

BALANSERADE EKONOMISKA VILLKOR

EN SKATTEREFORM FÖR HYRESRÄTTEN



Reviderad
juni 2017

FASTIGHETSÄGARNA - HYRESGÄSTFÖRENINGEN - SABO

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	4
Betalningsflödet är utgångspunkten	5
Ökad obalans genom förändringar i skatte- och subventionssystemen	8
Skillnader i upplåtelseformernas ekonomiska villkor	12
Obalans mellan upplåtelseformerna vid nyproduktion	16
Obalans mellan upplåtelseformerna under boendetiden	19
Tidigare diskussion om åtgärder	22
En skattereform för hyresrätten – förslag på åtgärder för bättre balans	24

Förord

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO har som gemensamt mål att utveckla hyresrätten till en än mer attraktiv boendeform – för hyresgäster, för fastighetsägare och för samhället. De ekonomiska villkor som staten erbjuder i form av olika skatter och stöd är då av största betydelse.

I Sverige har det sedan lång tid tillbaka funnits en politisk samsyn om att det behövs en blandning av boende- och upplåtelseformer och att de ekonomiska villkoren ska vara neutrala, så att det finns en reell valfrihet för bostadskonsumenter.

Under åren 2007–2008 förändrades de ekonomiska villkoren för boendet på ett sätt som gjorde att hyresrättens konkurrenskraft försämrades gentemot egna hem och bostadsrätter. Till stor del berodde detta på förändringar i skattesystemet och att de stöd som tidigare fanns för att kompensera hyresrätten slopades.

Det går naturligtvis inte att skapa exakt lika villkor mellan de olika upplåtelseformerna. De skiljer sig åt i alltför många avseenden. Däremot kan mycket göras för att undanröja den stora obalans som idag råder till hyresrättens nackdel.

Denna rapport syftar till att belysa och analysera obalansen mellan de olika upplåtelseformerna i regelverken för skatter och subventioner.

Rapporten inleds med en kort beskrivning av vårt synsätt samt en genomgång av de viktiga skillnaderna mellan hyresrättens, äganderättens och bostadsrättens ekonomiska villkor. Därefter beskrivs hur obalansen har ökat genom de senaste årens förändringar i skatte- och subventionssystemen. Efter den beskrivningen analyseras skatteutfallet för boendet i olika upplåtelseformer, i både nybyggda och äldre bostäder. Avslutningsvis presenterar vi ett förslag till en skattereform som leder till bättre balans och därmed till att hyresrätten kan bli en än mer attraktiv upplåtelseform.

REINHOLD LENNEBO

vd, Fastighetsägarna Sverige

MARIE LINDER

ordförande, Hyresgästföreningen riksförbundet

ANDERS NORDSTRAND

vd, SABO

Sammanfattning

Statliga bidrags- och skatteregler ska utformas så att de inte påverkar hushållens val av upplåtelseform för sitt boende. Upplåtelseformerna hyresrätt, eget hem och bostadsrätt erbjuder grundläggande skillnader som starkt begränsar möjligheten till en exakt likabehandling. Däremot bör eftersträvas att de villkor för skatter och subventioner som regleras av staten i slutändan leder till en god balans.

Under åren 2007 och 2008 genomfördes förändringar i skatte- och subventionssystemen som ledde till en ökad obalans i de ekonomiska villkor som staten ställde upp för boendet. Vi anser att hyresrätten var förloraren i förhållande till egna hem och bostadsrätter. Förklaringen låg framför allt i förändringarna i systemet med fastighetsskatt, de slopade stöden till nyproduktion och ombyggnad av hyreshus och införandet av ROT-avdrag för privatpersoner som äger sin bostad samtidigt som ränteavdragsrätten för privatpersoner behölls oförändrad. Ett riktat investeringsstöd för ny- och ombyggnad infördes 2017.

I den allmänna debatten råder delade meningar om hur en jämförelse ska göras mellan upplåtelseformerna. Vi utgår ifrån det perspektiv som vi anser vara det mest korrekta, nämligen betalningsflödena. Analysen blir missvisande om ett företags intäkter och kostnader jämförs med en småhusägars eller bostadsrättsinnehavares in- och utbetalningar. I analysen, som omfattar både nyproduktion och innehav av äldre bostäder, jämförs därför hyresgästernas hyresbetalningar med småhusägarnas och bostadsrättsinnehavarnas betalningar för boendet.

Vi kommer fram till att de nuvarande skatte- och subventionsreglerna bidrar till att det är cirka 2 400 kronor dyrare per månad att bo i en nybyggd hyresrätt jämfört med att bo i ett nybyggt småhus med äganderätt eller i en bostadsrätt. Den enskilt största förklaringen till skillnaden i skatteutfallet är privatpersoners avdragsrätt för ränteutgifter. Bostadsbeskattningskommittén kom i sitt betänkande (SOU 2014:1) fram till ungefär samma slutsats. När jämförelsen görs på en äldre bostad är skillnaden i skatteutfall något lägre. Här är ränteavdragsrätten och förändringen av fastighetsskattesystemet de stora förklaringarna till skillnaden.

Vår analys visar på bristande balans i de ekonomiska villkoren mellan upplåtelseformerna både i nyproduktionen och i förvaltningsskedet. Åtgärder för att förbättra balansen bör därför riktas såväl mot nyproduktion av bostäder som mot befintligt bestånd. Eftersom obalanserna är ett resultat av regelverket på skatteområdet så bör de också rättas till genom korrigeringar i detta regelverk. Ändringarna bör syfta till att uppnå långsiktigt hållbara regler så att hyresvärdar, byggherrar och hyresgäster kan inrätta sig efter villkoren i förvisning om att de är stabila. De långsiktiga åtgärder vi föreslår för att uppnå en rimlig balans innebär att en låg moms läggs på bostadshyror, att fastighetsavgiften på hyresrätter avskaffas och att skattereglerna ändras för att underlätta underhåll av bostadshyreshus. Att införa låg moms på bostadshyror kan ta många år. I väntan därpå föreslår vi att ett tillfälligt ROT-stöd ges till hyresrätten och någon form av balanserande villkor införs för nyproduktion av hyresrätter.

Betalningsflödet är utgångspunkten

Vi vill inledningsvis framhålla att varken den ersättning som hyresgästen via hyran betalar för den service som ingår i hyresrätten eller den del av hyran som ska ge ägaren av bostadsföretaget avkastning på insatt kapital har något att göra med frågan om ekonomisk balans mellan upplåtelseformerna. Frågan om balans handlar istället om att delar av skattesystemet gynnar eget ägande av sin bostad framför att hyra sin bostad. Vi menar då särskilt privatpersoners rätt till ränteavdrag i inkomstdeklarationen, rätt till skattereduktion för utgifter för ROT-arbeten och möjlighet att skattefritt sätta av medel för framtida underhåll.

I vår analys om ekonomisk balans mellan olika upplåtelseformer utgår vi ifrån ett betalningsflöde. Analysen blir missvisande om bostadsföretagets intäkter och kostnader jämförs med småhusägares och bostadsrättsinnehavares in- och utbetalningar. Den relevanta jämförelsen måste därför göras mellan å ena sidan hyresgästernas hyresbetalningar och å andra sidan småhusägarnas och bostadsrättsinnehavarnas utgifter för boendet. Jämförelsen måste således, i alla delar, göras utifrån ett betalningsflöde.

EXEMPEL PÅ OBALANSER

Hyresgästerna betalar med sina hyror bostadsföretagets utgifter för drift och underhåll av fastigheterna, kommunal fastighetsavgift och räntor på lånat kapital. Hyresinbetalningarna ska även räcka till en viss vinst i verksamheten och eventuell inkomstskatt som företaget ska betala på vinsten. Hela eller delar av den beskattade vinsten kan antingen stanna kvar i bolaget eller delas ut till ägarna.

