

Är "Sveriges mest hatade skatt" på väg tillbaka?

När nya miljardbehov till bland annat försvaret ska finansieras lyfts åter fastighetsskatten som en möjlig lösning – trots att historien visar hur hårt den slår mot vanliga hushåll. – Det är dags att staten slutar använda småhusägare som en bankomat, säger Helen Forslind, Villaägarnas chefsekonom.

Text *Erika Bergqvist Lindvall* Illustration *Jens Magnusson*



DET ÄR SNART TJUGO ÅR sedan den folkliga opinionen tvingade fram en reform som omvandlade fastighetsskatten till en avgift med tak. Trots det har frågan om en "återinförd skatt" aldrig riktigt försvunnit från den politiska scenen. Nu – när en orolig omvärld satt fokus på behovet av försvarets upprustning – har "Sveriges mest hatade skatt" återigen börjat debatteras på allvar som ett möjligt sätt att finansiera statens utgifter. Villaägarnas chefsekonom **Helen Forslind** är kritisk och menar att det är orimligt att öka skattetrycket på en enskild grupp:

– Visst behöver staten finansiera sina ökade utgifter. Men det är i allas ansvar, inte enbart småhusägarnas.

Villaägarnas Riksförbund föddes ur motstånd när lokala villaföreningar 1952 gick samman för att ta strid mot vad de upplevde som en orättvis fastighetsskatt. Orsaken var att efterkrigstidens skattehöjningar hade pressat många husägare hårt och insikten växte: skulle man göra skillnad krävdes en gemensam, stark röst på nationell nivå.

– Villaägarnas Riksförbund bildades för att försvara rätten att äga och bo utan orimlig beskattning. Vi har vår grund i en kritik mot fastighetsskatten som var oförutsägbart för den enskilde och saknade legitimitet, säger Helen Forslind. »



Helen Forslind.

Sjuttio år senare är frågan fortfarande en del av organisationens kärna – men även en het fråga bland landets husägare generellt. Det visar en enkät som Villaägarna genomfört i syfte att undersöka vilka frågor Sveriges husägare tycker är viktigast inför höstens val, där fastighetsskatten tillsammans med energifrågan hamnade i topp.

I slutet av 90-talet valde politikerna att frysa taxeringsvärdena, för att dämpa skatteeffekten av de kraftiga prisökningarna. När de justerades med hänsyn till marknadspriset i början av 00-talet ökade fastighetsskatten kraftigt för många husägare. Eftersom det inte fanns något tak blev effekten drabbande, framför allt för många pensionärer och andra med låga inkomster som ägde ett hus med högt taxeringsvärde. Man började då lappa och laga systemet genom att införa dämpningsregler – exempelvis för pensionärer som bara behövde betala upp till ett tak på 4 procent av värdet på sina hus. Trots detta växte motståndet mot skatten, bland annat med tusentals medlemmar i Villaägarna som demonstrerade på Mynttorget i februari 2006.

Förändringen en delseger

För att möta opinionen genomfördes en förändring 2008. Den innebar att den statliga fastighetsskatten, baserad på taxeringsvärdet, ersattes av en kommunal fastighetsavgift med ett tak, vilket skulle räknas upp i takt med den allmänna inkomstutvecklingen. Förändringarna ledde till en större förutsägbarhet för villaägare, men villor beskattas fortfarande hårdare än bostäder med andra upplåtelseformer:

– Man vet att avgiften fortfarande ökar varje år. Men inte – som tidigare – från 10 000 till 20 000 kronor bara för att grannarnas hus sålts för höga priser, utan med några hundra kronor per år, säger Helen Forslind.

Enligt Helen Forslind drar den nuvarande fastighets-



Villaägarna tar debatten!

Vi jobbar för ett bra och tryggt boende.

Läs mer på villaagarna.se/debatt

avgiften in lika mycket nominellt i dagens penningvärde som den gamla fastighetsskatten när den drog in som mest.

– Men förändringen var ändå en delseger, av två dåliga system var avgiften ändå det minst dåliga.

Kritik mot regeringens lösning

När staten nu står inför ökade försvarsutgifter har frågan åter aktualiserats.

