



LUNDS UNIVERSITET
Lunds Tekniska Högskola

Bostadsmarknaden i Sverige – är reformer nödvändiga?

ÅSA HANSSON



Många problem på bostadsmarknaden

- Bostadsbrist?
- Brist på hyresrätter – lågt byggande av billiga hyresrätter
- Ineffektivt utnyttjande av befintligt bestånd
- Flyttkedjor fungerar dåligt
- Segregation
- Svart marknad
- Svag konkurrens i byggsektorn
- Kraftiga prisstegringar och växande privat skuldsättning

=> Påverkar arbetsmarknaden, dynamiken och tillväxten

Vad är orsakerna?

- Många anledningar...
- Fokusera på:
- Skattelagstiftningen
- Hyresregleringen

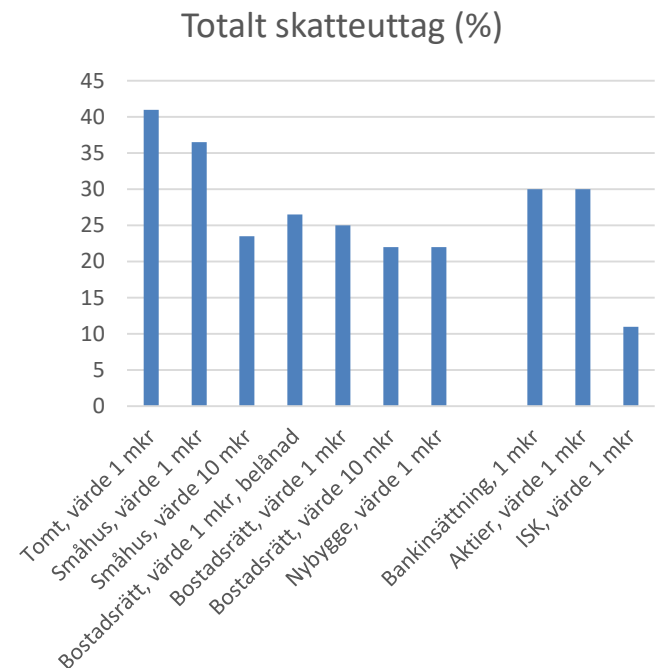
Skattelagstiftningen

- Många asymmetrier:
 - Asymmetrisk beskattning av bostadsinvesteringar och andra investeringar
 - Asymmetrisk beskattning mellan olika boendeformer
 - Asymmetrisk beskattning av intäkt/skuld
 - Asymmetrisk beskattning i finansieringen (eget kapital - skulder)
- Leder till snedvridningar och samhällsekonomiska kostnader (ökad skuldsättning)

Asymmetrier i kapitalinkomstbeskattningen

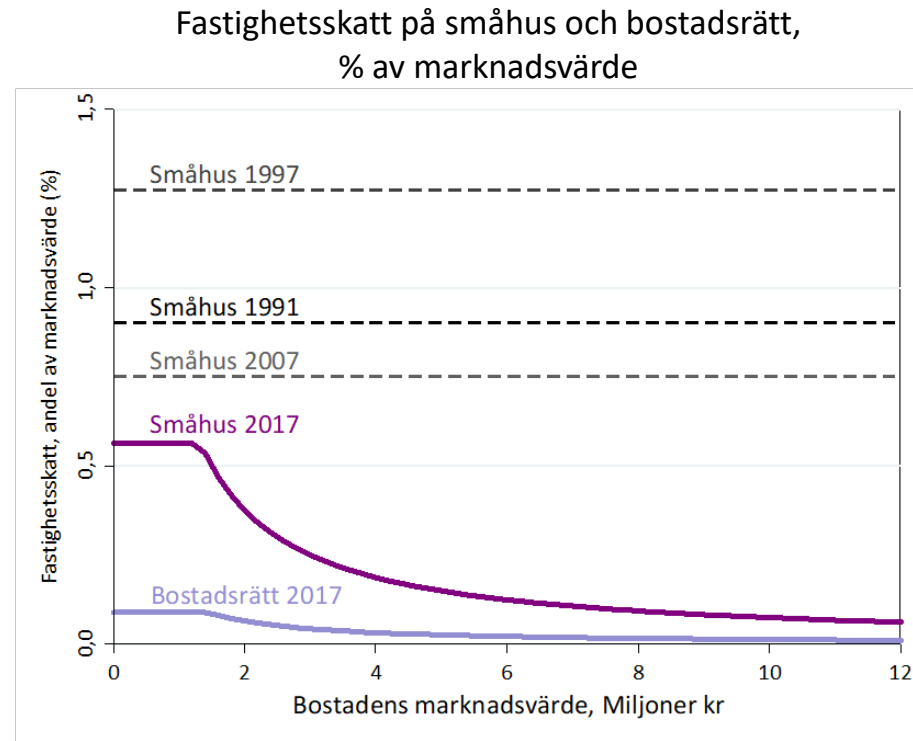
- Likformighetsprincipen från 1991 övergiven
 - Kapitalinkomster beskattas på varierande vis
- Investeringar känsliga för skatteskillnader
 - Styrts dit de beskattas lägst istället för dit de gör störst nytta