Ränteavdrag

Eftersom både privatpersoner (som äger sin bostad eller rätten till sin bostad) och bostadsföretag har avdragsrätt för sina räntebetalningar i inkomstdeklarationen kan det framstå som att det råder rättvisa. Vi anser dock att jämförelsen inte är korrekt eftersom dessa två avdragsrätter skiljer sig åt. Det kostnadsavdrag som bostadsföretaget gör för ränteutgifterna får räknas av mot den intäkt som består av hyresinbetalningarna. Hyresinbetalningar som hyresgästerna har betalat med beskattade medel. Den avdragsrätt som privatpersoner som äger sin bostad har innebär att 30 procent av ränteutgifterna får räknas av mot andra skatter. Faktum kvarstår att hyresgästen/företaget i slutänden har betalat 100 procent av räntan medan privatpersonerna har betalat bara 70 procent.

Senast den 31 december 2018 ska dessutom EU Anti Tax Avoidance Directive 2016/1164 vara implementerat i den svenska lagstiftningen. Detta kommer att medföra ytterligare kraftiga inskränkningar i rätten till ränteavdrag i bolagssektorn. Dessa kommer främst att drabba kapitalintensiva branscher som exempelvis fastighetsbranschen och därmed ytterligare öka obalansen i förhållande till andra upplåtelseformer.

VI EXEMPLIFIERAR:

En hyresgäst betalar med sin hyra varje år 24 000 kronor av bostadsföretagets ränta på lånat kapital plus den eventuella extra skatt som företaget måste betala när och om fullt avdrag inte medges med räntan i bolagsdeklarationen. Företaget tar i skattedeklarationen upp 24 000 kronor som hyresintäkt och 24 000 kronor som räntekostnad. Resultat: Noll kronor. Hyresgästen/bostadsföretaget har i slutänden betalat 24 000 kronor i ränta, plus eventuell extra skatt, med medel som redan har beskattats en gång hos hyresgästen.

En privatperson som bor i ett eget ägt småhus betalar 24 000 kronor i ränta till banken. I inkomstdeklarationen får denne dra av (kvitta) 30 procent av ränteutgiften mot andra skatter på tjänsteinkomster, kapitalinkomster och kommunal fastighetsavgift. I slutänden har privatpersonen med beskattade medel bara betalat 16 800 kronor. Hyresgästen/företaget har därmed minst betalat 7 200 kronor mer än småhusägaren.

Resonemanget i exemplet åskådliggörs i följande tabell. I exemplet bortser vi från den eventuella extra skatt som ska betalas för den ränta som inte är skattemässigt avdragsgill hos bostadsföretaget.

TABELL 1: BETALNINGSFLÖDE FÖR RÄNTOR

AKTIVITET	HYRESGÄST	BOSTADSFÖRETAG	SMÅHUSÄGARE	BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE
Hyresbetalning till bostadsföretaget	-24 000			
Hyresbetalning från hyresgäst		24 000		
Räntebetalning till bank		-24 000	-24 000	-24 000
Ränteavdrag 30 %	0	0	7 200	7 200
Betalning netto	-24 000	0	-16 800	-16 800

ROT-avdrag

Den andra frågan gäller privatpersoners möjlighet till skattereduktion för ROT-arbeten. Även här görs jämförelsen mellan å ena sidan småhusägares och bostadsrättsinnehavares in- och utbetalningar och å andra sidan bostadsföretagets intäkter och kostnader. Används samma resonemang om pengaflöde som i frågan om ränteavdraget så blir den privatperson som äger sitt boende återigen den som gynnas av skattesystemet.

VI EXEMPLIFIERAR:

En hyresgäst betalar med sin hyra varje år 20 000 kronor av bostadsföretagets utgifter för reparationer och underhåll. Företaget tar i skattedeklarationen upp 20 000 kronor som hyresintäkt och 20 000 kronor som kostnad för reparationer och underhåll. Resultat: Noll kronor. Hyresgästen/bostadsföretaget har i slutänden betalat 20 000 kronor med medel som redan har beskattats en gång hos hyresgästen.

En privatperson som bor i ett eget ägt småhus betalar 20 000 kronor för reparationer och underhåll. Genom ROT-avdraget får denne skattereduktion med viss del av utgifterna för arbetet på själva åtgärderna. Säg att skattereduktionen är 5 000 kronor. I slutänden har privatpersonen med beskattade medel bara betalat 15 000 kronor. Hyresgästen/bostadsföretaget har därmed betalat 5 000 kronor mer än småhusägaren.

Därutöver får utgifter för om- och tillbyggnader för vilka en privatperson erhåller ROT-avdrag läggas till anskaffningsvärdet på huset. Det innebär att reavinsten vid en framtida försäljning blir lägre.

Avsättning för framtida underhåll

Den tredje frågan gäller beskattningen av medel som sätts av för framtida periodiska underhåll. Hos privatpersonen beskattas inte dessa medel (här bortses från eventuell beskattning av avkastning som ränta och liknande) medan de hos bostadsföretaget beskattas med 22 procent. Om vi då använder oss av resonemanget om pengaflöde så är det hyresgästen som med en del av sin hyra betalar för att företaget ska kunna sätta av medel för framtida underhåll av fastigheten. Denna extra hyresintäkt beskattas i företaget.

VI EXEMPLIFIERAR:

För varje 1 000-tal kronor som sätts av för framtida underhåll i ett bostadsföretag betalas 220 kronor i skatt vid en bolagsskatt på 22 procent. Kvar blir 780 kronor. För att bostadsföretaget ska ha 1 000 kronor kvar efter skatt måste hyresgästerna betala 1 282 kronor genom sina hyresbetalningar. Det är 282 kronor eller 28 procent mer än vad småhusägaren eller bostadsrättsinnehavaren behöver betala.

Bostadsföretaget får dock i sin deklaration göra avdrag för avskrivning¹ av byggnaden, vilket privatpersonen inte får. En avskrivning innebär ju att årliga avdrag medges med 2 procent av anskaffningsutgiften för byggnaden. Enkelt uttryckt så får företaget låna pengar av staten motsvarande bolagsskatten på de årliga avskrivningarna. Avskrivningarna ska, under vissa förutsättningar, återföras till beskattning om och när fastigheten avyttras.

Men de historiska utgifterna för att anskaffa en fastighet är normalt lägre och inte sällan mycket lägre än de framtida underhållsutgifterna. Det innebär att verksamheten i bostadsföretaget måste generera vinster, som överstiger de skattemässiga avskrivningarna, och som ska användas för framtida underhåll. Dessa vinster beskattas som sagt idag med 22 procent.

Slutsats

Vi anser att hyresrätten på ett flertal områden är ekonomiskt missgynnad av skatte- och subventionssystemen jämfört med boende i småhus och bostadsrätt. Det framgår tydligt när jämförelsen görs utifrån betalningsflödena. Vi kommer även att belägga detta i våra analyser om skatteutfall längre fram i denna rapport.

¹ Vi skriver "avskrivningar", men det korrekta skattemässiga begreppet är "värdeminskningsavdrag".

Ökad obalans genom förändringar i skatte- och subventionssystemen

Vid skatteomläggningen i början av 1990-talet kopplades privatpersoners avdragsrätt för räntor till kapitalbeskattningen. Samtidigt infördes ett system med fastighetsskatt på bostäder som ersattes år 2008 med den kommunala fastighetsavgiften. Systemet med räntebidrag, som vid skattereformen behölls för hyresrätter och bostadsrättsföreningar för att balansera de ekonomiska villkoren, fasades successivt ut åren 2008–2012.

Fastighetsskatten på bostäder och privatpersoners rätt till avdrag för utgiftsräntor var kommuniserande kärl. Fastighetsskatten sågs som en skatt som togs ut på en fiktiv årlig avkastning på bostadens värde (kapitalintäkt). Tidigare var denna koppling tydligare då egnahemsägaren beskattades för en schablonintäkt kopplad till bostadens värde. Från skatten på den fiktiva intäkten fick avdrag göras för bland annat utgiftsräntor. På jämförbart sätt försvarades uttaget av fastighetsskatt på hyreshus med att ägarna till nybyggda hyreshus erhöll räntebidrag.

Fastighetsskatten finansierade till stor del statens inkomstbortfall för privatpersoners avdragsrätt för bostadsräntor och statens utgifter för räntebidragen.