Lars Calmfors, ekonomiprofessor vid Stockholms universitet, är kritisk mot regeringens lösning – att låna och därmed utöka statsskulden. Han anser att en fastighetsskatt med ett reformerat upplägg skulle vara ett av flera sätt att ta ansvar för kostnaderna i stället för att flytta ansvaret till kommande generationer.

– Jag menar att varje generation behöver ta hand om sina egna utgifter. Regeringen ser i nuläget att finansieringen av försvaret utöver lån kan ske genom att skära i andra statliga utgifter. Men samtidigt ökar de statliga utgifterna kring en åldrande befolkning, klimatkostnader och liknande, så jag har svårt att se hur det ska kunna ske.

Lars Calmfors får medhåll från **Lars Heikensten**, ordförande i Finanspolitiska rådet som uttryckt stark oro inför regeringens budgetförslag. I en artikel i Dagens Nyheter den 17 februari varnar Heikensten för att en politik som intecknar framtida budgetutrymme bryter mot det finanspolitiska ramverket och menar att en större del bör finansieras direkt med skatteintäkter.



Lars Calmfors.

Så funkar fastighetsavgiften

Fastighetsavgift småhus: 0,75% av taxeringsvärdet. Taket för fastighetsavgiften var 6 000 kr/år när den infördes år 2008. Nu 2026 ligger det på 10 425 kronor.

Fastighetsavgift bostadsrätter: 0,3% av taxeringsvärdet, med ett tak på 1 784 kr.

Totala intäkter: 20 miljarder kronor från 2,2 miljoner taxeringsenheter. Ungefär hälften av landets kommuner ligger under taket. I delar av Norrlands inland kan avgiften ligga runt 2 000 kronor.

”Det ska inte spela någon roll om man äger en bostadsrätt eller villa. De skattemässiga villkoren ska vara samma.”

– Där är fastighetsskatten en del av lösningen, då den utgör vad man kallar en ”stabil skattebas”, menar Calmfors.

Helen Forslind på Villaägarna, själv disputerad nationalekonom, känner igen argumenten men ifrågasätter resonemanget:

– Det där är en ryggmärgsreflex hos nationalekonomer. Visserligen går det inte att gömma fastigheter utomlands, och de utgör därför en stabil skattebas. Men jag tror inte de har tagit hänsyn till effekten för enskilda hushåll och i förlängningen för legitimiteten i skattesystemet.

Enligt Villaägarnas statistik betalar landets 2,2 miljoner småhusägare tillsammans omkring 20 miljarder kronor om året i fastighetsavgift. Mot den bakgrunden menar Helen Forslind att det inte är rimligt att öka skattetrycket ytterligare. Samtidigt har politikerna det massiva motståndet under 00-talet i färskt minne och därför tror Helen Forslind att det är få som vill röra frågan inför valet i september.

Villaägarna har i en enkät undersökt riksdagspartiernas inställning till frågan om fastighetsskatt eller fastighetsavgift. Inget av partierna säger sig vilja införa en högre skatt/avgift för vanliga villaägare, men ett par partier vill dock se en översyn av hur boende generellt kan beskattas (se partiernas svar på nästa uppslag).

Även Lars Calmfors medger att det finns problem som

Den ”gamla skatten” – så skulle den drabba

En fastighetsskatt enligt gamla modellen – 1% av taxeringsvärdet – skulle öka skattetrycket på villahushåll i hela landet. Här är sju exempel runt om i Sverige.

BÖLEÄNG I UMEÅ:

Snittpris: 4 800 000 kr

Ungefärligt taxeringsvärde: 3,6 miljoner

Nuvarande fastighetsavgift: 10 425 kr (taknivå)

Om gamla fastighetsskatten införs: 36 000 kr

VÄRNAMO TÄTORT:

Snittpris: 2 900 000 kr

Ungefärligt taxeringsvärde: 2,2 miljoner

Nuvarande fastighetsavgift: 10 425 kr (taknivå)

Om gamla fastighetsskatten införs: 22 400 kr

VIGGBYHOLM, TÄBY KOMMUN

Snittpris: 10 380 000 kr

Ungefärligt taxeringsvärde: 7 785 000 kr

Nuvarande fastighetsavgift: 10 425 kr (taknivå)

