattning.

Nå, sedan kan man hålla på att dividera med olika procentsatser upp och ner, och många som debatterar fastighetsskatten kan hålla på i timmar att bolla med 0,7 procent, 0,9 procent, 1,2 procent eller 1,5 procent. Men egentligen handlar det om något ganska enkelt. Vi har världens högsta skattetryck. Vi har världens högsta skatter på väldigt mycket. Vad är det då man egentligen bör prioritera? Var bör man försöka sänka skatterna någonstans? Jag menar att väldigt mycket talar för att många andra skatter är betydligt värre än fastighetsskatten ur effektivitetssynpunkt. Man kan räkna upp, som Nils-Eric Sandberg gjorde, alla de skatter som belastar boendet, och det låter förstås förfärande. Men om vi tittar på en svensk civilingenjör och gör motsvarande kalkyl kan man komma fram till någonting som låter precis lika hemskt. Civilingenjören betalar kommunalskatt, statlig inkomstskatt, värnskatt, sociala avgifter, konsumtions-skatter när hon köper julklappar åt sina barn etc. Man kan titta på en aktieägare som betalar bolagsskatt, reavinstskatt, utdelningsskatt, källskatt för utländska bolagsvinster, förmögenhetsskatt etc. Det som är intressant är den totala skattebelastningen när man lägger ihop allting, och problemet är att vi har höga skattesatser och marginella kilar på en rad aktiviteter.

I dagsläget är det viktigaste att prioritera arbetsbeskattningen och att fortsätta att plocka ner marginaleffekterna där. Sedan tror jag också att det behövs politiskt mod och pedagogik för att försvara fastighetsskatten. Det framställs ibland som om skatten är någonting nytt som har varit problematiskt under hela sin historia. Så är det faktiskt inte. Vi har haft skatten i nästan 50 år, och principerna kan man se utvecklade i alla elementära läroböcker i finansvetenskap. Det är en skatt som går att förklara om man bara försöker.

Och till sist, internationella organisationer som kommer hit och utvärderar de svenska skatterna, de säger: Sverige har för höga skatter, ta ner skattekvoten till 45 procent, eller något sånt. De säger sänk skatten på arbete, plocka bort förmögenhetsskatten, sänk kapitalskatten. Men höj skatten på småhus, och akta er för att komma tillbaka till det gamla olikformiga skattesystemet. Det är trevligt att för ovanlighetens skull ha IMF-ekonomerna på sin sida om barrikaden. Tack!

### Danne Nordling

På tal om kalkylerna i RINK. Till Jonas Agell vill jag säga att jag är säker på att utredningen för reformerad inkomstbeskattning förde ett resonemang där man utgick från en situation med 3 procent realränta och 4 procent inflation vilket stämmer ganska bra med de 7-8 procent ränta som man hade på den tiden. Inflationen var nog lite högre än 4 procent men i RINK räknade man med en sänkning. Jämför man då den reala beskattning på kapital som man härvid kan komma fram till med den reala beskattning som föreligger vid 1-2 procent inflation så blir resultatet en avsevärd minskning av fastighetsskatten. Den satte man försiktigtvis till 1,5 procent i skattereformen. Den skulle ha varit lite högre men man hänvisade till bostadspolitiska skäl för att kunna sätta den vid 1,5 procent.

Genom att inflationen minskat där-

efter skulle fastighetsskatten behöva sänkas till 0,9 procent eller någonting sånt. Man kan säga att där någonstans skulle kongruens föreligga idag mellan fastighetsskatten betraktad som kapitalinkomstskatt och den reallt förändrade genuina kapitalinkomstskatten. Denna förändring har inträffat oavsiktligt på grund av inflationens minskning. Både med en modifiering av Hans Linds modell och med en översättning av RINK:s ursprungliga intentioner till dagens lägre inflation skulle den kongruenta fastighetsskatten bli väsentligt lägre. Man kan kanske komma ner till 0,75 procent, som Sven-Olof Lodin säger. Om man sätter utgångspunkten till 1,5 procent och samtidigt vill behålla en hel del av ränteavdragssubventionen i Hans Linds modell så skulle man också hamna på 0,75 procent. Att jag tidigare hamnade på 0,5 procent beror på att jag satte utgångspunkten till dagens 1 procent i fastighetsskatt. Det är mycket väl tänkbart att de som nu har sänkt fastighetsskatten till 1 procent inte beaktat att de nytillkommande på småhusmarknaden kanske inte skall ha en så kraftig subvention som dagens ränteavdrag då innebär. Det är återigen en oavsiktlig effekt som man i hastigheten inte tänker på.

### Claes-Henric Siven

Jonas Agell du avslutade i och för sig elegant men vill du kommentera det sista.

### Jonas Agell

Återigen, i vår skatteutvärdering har vi en uppsjö av beräkningar på de effektiva skattesatser som belastar olika typer av investeringar under olika antagande om inflationstakten. Dessa kalkyler tyder på att även om man ligger på en inflationstakt på 0 procent så är faktiskt investeringar i småhus gynnat eller i paritet med andra typer av sparande.



### **Claes-Henric Siven**

Jag är på väg att avsluta. Vi har ju fina traditioner i den här föreningen, en av dem är att vi slutar senast klockan 9. Men det är klart vi har ju 2 minuter kvar.

### **Tomas Bruce**

Jag skulle vilja återvända till där vi började kvällen, nämligen föreningsprotokollet. Jag tackar för förtroendet som har visats mig att få leda föreningens verksamhet efter bästa förmåga från 1 januari. Jag skulle också föreslå att vi tackar av dig Claes-Henric Siven som har varit ordförande i två år och vice ordförande i två år och Michael Lundholm som har varit sekreterare i fyra år och skött det på ett utomordentligt förtjänstfullt sätt med en applåd allihopa här ikväll innan vi skiljs.

### **Claes-Henric Siven**

Tack skall ni ha allesammans och jag vill tacka för en fin och spänstig diskussion ikväll.