Det räntebidrag som idag fasats ut infördes som en kompensation för privatpersoners avdragsrätt för utgiftsräntor. Det finns en lång tradition i Sverige av att stötta nyproduktionen med olika typer av subventioner. Professorerna Stellan Lundström och Hans Lind framhåller i skriften ”Bostäder på marknadens villkor”² att subventionerna spelat en stor roll. Dels för att generellt stötta nyproduktionen av bostäder och dels för att ge likartade boendekostnader i nyproducerade lägenheter med olika upplåtelseformer. Räntebidragen till flerbostadshusen har ursprungligen motiverats som en kompensation för småhusägarnas ränteavdrag.

UNDER ÅREN 2007 TILL 2009 REVIDERADES SKATTE- OCH SUBVENTIONSSYSTEMET GENOM ETT ANTAL ÅTGÄRDER. RIKSDAGEN BESLUTADE BLAND ANNAT ATT:

- Räntebidragen till hyreshus skulle avvecklas successivt från och med år 2007.
- De dåvarande investeringsstöden till byggande av hyreshus inte skulle förlängas efter utgången av år 2006.
- Den kommunala fastighetsavgiften skulle ersätta fastighetsskatten på bostäder från och med år 2008.
- Schablonbeskattningen av bostadsrättsföreningar skulle tas bort.
- Ett ROT-avdrag skulle införas för privatpersoner från och med den 8 december 2008.

² Hans Lind och Stellan Lundström, Bostäder på marknadens villkor, SNS förlag, 2007

Sammantaget ledde dessa förändringar till en ökad obalans med hyresrätten som förlorare. Det som i vissa fall kan sägas ha minskat obalansen en aning är det investeringsstöd som infördes 2017. I och med att det är ett riktat stöd så är det dock svårt att göra generella beräkningar som kan användas i detta dokument.

FASTIGHETSSKATT OCH RÄNTEAVDRAG

Innehav av hyresbostäder utgör näringsverksamhet, vilket utöver fastighetsavgiften medför en löpande konventionell beskattning i form av skatt på näringsverksamheten. Det gör att hyresrätten som upplåtelseform har en hög skattebelastning i förhållande till andra bostäder. Hyresrätten är drabbad av en så kallad dubbelbeskattning, eller till och med trippelbeskattning i form av fastighetsskatt, bolagsskatt och skatt på utdelning.

Den kommunala fastighetsavgiften innebär ett totalt avsteg från de beskattningsprinciper för boende och kapital som funnits i mer än 50 år. Redan 1955 infördes en schablonbeskattning av småhus på 3 procent av taxeringsvärdet, vilket motsvarar en fastighetsskatt på 0,9 procent vid dagens kapitalskattenivå på 30 procent.

Den senaste större parlamentariska utredningen kring fastighetsskatten (Fastighetsbeskattningskommittén, SOU 2000:34) föreslog att fastighetsskatten skulle ersättas med en schablonintäkt för privatbostäder (egnahem och bostadsrätter). Samtidigt föreslog kommittén att fastighetsskatten på näringsfastigheter (hyresrätter) skulle slopas eftersom näringsverksamheten redan beskattas på konventionellt sätt.

Fastighetsskatten och privatpersoners rätt till ränteavdrag var tidigare kommuniserande kärl i kapitalbeskattningen. Förändringen av fastighetsskatten år 2008 innebär att Fastighetsbeskattningskommitténs förslag om att skapa neutrala villkor inte har förverkligats.

Både Finanspolitiska rådet, Bostadsbeskattningskommittén (SOU 2014:1) och regeringen har kommenterat statens uttag av skatter och tillhandahållande av subventioner i bostadssektorn. Vi har valt att lyfta fram några exempel på detta.

Finanspolitiska rådets rapport 2008

I Finanspolitiska rådets rapport år 2008³ redovisas kapitalkostnaden för nyinvesteringar i småhus och bolag. Hänsyn tas till ränteavdrag, fastighetsskatt, kapitalvinstskatt, moms och uppskovsränta.

TABELL 2: KAPITALKOSTNADEN FÖR NYINVESTERINGAR

	1991	2006	2008
SMÅHUS	3,5 %	3,1 %	2,4 %
BOLAG	3,2 %	3,3 %	3,3 %

³ "Svensk finanspolitik", Finanspolitiska rådets rapport 2008

Rådet konstaterar:

”Skillnaden i kapitalkostnader mellan småhus- och bolagsinvesteringar var således liten och i princip neutral efter skattereformen 1991. Med de nya reglerna blir bilden dock en annan. Med 2008 års regler blir kapitalkostnaden för en småhusinvestering 2,4 procent, det vill säga 0,6 procentenheter under den antagna realräntan. Det betyder att skattesystemet netto subventionerar småhusinvesteringens kapitalkostnad med 20 procent. Exkluderas dessutom momspålägget på 25 procent uppgår subventionen till 46,7 procent.” (s. 223)

”Bostadsbeskattningen har därigenom (att fastighetsskatten har ersatts av kommunal fastighetsavgift, vår anm.) förvandlats från att ha varit i huvudsak neutral till att subventionera småhusboende i områden där småhusen har taxeringsvärden över 800 tkr.” (s. 224)

Bostadsbeskattningskommittén (SOU 2014:1)

Bostadsbeskattningskommittén konstaterar i sitt betänkande att hyresrätten är missgynnad både i förhållande till annan näringsverksamhet och i förhållande till ägda bostäder.

Kommittén:

”Skattemässig neutralitet innebär i en vidare mening också att skattesystemet inte styr individens konsumtionsval. Boende utgör både investeringar och konsumtionsvaror, och skattesystemet ska för att vara neutralt inte styra valet av boendeform.” (s. 50)

”För hyresrätter utgör fastighetsavgiften i kombination med företagsbeskattningen en dubbelbeskattning av avkastningen på investeringar i hyresfastigheter.” (s. 50)

”Ägda bostäder är samtidigt skattemässigt gynnade jämfört med andra kapitalinvesteringar och även gentemot hyresbostäder.” (s. 50)

”Neutralitet mellan beskattningen av ägda bostäder och andra kapitaltillgångar kan uppnås genom ett höjt skatteuttag så att investeringar i bostäder möter samma effektiva skattesats som andra kapitalinvesteringar.” (s. 51)

”En utjämning av de skattemässiga villkoren för olika upplåtelseformer kan också ske genom att hyresrätter, utöver ett slopande av fastighetsavgiften, gynnas skattemässigt på något sätt som ger motsvarande skattefördel som för ägda bostäder.” (s. 51)

Skillnaden i beskattningen mellan ägt och hyrt motsvarar 2 000 kr/mån – 3 000 kr/mån för en nybyggd bostad enligt kommitténs beräkningar. Både analysmetoden och resultatet stämmer väl med våra beräkningar. Vi kan också konstatera att det inte är ränteavdragen för ägda bostäder som principiellt utgör den egentliga skattefördelen utan den låga beskattningen av boendevärdet. Med andra ord att den schablonberäknade kapitalintäkten, som motiverar rätten till ränteavdrag, inte är kopplad till värdet av bostaden varken när det gäller egna hem eller bostadsrätter.

Regeringens skrivelse 2016/17:98 om skatteutgifter

Varje år redovisar regeringen i en skrivelse till riksdagen vad som kallas skatteutgifter. Motivet för detta är att för beslutsfattarna visa det indirekta stöd, genom lägre beskattning, som viss verksamhet får. Ett exempel på en skatteutgift är lägre moms på livsmedel (12 %) i stället för den generella momssatsen (25 %). Skatteutgiften är i detta fall 28 miljarder kronor, 13 % (25 - 12) beräknat på det sammanlagda momsunderlaget. I skrivelsen motiveras redovisningen på följande sätt:

Redovisningen av skatteutgifter fyller i allt väsentligt två syften. Det första och mest centrala är att synliggöra de stöd till företag och hushåll som finns på budgetens inkomstsida och som helt eller delvis kan ha samma funktion som stöd på budgetens utgiftssida. På detta sätt ges ett bredare underlag för prioritering mellan olika stöd. Det andra syftet härrör från ett önskemål om att beskriva graden av enhetlighet i skattereglerna. En sådan beskrivning kräver – liksom synliggörandet av stöden – att en norm för skatteuttaget definieras.