Om gamla fastighetsskatten införs: 77 850 kr

LINDOME, MÖLNDALS KOMMUN

Snittpris: 5 243 000 kr

Ungefärligt taxeringsvärde: 3 932 250 kr

Nuvarande fastighetsavgift: 10 425 kr (taknivå)

Om gamla fastighetsskatten införs: 39 323 kr

LIMHAMN, MALMÖ KOMMUN

Snittpris: 8 216 000 kr

Ungefärligt taxeringsvärde: 6 162 000 kr

Nuvarande fastighetsavgift: 10 425 kr (taknivå)

Om gamla fastighetsskatten införs: 61 620 kr

ÅSELE

Snittpris: 500 000 kr

Ungefärligt taxeringsvärde: 375 000 kr

Nuvarande fastighetsavgift: 2 813 kr

Om gamla fastighetsskatten införs: 3 750 kr

Källa snittpris: Booli Pro.



”Det var Villaägarnas medlemmar som gjorde skillnad 2006. Om vi släpper ner garden nu så kommer småhusägare att drabbas.”



ekonomerna ”kanske inte tagit på tillräckligt stort allvar” och föreslår därför flera skyddsmekanismer vid ett eventuellt återinförande.

– Det kan handla om begränsningsregler så att skatten inte tar en för stor andel av inkomsten, eller om möjlighet att skjuta upp betalningen till dess att bostaden säljs, som de gör i Danmark. Att beskattningen kopplas till inköpspris i stället för marknadsvärde och sedan räknas upp med index, samt en progressiv utformning med högre procent-sats för riktigt dyra bostäder, kan vara andra alternativ, förklarar Calmfors.

Helen Forslind är dock inte imponerad. Tvärtom ser hon ett direkt motsatsförhållande i förslagen:

– Om man vill lägga in begränsningsregler kopplade till inkomsten går man tillbaka till det där lapptäcket. Dessutom blir fastighetsskatten i praktiken då en förtäckt inkomstskatt – och det vill ju ingen nationalekonom ha.

Enligt Helen Forslind var det precis ett sådant lapptäcke

av dämpningsregler som gjorde det gamla systemet ohållbart. Hon pekar i stället på en orättvisa i den nuvarande fastighetsavgiften som både Villaägarna och Lars Calmfors är överens om.

En orättvisa som om den rättades till skulle kunna vara en del av lösningen, men som sällan diskuteras.

Bostadsrätter beskattas nämligen mycket lägre än småhus med enbart 0,3 procent av taxeringsvärdet och ett tak på 1 784 kronor, jämfört med småhusens 0,75 procent och tak på drygt 10 425 kronor.

– Det är märkligt att en paradvåning på Sveavägen har lägre fastighetsavgift än en vanlig kåk i Umeå. Vad är logiken i det? Jag har faktiskt aldrig fattat det, säger Helen Forslind.

”Vi tar debatten”

Hennes förslag är att man skulle kunna mötas i mitten, vid 0,5 procent av taxeringsvärdet med tak på 5 000 kronor. Då skulle fastighetsavgiften vara utformad på samma sätt för både bostadsrätter och småhus. Och Lars Calmfors håller med:

– Det ska inte spela någon roll om man äger en bostadsrätt eller villa. De skattemässiga villkoren ska vara samma, anser även han.

Det förslaget hörs dock sällan i debatten. I stället riktas fokus mot småhusägarna. Men för Villaägarna är strategin framåt glasklar, enligt Helen Forslind.

– Vår uppgift är att hålla den här frågan i schack och hela tiden mota Olle i grind. Så fort någon lyfter frågan tar vi debatten, säger Helen Forslind och avslutar:

– Det var Villaägarnas medlemmar som gjorde skillnad 2006, och ledde till den reformen. Om vi släpper ner garden nu så kommer småhusägare att drabbas. ♣








Manifestationen mot fastighetsskatten i Kungsträdgården i Stockholm 2006 samlade många demonstranter.