Skatten på olika kapitalinkomster (%)



Fastighetsskatt på småhus och bostadsrätt

- Takbeloppet innebär att fastighetsskatten har blivit regressiv
- Bostadsrätter betalar betydligt lägre fastighetsskatt än småhus
- Nybyggda hus helt skattebefriade i 15 år



En väl utformad fastighetsskatt kan mildra många av problemen

- Bättre utnyttjande av befintligt bestånd om beskattningen är kopplad till marknadsvärdet
- Högre löpande beskattning och lägre reavinst och stämpelskatt gör att flyttkedjorna fungerar bättre
- En fastighetsskatt i paritet med beskattning av andra kapitalinvesteringar dämpar prisstegringarna och minskar skulduppbyggnaden
- Symmetri i behandling av intäkt/skuld
- Dessutom är fastighetsskatten den samhällsekonomiskt minst skadliga skatten

Åtgärda asymmetrierna

- Beskatta **alla** bostäder lika och sänk skatten vid omsättning
 - SNS-Konjunkturrådsrapport föreslår en fastighetsskatt på 1% av taxeringsvärdet
 - Begränsningsregel för hushåll med låg inkomst
 - Stämpelskatten avskaffas
 - Reavinstskatten sänks genom att fastighetsskatten dras ifrån reavinsten

Varför beskatta fastigheter?