I skrivelsen redovisas omfattningen av stödet. Totalt har egnahem och bostadsrätter år 2016 stöd i form av skatteförmåner på cirka 47 miljarder kronor. Av detta är 37 miljarder att hänföra till låg beskattning av kapitalintäkt och 10 miljarder till ROT-avdrag. Hyresrätten har en redovisad skattesanktion genom den kommunala fastighetsavgiften på 1,3 miljarder kronor.⁴

Beräkningen i skrivelsen har en skatteteoretisk ansats men visar ändå tydligt att skattesystemet gynnar ägda bostäder. En beräkning som är lättare att känna igen sig i kan göras med stöd av siffror på hur mycket pengar som är utlånade till egnahem och bostadsrätter. För varje procentenhet som hushållen betalar i räntor för sina bolån ökar statens skattebortfall med 8,7 miljarder kronor, räknat på den bolåneskuld som hushållen hade i december 2016. Vid en räntenivå på fem procent skulle statens kostnad för ränteavdragen bli 43 miljarder, i stället för dagens 15 miljarder. Uträkningen är baserad på SCBs finansmarknadsstatistik för december 2016. Hushållens utestående bostadslån var då 2 902 miljarder kronor och den genomsnittliga räntenivån var enligt samma källa 1,73 procent.

Kommentar

Förändringarna i skatte- och subventionssystemen mellan åren 2007 och 2009 har lett till en ökad obalans i de ekonomiska villkor som staten ställer upp och där hyresrätten är förloraren. De huvudsakliga förklaringarna till detta är förändringarna i systemet med fastighetsskatt, de slopade stöden till nyproduktion av hyreshus och införandet av ROT-avdrag till ägare av småhus och innehavare av bostadsrätter.

⁴ Regeringens skrivelse 2016/17:98 om skatteutgifter s. 29–32.

Skillnader i upplåtelseformernas ekonomiska villkor

I detta avsnitt beskrivs de viktigaste skillnaderna i de ekonomiska villkoren mellan upplåtelseformerna. Beskrivningen gör inte anspråk på att vara utförlig, den får snarare ses som en kort belysning av några av skillnaderna.

PRISSÄTTNING OCH RISKER

Prissättningen skiljer sig åt mellan de olika upplåtelseformerna. Överlåtelser av bostadsrättsandelar och en- och tvåfamiljshus med äganderätt sker normalt till marknadspris. Däremot får bostäder som upplåts med hyresrätt inte överlåtas på annat sätt än genom byte eftersom de juridiskt sett inte åsätts något ekonomiskt värde. Det är enligt hyreslagen (12 kap JB) förbjudet att ge och ta emot ersättning för rätten att disponera en bostadshyresrätt på annat sätt än genom hyra. Vi bortser då från den kooperativa hyresrätten där hyresgästerna betalar en insats till den ekonomiska föreningen för rätten att disponera en bostadslägenhet.

Likaså skiljer sig upplåtelseformerna åt vad gäller sättet att betala för bland annat drift- och underhållsarbeten och räntor på lånat kapital. Småhusägaren betalar med egna medel dessa utgifter direkt till olika leverantörer och låneinstitut. Bostadsrättsinnehavaren betalar också dessa utgifter med egna medel. Betalningen görs dels via månadsavgiften till föreningen dels direkt till entreprenörer och långivare. Det senare fallet avser exempelvis betalningar för åtgärder inne i bostadslägenheten och räntor på egna lån. Bostadshyresgästen betalar samtliga dessa utgifter via hyran till fastighetsägaren.

Både småhusägaren och bostadsrättsinnehavaren kan utföra reparations- och underhållsarbeten på egen hand och på så sätt minska sina utgifter. Hyresgästen kan i vissa fall ta ansvar för det inre lägenhetsunderhållet. Det förutsätter att hyresvärdens ansvar avtalats bort i utbyte mot en hyresreduktion.

De olika upplåtelseformerna är förenade med olika grad av ekonomiska risker och möjligheter. I bostadsrätt och äganderätt finns både möjligheter och risker för att värdet på bostaden stiger eller sjunker jämfört med det pris som har betalats vid förvärvstidpunkten. En bostadsrättsförening kan gå i konkurs. Medlemmarna förlorar då det de har betalat för sin andel och eventuell insats till föreningen. Innehavet av en hyresrätt medför varken några egentliga ekonomiska möjligheter eller risker, med undantag av att bostadshyran med tiden sjunker eller stiger. I kooperativa hyresrättsföreningar finns dock risken att hyresgästen vid avflyttning inte får tillbaka betald insats, exempelvis om föreningen av något skäl saknar medel för återbetalning.

KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsavgiften beräknas till det lägsta av 0,75 procent av taxeringsvärdet eller 7 687 kronor per värderingsenhet småhus för kalenderåret 2017. Fastighetsavgiften för flerbostadshus beräknas till det lägsta av 0,30 % av taxeringsvärdet eller 1 315 kronor per bostadslägenhet.

För ett nyuppfört småhus eller ett flerbostadshus utgår ingen fastighetsavgift under de femton första åren.

SCHABLONBESKATTNING AV ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Till och med utgången av 2006 schablonbeskattades äkta bostadsrättsföreningar. Det innebär att fastighetsrelaterade inkomster och utgifter inte ingick i beskattningen. Istället skulle föreningen beräkna en schablonintäkt (3 % x taxeringsvärdet på fastigheten) och till den lägga ränteutgifter, räntebidrag och kapitalvinster och från den dra räntekostnader, tomträttsavgälder och kapitalförluster. Uppkom ett nettoöverskott betalades inkomstskatt på överskottet och uppkom ett underskott fick detta rullas vidare till kommande år.

Från och med 2007 ska äkta bostadsrättsföreningar inte ta upp någon schablonintäkt till beskattning och inte heller några fastighetsanknutna inkomster som bostadsavgifter, bostadshyror, lokalhyror eller vinster från försäljning av lägenheter eller råvindar. Föreningen är inte heller skattskyldig för vissa kapitalinkomster såsom till exempel ränteutgifter. Samtidigt får föreningen inte dra av några fastighetsanknutna utgifter som låneräntor, tomträttsavgäld eller drift och underhållsutgifter. Eftersom bostadsrättsinnehavarna har avdragsrätt för sina räntor så är det därför vanligt att en så stor del som möjligt av lånen läggs hos bostadsrättsinnehavarna istället för hos föreningen.

INKOMST- OCH KAPITALBESKATTNING

Bostadsföretag som hyr ut bostäder beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och privatpersoner beskattas i inkomstlagen tjänst och kapital medan bostadsrättsföreningar inte beskattas alls. En bostadsrättsinnehavare eller småhusägare kan därutöver hyra ut sin bostad för 40 000 kronor per år skattefritt.

Ränteavdrag

Småhusägare (äganderätt) och bostadsrättsinnehavare medges avdrag för ränteutgifter och tomträttsavgäld i sina inkomstdeklarationer. Värdet av avdragsrätten ger dem rätt till en skattereduktion med 30 procent för underskott i inkomstslaget kapital. Underskottet får även räknas av mot kommunal fastighetsavgift och den inkomstskatt som belöper på tjänsteinkomster. Bostadsföretag medges avdrag för räntekostnader i inkomstslaget näringsverksamhet. Bostadsrättsföreningar har ingen avdragsrätt för låneräntor men behöver som tidigare sagts inte heller längre ta upp någon schablonintäkt för upplåtelsen av bostadsrättslägenheterna.

Här bör påpekas att småhusägare och bostadsrättsinnehavare tar upp lån i olika utsträckning. De som inte har några lån kan självklart inte heller utnyttja avdragsrätten.

Uppskov med reavinst vid försäljning av småhus eller bostadsrätter

Vid en försäljning av en privatbostad (småhus eller bostadsrätt) har säljaren möjlighet att få uppskov med beskattningen av kapitalvinst om en ersättningsbostad anskaffats. Uppskovs-

beloppet beskattas genom att en årlig schablonintäkt ska tas upp i deklarationen. Schablonintäkten är 1,67 procent av uppskovsbeloppets storlek. Det utgör en slags ränta. Möjligheten att få uppskov är, trots räntan, en subvention som både rubbar balansen gentemot hyresrätten och styr efterfrågan mot ägda bostäder.