Fastighetsskatten – så tycker partierna

I september går Sverige till val. Men var står egentligen de olika partierna i frågor som är viktiga för Sveriges husägare? I en enkät har Villaägarna undersökt partiernas inställning till bland annat fastighetsskatten/-avgiften. Här är deras svar:


✓ Ja ✗ Nej





Fråga: Vill ni förändra nuvarande ordning för fastighetsskatten/avgiften?

-  ✗ Nej. Vi vill inte införa en fastighetsskatt eller justera fastighetsavgiften.
-  ✗ Nej. Moderaterna kommer aktivt att motarbeta alla försök till höjd fastighetsavgift eller återinförd fastighetsskatt.
-  ✗ Nej.
-  ✓ Ja. Avskaffandet av fastighetsskatten för bostäder var en efterlängtd reform, dagens utformning av den kommunala fastighetsavgiften missgynnar dock många landsbygdskommuner. Fastighetsavgiften bör därför få en annan regional profil, exempelvis genom att landsbygdskommuner ersätts för den 15-åriga avgiftsbefrielsen vid nyproduktion.
-  ✗ Nej. En fastighetsskatt vore dålig för Sverige.

-  ✗ Nej. Vi har under mandatperioden inte lagt fram något förslag om att förändra fastighetsavgiften.
-  ✓ Ja. Vi vill utreda att införa en statlig fastighetsskatt. Vi har inte för avsikt att beskatta vanliga villaägare hårdare, det är de riktigt dyra villorna som borde beskattas hårdare. Samtidigt bör dagens begränsningsregel utvidgas så att ingen ska behöva betala mer än fyra procent av sin inkomst i avgift.
-  ✗ Nej. Vi står bakom dagens system med en kommunal, låg och förutsägbar fastighetsavgift och motsätter oss en återgång till statlig fastighetsskatt. Nuvarande modell skyddar särskilt villaägare i områden där taxeringsvärdena stigit kraftigt utan att inkomsterna följt med. Boende ska inte bli en osäker ekonomisk belastning på grund av politiskt beslutande skattehöjningar.

Fråga: Anser ni att det är rimligt att småhus beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet upp till 10 425 kronor medan lägenheter bara beskattas med 0,3% av taxeringsvärdet upp till högst 1 784 kronor?

-  ✓ Ja. Vi vill inte införa en fastighetsskatt eller justera fastighetsavgiften.
-  ✗ Nej. I en översyn av skattesystemet kopplat till boende och försäljning är det rimligt att se över fastighetsskatten/avgiften för småhus och lägenheter. Systemet behöver vara rimligt och rättvist oavsett vilken boendeform man lever i.
-  ✗ Nej. Det är inte logiskt att ett hus på en mindre ort beskattas högre än en liten lägenhet i centrala Stockholm. Fastighetsskatten borde kunna omfördelas så att en lägre skatt tillämpas på bostäder upp till ett visst värde, oavsett bostadstyp. Det bör utredas vidare, men vi har just nu inga konkreta förslag på förändringar.
-  ✓ Ja. Mot bakgrund av hur hyressättningen fungerar, och att den sammanlagda högsta avgiften för lägenheterna på den enskilda fastigheten ofta vida överstiger takbeloppet för ett småhus, är det rimligt att det finns skillnader. Exakt vilka procentsatser som skulle vara optimala kan diskuteras.

-  ✓ Ja. Gränsvärdet gör att vissa småhus betalar en full avgift på 0,75% medan en villa med fem miljoner i taxeringsvärde endast beskattas med 0,24%, vilket är en lägre nivå än för lägenheter. Oavsett är nivåerna så pass låga att vi avser behålla dem som de är.
-  ✓ Ja. Vi har inga förslag på förändringar när det gäller dessa skattesatser.
-  ✓ Ja. Hyresrätten som boendeform är inte skattemässigt gynnad, snarare tvärtom.
-  ✗ Nej. Skillnaderna i beskattning mellan småhus och lägenheter är inte rimliga. Kristdemokraterna vill minska skattemässiga snedvridningar mellan olika upplåtelseformer och skapa mer likvärdiga villkor. Skattesystemet ska vara rättvist och neutralt, inte styra människors boendeval eller missgynna villaägare jämfört med boende i flerbostadshus.