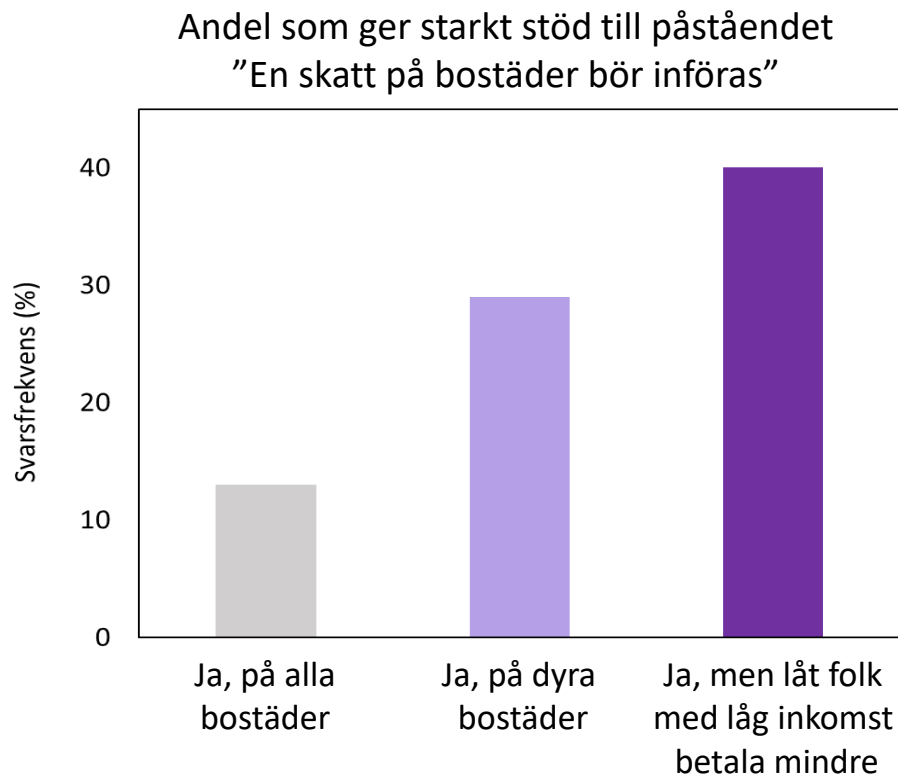
- Princip: Beskatta fastigheter likformigt med andra kapitalinvesteringar (1991 årsskattereform). Landade i en fastighetsskatt på 1,5 % av taxeringsvärdet
- Avkastningen = nyttan av att bo (hyra ut eller bo där själv)
- Oelastisk skattebas (låg DWL)
- Den skatt som är minst skadlig för ekonomisk tillväxt (bl a Arnold m fl, 2011)
- Speciellt mark som är en oelastisk skattebas, investeringar i byggnaden påverkas av fastighetsskatten
- Fördelningsskäl (en skatt som är både effektiv och en fördelaktig fördelningsprofil)
- "Oförtjänt markvärdesökning" – offentliga finansieringar kapitaliseras
- Boende kan även ses som konsumtion; bör då beskattas som annan konsumtion (moms)
- Komplement till fritid – bör beskattas (Corlett-Hague), i synnerhet fritidshus

Problem med fastighetsskatt

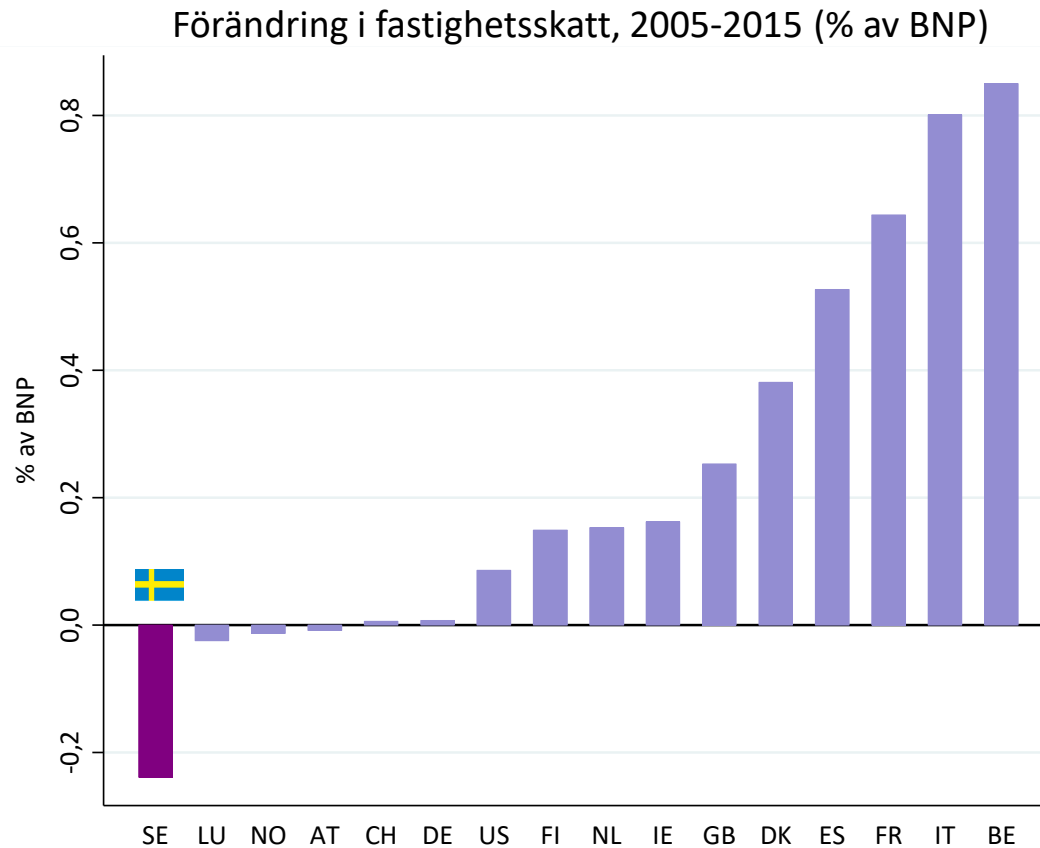
- Impopulär bland väljarna – upplevs som illegitim
 - Kraftig ökning av taxeringsvärden utan motsvarande (synliga) intäktsökningar
 - Likviditetsproblem
 - Pedagogiskt svårförklarad