INVESTERINGSSTÖD TILL HYRESRÄTTER

Ett investeringsstöd till vissa hyresrätter har nyligen införts. Syftet med stödet är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Bostäderna ska ha rimliga boendekostnader och ha lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler. I budgeten för 2017 har regeringen avsatt 2,7 miljarder kronor och 3,2 miljarder kronor årligen för 2018–2020. Detta gäller för båda stöden. Stödets storlek och den högsta tillåtna hyran för att erhålla stöd varierar för olika delar av landet. Stödet förbättrar de ekonomiska förutsättningarna för de hyresrätter som får stöd. Men eftersom stödet inte är generellt tar vi inte med det i vår jämförande analys av de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion i olika upplåtelseformer.

STÄMPELSKATT

Vid förvärv av fastigheter tas stämpelskatt ut med 1,5 procent av fastighetens värde. Är förvärvaren juridisk person tas dock stämpelskatt ut med 4,25 procent, med undantag för förvärvande bostadsrättsföreningar där skatten är 1,5 procent. Stämpelskatt betalas antingen av säljaren eller av köparen. Vem som ska betala stämpelskatten regleras i köpeavtalet.

HUS-AVDRAG (ROT + RUT)

År 2007 infördes lagen om hushållstjänster som möjliggör 50 procent skatteavdrag för enklare hushållstjänster, så kallat RUT-avdrag. I avdraget får bara medräknas utgifter för själva arbetet, inte för materialet. RUT-avdrag medges endast fysiska personer. Juridiska personer som bostadsföretag och bostadsrättsföreningar kan inte utnyttja avdraget. Några av de tjänster som småhusägare kan göra avdrag för ingår normalt i hyran respektive avgiften för hyresgäster och bostadsrättsinnehavare, till exempel trädgårdsskötsel och snöskottning. Det betyder att de som bor i flerbostadshus i dessa fall betalar mer skatt än småhusägaren för samma tjänst.

I december 2008 infördes ett skatteavdrag för reparation, ombyggnad och tillbyggnad för småhusägare och bostadsrättsinnehavare, det så kallade ROT-avdraget. Liksom i RUT-avdraget är det bara fysiska personer som medges avdrag och det är bara utgifter för själva arbetet som får medräknas. Avdraget motiverades i första hand med att komma tillrätta med svartarbeten. Men det innebär likväl att de som äger sin bostad får skattestöd för till exempel ombyggnad av badrum och kök. Ett stöd som varken hyresgäst eller hyresvärd kommer i åtnjutande av då samma åtgärder genomförs i hyresbostäder.

ROT-avdraget kan framför allt utnyttjas av småhusägare, men även bostadsrättsinnehavare kan utnyttja avdraget för åtgärder inne i bostadslägenheterna. ROT-arbeten som bekostas av bostadsrättsföreningen, exempelvis yttre och inre underhåll av gemensamma ytor, faller således utanför ROT-avdraget.

När det gäller bostäder som upplåts med hyresrätt medges varken fastighetsägare/hyresvärd

eller bostadshyresgäst något ROT-avdrag. ROT-avdraget omfattar inte nybyggnad av bostäder utan bara åtgärder som utförs efter det att en byggnad har tagits i bruk. ROT-avdraget möjliggör 30 procents skatteavdrag för utförda arbeten, dock max 50 000 kronor per och år och person (här inräknas även RUT-avdraget). Skattereduktion kan dock aldrig uppgå till ett högre belopp än vad mottagaren ska betala i slutlig skatt.

Statens kostnad för ROT-avdrag beräknades till 3,5 miljarder kronor när systemet infördes, men har fått betydligt större genomslag.

TABELL 3: STATENS KOSTNAD FÖR ROT-AVDRAG ÅREN 2009–2016 (mdr kr)

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
9,6	12,4	13,3	13,7	14,9	16,2	20,4	11,2

Källa: Skatteverket

Obalans mellan upplåtelseformerna vid nyproduktion

I det här avsnittet analyseras den skattemässiga balansen vid nyproduktion mellan de olika upplåtelseformerna hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt i 2017 års regelverk. Olika räntenivåer och förvärvspriser används i analysen för att visa på skatteutfallet. Analysen görs med ett betalningsflödesperspektiv.

FÖLJANDE FÖRUTSÄTTNINGAR ANVÄNDS I ANALYSEN:

1. Hyresrätten och bostadsrätten är lägenheter i ett flerbostadshus medan äganderätten är ett småhus.
2. Boarean i lägenheterna/huset är 100 kvm.
3. Två olika utgiftsnivåer antas för anskaffningen av mark och byggnad i exemplet om nyproduktion, 2,3 mkr och 2,8 mkr och tre olika nivåer i exemplet om renovering av äldre byggnad, 1,7 mkr, 2,0 mkr och 2,3 mkr. I utgifterna ingår moms.
4. Tre olika nivåer antas på låneräntan för topp- och bottenlån, 2,0 %, 4,0 % och 6,0 %.
5. Femton procent av anskaffningsutgiften finansieras med eget kapital i exemplet om nyproduktion, 345 000 kronor respektive 420 000 kronor.
6. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och den har inga egna lån.
7. För att undvika makars speciella regler så antas att det är ett ensamhushåll.
8. Årsinkomsten antas vara så pass hög att den alltid ger utrymme för skattemässigt ränteavdrag med 30 procent av ränteutgifterna.
9. Mark och byggnad har förvärvats efter nybyggnationen och stämpelskatt ska därför betalas på både mark och byggnad.
10. Stämpelskatten är för juridisk person 4,25 % och för fysisk person och bostadsrättsförening 1,5 %, skatten fördelas på de tio första åren i exemplet om nyproduktion.
11. Den kommunala fastighetsavgiften anges i 2017 års nivå. Taxeringsvärdet på fastigheten antas vara så högt att det är den fasta nivån som ska användas, det vill säga 1 315 kronor per bostadslägenhet och 7 687 kronor per värderingsenhet småhus.
12. Hänsyn tas inte till eventuella bostadsbidrag och investeringsstöd.

För att göra beräkningen överskådlig har vi bortsett dels från den avkastning som hyresgästen i bostadshyran betalar för fastighetsägarens egna insatta kapital, dels från den alternativavkastning som småhusägaren och bostadsrättsinnehavaren avstår genom att de till viss del har finansierat anskaffningen med egna medel.

Utfallet vid olika räntenivåer och anskaffningsutgifter redovisas i tabell 4 och 5.

TABELL 4: SKATTEUTFALL NYBYGGDA BOSTÄDER

– vid tre olika räntenivåer och när anskaffningsutgiften är 2,3 mkr och lånat belopp 1,955 mkr

SKATTEPOSTER	HYRESRÄTT	ÄGANDERÄTT	BOSTADSRÄTT
Ränteavdrag, bankränta 6,0 %	0	35 190	35 190
Ränteavdrag, bankränta 4,0 %	0	23 460	23 460
Ränteavdrag, bankränta 2,0 %	0	11 730	11 730
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0
Stämpelskatt, fördelad på de tio första åren	-8 309	-2 933	-2 933
Utfall, bankränta 6,0 %	-8 309	32 258	32 258
Utfall, bankränta 4,0 %	-8 309	20 528	20 528
Utfall, bankränta 2,0 %	-8 309	8 798	8 798

TABELL 5: SKATTEUTFALL NYBYGGDA BOSTÄDER

– vid tre olika räntenivåer och när anskaffningsutgiften är 2,8 mkr och lånat belopp 2,38 mkr

SKATTEPOSTER	HYRESRÄTT	ÄGANDERÄTT	BOSTADSRÄTT
Ränteavdrag, bankränta 6,0 %	0	42 840	42 840
Ränteavdrag, bankränta 4,0 %	0	28 560	28 560
Ränteavdrag, bankränta 2,0 %	0	14 280	14 280
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0
Stämpelskatt, fördelad på de tio första åren	-11 900	-4 200	-4 200
Utfall, bankränta 6,0 %	-11 900	38 640	38 640
Utfall, bankränta 4,0 %	-11 900	24 360	24 360
Utfall, bankränta 2,0 %	-11 900	10 080	10 080

Samtliga exempel i tabellerna 4 och 5 visar att hyresrätten är skattemässigt missgynnad.

Skatteutfallet påverkas självklart av räntenivån och storleken på det lånade beloppet. Vid ett givet lånebelopp leder en lägre räntenivå till ett lägre skattemässigt avdrag för utgiftsränta och vice versa. Vilket i sin tur leder till att obalansen minskar respektive ökar.

Om vi antar att anskaffningsutgiften är 2,3 mkr, att det lånade kapitalet uppgår till 1,955 mkr och att en långsiktigt realistisk ränta är 4,0 procent (lån med varierande räntebindningstider), då blir första årets skatteutfall 28 836 kronor⁵ högre för den som bor i en nyproducerad hyresrätt jämfört med den som bor i ett nyproducerat småhus med äganderätt eller i en nyproducerad bostadsrätt. Om anskaffningsutgiften istället är 2,8 mkr och lånet 2,4 mkr så blir skatteutfallet 36 260 kronor⁶ högre för hyresrätten. Omräknat till per månad så blir det 2 400 kronor respektive 3 000 kronor dyrare.

**TABELL 6: RÄNTENIVÅER VID OLIKA RÄNTEBINDNINGSTIDER
I SLUTET AV JUNI ÅR 2008–2016**

ÅR (30 JUNI)	3 MÅN	5 ÅR
2008	5,68 %	6,33 %
2009	1,79 %	4,60 %
2010	2,08 %	3,99 %
2011	4,20 %	5,24 %
2012	3,92 %	3,81 %
2013	2,90 %	3,52 %
2014	2,42 %	3,13 %
2015	1,97 %	2,31 %
2016	2,05 %	2,45 %

Källa: SHB och omarbetad av oss

I våra antaganden har bostadsrättsföreningen inga lån. Om bostadsrättsföreningen skulle ha ”gemensamma” lån så har föreningen ingen skattemässig avdragsrätt för dessa. Bostadsrättsinnehavarnas lån skulle då vara lägre och därmed också de skattemässiga avdragen.

⁵ Beräkning: 20 528 kr + 8 309 kr = 28 836 kr (se tabell 4)

⁶ Beräkning: 24 360 kr + 11 900 kr = 36 260 kr (se tabell 5)

Obalans mellan upplåtelseformerna under boendetiden

I detta avsnitt analyserar vi den ekonomiska balansen mellan upplåtelseformerna i äldre bostäder.

Ett både principiellt och praktiskt problem för balansen mellan upplåtelseformerna är att boende i äganderätt och bostadsrätt numera inte behöver skatta för inkomst av kapital (den tidigare fastighetsskatten) men däremot har rätt att dra av sina räntekostnader för boendet, se avsnittet "Skillnader mellan upplåtelseformernas ekonomiska villkor". Dessa omständigheter har stor betydelse för finansiering av periodiskt underhåll, reinvesteringar och vid köp av äldre egna hem och bostadsrätter. De ekonomiska villkor som staten erbjuder olika upplåtelseformer kan beskrivas på många olika sätt.

För ett äldre bostadshus tillkommer och avgår vissa poster jämfört med den tidigare presenterade nybyggnadsanalysen. Vi har valt att ta med kommunal fastighetsavgift och ROT-avdrag men utesluta stämpelskatten. I övrigt är förutsättningarna de samma som i nybyggnadsanalysen. Utfallet redovisas i tabell 7, 8 och 9.

TABELL 7: SKATTEUTFALL ÄLDRE BOSTÄDER

– vid tre olika räntenivåer och när anskaffningsutgiften är 1,7 mkr och lånat belopp 1,53 mkr

SKATTEPOSTER	HYRESRÄTT	ÄGANDERÄTT	BOSTADSRÄTT
Ränteavdrag, bankränta 6,0 %	0	27 540	27 540
Ränteavdrag, bankränta 4,0 %	0	18 360	18 360
Ränteavdrag, bankränta 2,0 %	0	9 180	9 180
Kommunal fastighetsavgift	-1 315	-7 687	-1 315
ROT-avdrag	0	4 500	1 500
Stämpelskatt	0	0	0
Utfall, bankränta 6,0 %	-1 315	24 353	27 725
Utfall, bankränta 4,0 %	-1 315	15 173	18 545
Utfall, bankränta 2,0 %	-1 315	5 993	9 365

TABELL 8: SKATTEUTFALL ÄLDRE BOSTÄDER

– vid tre olika räntenivåer och när anskaffningsutgiften är 2,0 mkr och lånat belopp är 1,8 mkr

SKATTEPOSTER	HYRESRÄTT	ÄGANDERÄTT	BOSTADSRÄTT
Ränteavdrag, bankränta 6,0 %	0	32 400	32 400
Ränteavdrag, bankränta 4,0 %	0	21 600	21 600
Ränteavdrag, bankränta 2,0 %	0	10 800	10 800
Kommunal fastighetsavgift	-1 315	-7 687	-1 315
ROT-avdrag	0	4 500	1 500
Stämpelskatt	0	0	0
Utfall, bankränta 6,0 %	-1 315	29 213	32 585
Utfall, bankränta 4,0 %	-1 315	18 413	21 785
Utfall, bankränta 2,0 %	-1 315	7 613	10 985

TABELL 9: SKATTEUTFALL ÄLDRE BOSTÄDER

– vid tre olika räntenivåer och när anskaffningsutgiften är 2,3 mkr och lånat belopp är 2,07 mkr

SKATTEPOSTER	HYRESRÄTT	ÄGANDERÄTT	BOSTADSRÄTT
Ränteavdrag, bankränta 6,0 %	0	37 260	37 260
Ränteavdrag, bankränta 4,0 %	0	24 840	24 840
Ränteavdrag, bankränta 2,0 %	0	12 420	12 420
Kommunal fastighetsavgift	-1 315	-7 687	-1 315
ROT-avdrag	0	4 500	1 500
Stämpelskatt	0	0	0
Utfall, bankränta 6,0 %	-1 315	34 073	37 445
Utfall, bankränta 4,0 %	-1 315	21 653	25 025
Utfall, bankränta 2,0 %	-1 315	9 233	12 605

Jämfört med nybyggnadsanalysen så tillkommer här, för en bostadsfastighet som är äldre än femton år, betalningar för kommunal fastighetsavgift. Om den fasta avgiften är den beräkningsgrund som ger lägst fastighetsavgift så skulle det för ett hus som är äldre än 15 år bli 1 315 kronor för hyresgästen och bostadsrättsinnehavaren och 7 687 kronor för småhusägaren (2017 års nivåer). Det leder till att den skattemässiga obalansen mellan hyresrätt och småhus minskar med 6 372 kronor (7 687 - 1 315).

I december 2008 infördes ett ROT-avdrag för fysiska personer som äger ett småhus eller innehar en bostadsrätt. ROT-avdraget har närmare beskrivits i avsnittet "Skillnader mellan upplåtelseformernas ekonomiska villkor".

Vi antar följande: Riktvärdet för planerat underhåll av en normal typfastighet uppgår, enligt SABOs statistik⁷, till cirka 200 kronor per kvm boarea och år inklusive aktiverade underhållsutgifter för komponentbyten. Det motsvarar 20 000 kronor för 100 kvm boarea.

Vi antar att 5 000 kronor av utgiften avser material och att 15 000 kronor avser själva arbetsinsatsen. Trettio procent av utgiften för arbetsinsatsen erhåller småhusägaren i ROT-avdrag, det vill säga 4 500 kronor.

I ROT-åtgärderna ingår underhåll av mark, byggnad och installationer. Normalt sett sker underhåll av en fastighet med längre intervall, men för att göra det mer åskådligt antas att underhållet sker löpande över åren.

För bostadsrättsinnehavaren kommer ROT-avdraget troligen bli lägre än för småhusägaren eftersom avdraget bara omfattar åtgärder inne i lägenheterna och inte åtgärder på gemensamma ytor som exempelvis trapphus, stammar, fasad och tak. Vi har i vårt exempel antagit att ROT-avdraget för bostadsrättsinnehavaren är en tredjedel av småhusägarens, det vill säga 1 500 kronor.