Attityder till skatt på bostäder

- Svagt stöd för skatt på bostäder
- Stödet ökar dock för skatt på dyra bostäder
- Ytterligare ökat stöd om personer med låg inkomst betalar mindre



Andra länder höjer fastighetsskatten



Hur löser man problemen med fastighetsskatten?

- Vilket skatteunderlag?
- Vilken skattesats?
- När ska skatten tas ut – löpande eller vid realisation?
- Lokal/statlig?
- Betalningsförmågan - likviditetsproblemet

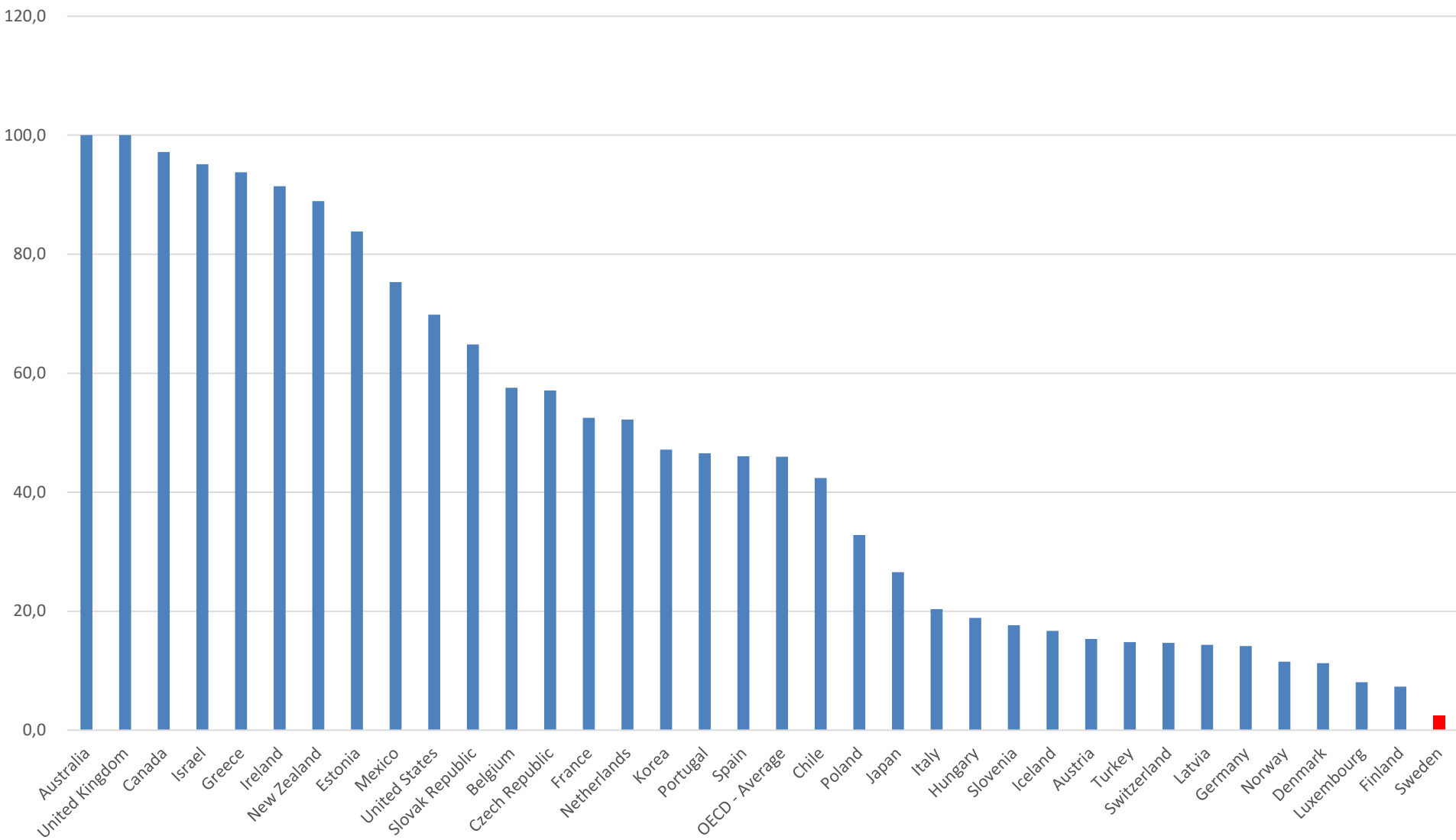
Fastighetskatt

- Underlag?
 - Marknadsvärde – på mark?
 - Produktionsvärde?
 - ”Konsumtionsvärde” – bruksvärde, boyta?
 - Anskaffningsvärdet (Kalifornienmodellen)?
- Skattesats
 - Likformigt med andra kapitalinkomster
 - Progressiv skattesats

Fastighetskatt

- Lokal fastighetsskatt?
 - Skatt efter nytta (intresseprincipen)
 - Disciplinerade effekt på lokala politiker

Fastighetsskattens andel av totala lokala skatteintäkter, 2015



Fastighetskatt

- Likviditetsproblem
 - Begränsningsregel?
 - Baserad på inkomst
 - Lägesfaktor
 - Skattekredit
 - Progressiv skattesats

Boxmodellen – mildrar en del av problemen

- Löpande beskattning – schablonbeskattning
- Inlåsnings effekten mildras
- Inkluderar bostadsrätter
- Ökad neutralitet jämfört med dagens system både i jämförelse med andra kapitalinkomster och mellan olika boendeinvesteringar