Om ROT-avdraget tas med i kalkylen blir skatteutfallet 19 728 kronor högre per år för hyresrätten än för småhuset och 23 100 kronor högre för hyresrätten än för bostadsrättsinnehavaren vid ett lånebelopp på 1,8 mkr och en långsiktigt realistisk räntenivå på 4,0 procent.

I jämförelsen mellan upplåtelseformerna kan även läggas till skattereduktion för hushållstjänster, så kallat RUT-avdrag. Hyresgäster betalar med sin hyra förvaltningstjänster, exempelvis städning av gemensamma utrymmen, enklare trädgårdsskötsel och snöskottning. Dessa tjänster kan en småhusägare få skatteavdrag för genom RUT-avdraget, vilket en hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare normalt inte får. I de fall hyresgästerna eller bostadsrättsinnehavarna sköter uppgifterna genom självförvaltning begränsas ersättningen till den andel av den insparade kostnaden som belöper på varje enskild bostadslägenhet i fastigheten. Småhusägaren kan självklart avstå hela utgiften genom att själv utföra arbetet.

⁷ Ekonomisk statistik, SABOs medlemsföretag år 2015, SABO AB

Tidigare diskussion om åtgärder

Diskussionen om balansen i de ekonomiska villkoren för boende i olika upplåtelseformer har förts under lång tid. Här redovisar vi ett antal förslag till åtgärder för bättre balans som förts fram i debatten.

Slopa eller begränsa värdet av avdragsrätten för ränteutgifter

Obalansen i villkor mellan upplåtelseformerna består framför allt i att boende i egna hem och bostadsrätter är skattemässigt gynnade jämfört med annan verksamhet. En begränsad avdragsrätt för ränteutgifter skulle därför underlätta att skapa balanserade villkor.

Slopa bostadsbeskattningen och avdragsrätten för räntekostnader

I rapporten "Bostäder på marknadens villkor"⁸ anser professorerna Hans Lind och Stellan Lundström att bostäder ska ses som konsumtion ur beskattningssynpunkt. De föreslår därför att fastighetsbeskattningen och avdragsrätten för räntekostnader slopas eller kraftigt begränsas.

Räntebidrag till hyresbostäder

Ett schablonberäknat räntebidrag för hyresbostäder av den typ som fanns fram till för ett par år sedan är en möjlighet att skapa bättre balans.

Reducerad moms på bostadshyror

För att få en bättre balans mellan upplåtelseformerna skulle det kunna införas en möjlighet att tillämpa reducerad moms på bostadshyror. Ett system med låg moms på bostadshyra, till exempel 6 procent, med full avdragsrätt för ingående moms skulle gynna investeringar i såväl ny- som ombyggnad och underhåll av hyresbostäder.

Avdragsrätt för hyra

År 1974 föreslog den statliga bostadsskattekommittén avdragsrätt för hyra i betänkandet Neutral bostadsbeskattning (SOU:1974:16). Jämfört med situationen 1974 finns det idag än bättre förutsättningar att utforma en neutral beskattning av upplåtelseformerna i linje med bostadsskattekommitténs förslag. På samma sätt som småhusägaren och bostadsrättsinnehavaren kan dra av sina räntekostnader i deklarationen skulle hyresgäster kunna få göra avdrag för en del av hyran.

Investeringsbidrag till hyresbostäder

För att skapa mer balanserade villkor för nyproduktion av bostäder skulle investeringsbidrag till hyresbostäder kunna ges. I rapporten "En flexibel och effektiv bostadsmarknad"⁹ drar professor Stellan Lundström med flera slutsatsen att i det korta perspektivet är ett stöd till nyproduktion av hyresrätter nödvändigt.

⁸ Hans Lind, Stellan Lundström, Bostäder på marknadens villkor, SNS 2007

⁹ Thomas Karlbro, Hans Lind, Stellan Lundström, En flexibel och effektiv bostadsmarknad – problem och åtgärder, KTH 2009

Momsåterbäring för hyresbostäder

Ett investeringsstöd till hyresrätter motsvarande byggmomsen skulle skapa bättre balans i de ekonomiska villkoren och skapa betydligt bättre förutsättningar för att vårda och förnya hyresrättsbeståndet.

ROT-stöd

Varken fastighetsägaren eller hyresgästen kan utnyttja den nya formen av skatteavdrag för ROT och hushållsnära tjänster. Införandet av ROT-avdrag också för hyreshus skulle därför skapa en bättre balans.

Fond för underhåll

Avsättningar för framtida periodiska underhållsinsatser kan egnahemsägare och bostadsrättsföreningar göra utan skatteeffekter. En möjlighet för bostadsföretagen att göra skattefria avsättningar till en underhållsfond skulle skapa bättre balans. Fonden återförs till beskattning när åtgärderna genomförts.

Värdeminskningsavdrag

De skattemässiga värdeminskningsavdragen skulle kunna anpassas till byggnaders verkliga ekonomiska livslängd, vilket skulle skapa mer balanserade villkor.

Avskaffa den kommunala fastighetsavgiften för näringsfastigheter

Den senaste större parlamentariska utredningen kring fastighetsskatten, Fastighetsbeskattningskommittén¹⁰, föreslog att fastighetsskatten skulle ersättas med en schablonintäkt för privatbostäder (egnahem och bostadsrätter) och att fastighetsskatten på näringsfastigheter (hyresrätter) skulle slopas eftersom näringsverksamheten redan beskattas på konventionellt sätt. Idag tas kommunal fastighetsavgift ut för fastigheter som innehåller hyreslägenheter. Konsekvensen blir att hyresrätten får sämre ekonomiska villkor än andra upplåtelseformer. Skulle den kommunala fastighetsavgiften för näringsfastigheter avskaffas skulle mer balanserade villkor åstadkommas på bostadsmarknaden. Detta föreslogs också, som redovisats tidigare, av Bostadsbeskattningskommittén (SOU 2014:1).

Sänkt stämpelskatt för juridiska personer

Sänkt stämpelskatt vid förvärf av fastigheter för juridiska personer till samma nivå som för privatpersoner och bostadsrättsföreningar eller till den lägre nivå där avgiften motsvarar statens självkostnad för fastighetsregistreringen skulle ge mer balanserade villkor. Det senare alternativet föreslås även i rapporten "Bostäder på marknadens villkor".

¹⁰ "Likformig och neutral fastighetsbeskattning" (SOU 2000:34).

En skattereform för hyresrätten – förslag på åtgärder för bättre balans

Vår analys visar på bristande balans i de ekonomiska villkoren mellan upplåtelseformerna både i nyproduktionen och i förvaltningsskedet. Åtgärder för att förbättra balansen bör därför riktas mot såväl nyproduktion av bostäder som befintligt bestånd. Eftersom obalanserna är ett resultat av regelverket på skatteområdet bör de också rättas till genom korrigeringar i detta regelverk. Ändringarna bör syfta till att uppnå långsiktigt hållbara regler så att hyresvärdar, byggherrar och hyresgäster kan inrätta sig efter villkoren i förvisning om att de är stabila. De långsiktiga åtgärder vi föreslår för att uppnå en rimlig balans innebär att en låg moms läggs på bostadshyror, att fastighetsskatten på fastigheter med bostäder som upplåts med hyresrätt avskaffas och att skattereglerna ändras för att underlätta underhåll av bostadshyreshus.

LÅG MOMS PÅ BOSTADSHYROR

Med nuvarande regler måste fastighetsägaren betala moms på i princip alla varor och tjänster som köps in i verksamheten. Momssatsen för denna ingående moms är 25 procent. Denna utgift läggs på toppen av priset och bidrar till att driva upp såväl kostnaderna för nyproduktion som hyresnivåerna i befintligt bestånd.

Vi föreslår att bostadshyror momsbeläggs, vilket väl överensstämmer med grundtanken att mervärdesskatten ska betalas av slutanvändaren i form av en procentandel på varans eller tjänstens pris. Den utgående momsen bör motsvara den lägsta momssatsen som är sex procent.

Genom att bostadshyror momsbeläggs kan fastighetsägaren göra avdrag för ingående moms. Eftersom den ingående momsen är högre (25 %) än den utgående (6 %) kommer fastighetsägarens kostnader för verksamheten att bli avsevärt lägre. En sådan sänkning av skattestrycket på hyresrätten gör det lönsamt att bygga nytt och bygga om på fler orter än idag samt skapar förutsättningar för lägre hyror i såväl nyproduktion som i befintligt bestånd. Därmed tas också, inom ramen för skattesystemet, ett stort steg i riktning mot en bättre balans mellan upplåtelseformerna.

Enligt Europeiska unionens direktiv¹¹ om ett gemensamt system för mervärdesskatt är det emellertid inte möjligt för Sverige att ensidigt besluta om en ändring av momssatsen för bostadshyror. Däremot kan Sverige verka för en revidering av direktivet på denna punkt. Enligt vår bedömning är förutsättningarna goda för att åstadkomma en sådan förändring. Processen kan dock förväntas ta flera år.

¹¹ 2006/112/EG

ÅTGÄRDER FÖR BÄTTRE BALANS I VÄNTAN PÅ EN LÅG BOSTADSHYRESMOMS

Införande av en låg bostadshyresmoms kan ge goda möjligheter att i framtiden åstadkomma en bättre balans mellan upplåtelseformerna. Men det räcker inte att enbart arbeta för ett EU-beslut i denna riktning. Det är angeläget att, i väntan på en möjlighet att införa moms på bostadshyror, vidta åtgärder för att snarast uppnå bättre balans i de ekonomiska villkoren. Det bör då handla om ROT-stöd också till hyresrätten och om balanserade villkor för nyproduktion. Detta är viktigt inte minst mot bakgrund av en växande efterfrågan på hyresbostäder, vilken förväntas öka ytterligare i takt med att konjunkturen vänder uppåt. Åtgärderna kan komma att kräva godkännande av EU-kommissionen enligt unionens statsstödsregler.

ROT-stöd också till hyresrätten

Dagens ROT-stöd ger småhusägare och bostadsrättsinnehavare en möjlighet att reducera arbetskostnaden för reparation, ombyggnad och tillbyggnad av bostadshus. Utformningen av detta stöd missgynnar boende i hyresrätt och innebär en uppenbar obalans.

Vi föreslår att stödformen vidgas till att omfatta motsvarande åtgärder också i hyreshus. Stödet bör avse såväl flerbostadshus som småhus som upplåts med hyresrätt, men endast hus som är äldre än fem år.

För att stödet ska komma alla tillgodo i lika stor utsträckning bör det kunna lämnas även om företaget inte betalar någon inkomstskatt eller endast en låg fastighetsavgift att räkna av mot. Stödet kan i dessa fall ges som negativ skatt (utbetalning) eller sparas för att utnyttjas vid senare års beskattning. Ofta är det just företag med svaga resultat och förhållandevis låg fastighetsavgift som är i störst behov av stöd för att möta renoveringsbehovet.

Självklart bör även bostadsrättsföreningar kunna komma i åtnjutande av ROT-stödet, inte bara bostadsrättsinnehavarna.

Balanserade villkor för nyproduktion

En nybyggd hyreslägenhet blir idag cirka 2 400 kronor dyrare per månad att bo i än en ägd bostad, vilket till stor del beror på skattesubventionen som motsvarar 30 procent av ränteutgiften för den som äger sin bostad. Obalansen innebär att det är svårt att bygga hyresrätter med hyresnivåer som kan efterfrågas av bredare grupper. Därför byggs det alldeles för få sådana hyresrätter idag. Ska byggandet av nya hyresrätter komma igång behövs balanserade ekonomiska villkor vid nyproduktion. Det krävs politiska beslut om åtgärder som skapar den nödvändiga balansen.

INGEN FASTIGHETSSKATT PÅ FASTIGHETER MED BOSTADSLÄGENHETER

Idag tas fastighetsskatt (kommunal fastighetsavgift) ut på fastigheter med bostäder som upplåts med hyresrätt. Hyresrätten blir därmed dubbelbeskattad. Med detta menar vi att hyresvärden måste betala skatt inte bara för den vinst som uppstår i verksamheten utan också för själva innehavet av fastigheterna. Att vinst ska beskattas är självklart, men inte att ”produktionsmedlen” också ska beskattas. Detta sker inte heller inom andra näringsverksamheter. Konsekvensen av dubbelbeskattningen är att hyresrätten får sämre ekonomiska villkor än andra upplåtelseformer.

Flera statliga utredningar har pekat på problemet. Den senaste större parlamentariska utred-

ningen som berörde frågan, Fastighetsbeskattningskommittén (SOU 2000:34), föreslog att fastighetsskatten skulle ersättas med en schablonintäkt för privatbostäder (egnahem och bostadsrätter) och att fastighetsskatten på näringsfastigheter (hyresrätter) skulle slopas eftersom näringsverksamheten redan beskattas på konventionellt sätt. I statsbudgeten redovisas också fastighetsavgiften på näringsfastigheter som en skattesanktion, det vill säga ett ”överuttag” av skatt.

Vi föreslår därför att fastighetsavgiften och fastighetsskatten avskaffas på hyreshus med bostäder.

ÅTGÄRDER FÖR ATT UNDERLÄTTA UNDERHÅLL AV HYRESHUS

Skattefria underhållsavsättningar

Bostadshus är avsedda att användas av flera generationer och behöver därför underhåll och reinvesteringar ett antal gånger under byggnadens livslängd. Detta innebär att kostnaderna varierar stort över åren, samtidigt som hyresnivån bör hållas någorlunda jämn. Småhusägare och bostadsrättsföreningar har möjlighet att jämna ut kostnaden genom att göra avsättningar till framtida underhåll utan skattekonsekvenser. I hyresrätten beskattas däremot alla avsättningar till framtida underhåll med 22,0 procent. Det gör det svårt för hyresvärdarna att periodisera kostnaden i hyran, vilket leder till att kostnaderna för förslitningen vältras över på framtida hyresgäster.

En möjlig lösning på detta problem är att fastighetsföretag ges möjlighet att årligen göra avsättning till en fond för framtida underhåll på bostäder på samma sätt som avsättningar idag kan göras till exempelvis en periodiseringsfond. En underhållsfond skulle sedan återföras till beskattning när underhållsarbeten utförs. På så vis matchas kostnader med intäkter och företagets sparande för framtida underhåll urholkas inte eftersom avsättningen till sparandet inte beskattas.

VERKLIGHETSANPASSADE VÄRDEMINSKNINGSAVDRAG

Ett annat sätt att skapa resurser för framtida underhåll är att anpassa det möjliga skattemässiga värdeminskningsavdraget till byggnadens verkliga ekonomiska livslängd. Den ekonomiska livslängden för byggnader och deras komponenter bedöms idag uppgå till mellan 25 och 40 år. Skatteverket förespråkar dock i sina allmänna råd ett värdeminskningsavdrag på högst två procent för hyreshus, vilket motsvarar 50 års avskrivning. Teori och praktik stämmer alltså inte överens. Eftersom värdeminskningsavdraget enligt 19 kap. 5 § inkomstskattelagen ska bestämmas med hänsyn till byggnadens ekonomiska livslängd bör Skatteverkets allmänna råd justeras i enlighet med detta.



BALANSERADE EKONOMISKA VILLKOR

EN SKATTEREFORM FÖR HYRESRÄTTEN

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO har som gemensamt mål att utveckla hyresrätten till en än mer attraktiv boendeform – för hyresgäster, för fastighetsägare och för samhället. De ekonomiska villkor som staten erbjuder i form av olika skatter och stöd är då av största betydelse.

Denna rapport syftar till att belysa och analysera obalansen mellan de olika upplåtelseformerna i regelverken för skatter och subventioner.

Rapporten inleds med en kort beskrivning av vårt synsätt samt en genomgång av de viktigaste skillnaderna mellan hyresrättens, äganderättens och bostadsrättens ekonomiska villkor. Därefter beskrivs hur obalansen har ökat genom de senaste årens förändringar i skatte- och subventionssystemen. Efter den beskrivningen analyseras skatteutfallet för boendet i olika upplåtelseformer, i både nybyggda och äldre bostäder. Avslutningsvis presenterar vi ett förslag till en skattereform som leder till bättre balans och därmed till att hyresrätten kan bli en än mer attraktiv upplåtelseform.



FASTIGHETSÄGARNAS



Hyresgästföreningen



SABO