- Men tomtvärdet utelämnas – det som bör beskattas enligt optimal beskattning
- Beskattar inte övervinster

Nackdel med schablonbeskattning

- Beskatta stockar när inkomster inte kan observeras – schablonavkastning eller imputerad avkastning (ISK, fastighetsskatt)
- Viktig skillnad mellan stock- och flödesbeskattning
 - Schablonbeskattning (stockbeskattning)
 - lägre om avkastningen är högre än genomsnittet
 - högre om avkastningen är mindre än genomsnittet
 - Överavkastningar beskattas inte vid stockbeskattning
 - Skillnader i risk (stockbeskattningen medger inte avdrag för förlust). Kapitalinkomstskatt medger förlustavdrag => uppmuntrar till risktagande (Domar & Musgrave, 1944). Staten bär en del av risken

Hysesreglering

- Skydd för hyresgäst
- Hyran avspeglar bruksvärdet \neq marknadsvärdet
- Konsekvenser
 - Kö, underskott
 - Inlåsnings effekter
 - Svart marknad
 - Incitament att bygga hyresrätter ↓
 - Incitament att omvandla hyresrätter till bostadsrätter
 - Trubbigt instrument för omfördelning, dålig träffsäkerhet

Bostadsmarknaden i Sverige – är reformer nödvändiga?

- Ja!
- Fastighetsskatten
- Hyresregleringen
- Minska "allmänintresset", "riksintresset"
- Luckra upp plan- och bygglovsmonopolet
- Ökat tryck på kommuner att bygga
- Öka konkurrensen bland byggbolag



LUNDS UNIVERSITET

Lunds Tekniska Högskola