

# Pomperipossa köper hus

Jag har just studerat ett av de dokument som, vid sidan av finansplanen, avslöjar mest om de svenska hushållens ekonomi — nämligen boken Allmän fastighetstaxering 1975. Som jag tidigare påvisat i denna tidskrift är ju hushållens årliga vinster på bostadslotteriet troligen av minst samma storleksordning som t ex de årliga löneökningarna, men har genom sin gynnsamma beskattning väsentligt större betydelse för hushållens reella välfärd.

Jag ska inte här ånyo kommentera alla fördelningspolitiska märkvärdigheter och motsägelser som existensen av bostadslotteriet och dess avsteg från lotteriförordningen medför. Läsningen av taxeringsstatistiken har emellertid för mig aktualiserat två speciella "pomperipossigheter" gällande taxering och beskattning av småhus.

Den ena gäller sommarstugan. Det finns redan mer än en halv miljon sådana och deras värde taxeras till omkring en sjättedel av de permanentbebodda småhusen. Sommarstugorna tycks också öka snabbare än egnahemmen både i antal och värde. En anledning är säkert den gynnsamma beskattning som följer av att schablonintäkter beräknas separat för sommarstugan och inte tillsammans med eventuellt egnahem, varigenom man normalt undviker att drabbas av progressiviteten i fastighetsskatten.

Låt oss som exempel ta en familj vars nuvarande permanentbostad är taxerad till 250 000 kronor. (Upprepas fram till 1980 utvecklingen under den senaste femårsperioden kommer majoriteten av egnahem i Stockholms län att ligga över detta värde.) Familjen väljer nu mellan att antingen köpa ett rymligare hus, taxerat för ytterligare 100 000 kronor, eller att köpa en sommarstuga, även den taxerad till 100 000 kronor. Om de väljer det första alternativet och samlar bostadsutrymmet på *ett* ställe bestraffas de med en dubbel bostadsskatt, schablonintäkten ökar från 8 000 till 15 000 kronor, jämfört med sommarstugealternativet.

Det finns historiska förklaringar men knappast någon rimlig fördelningspolitisk motivering till denna diskriminering, som kan väntas driva upp de relativa priserna på sommarstugor och således i dubbel avseende motverkar det skäligen önskemålet att i första hand de som inte kan eller har råd med egnahem ska ha sommarstugor som komplement till sina hyreslägenheter. Det kan knappast heller vara ett samhällsintresse att genom en sådan beskattningsutformning påskynda uppstyckning och exploatering av våra återstående naturområden i de stora tätorternas närhet.

Den andra märkvärdigheten är mera komplicerad och bättre kamouflerad. Den sammanhänger med svårigheten att med de nya progressiva

skatteskalorna för fastighetsbeskattning samt en fortlöpande inflation kunna tillämpa gängse taxeringsförfarande.

Som känt beräknas taxeringsvärdet till tre fjärdedelar av ett försiktigt skattat marknadsvärde. Med hänsyn till att omtaxering inte sker kontinuerligt borde detta innebära att skattekoefficienten dvs antalet årliga betalade skattekrönor i förhållande till marknadsvärdet för en villa med de nya skalorna ska kunna variera i området mellan 1/4 till 3 1/2 procent.

Samtidigt gäller för allt fler småhusägare att husbetalningarna till Sträng påverkar de disponibla inkomsterna lika mycket som betalningarna till banken och därför har en avgörande betydelse för husets marknadsvärde. Låt oss anta att villapriset är nuvärdet av förväntat framtida boendevärde minskat med skatteutgifter. Om vi då ökar skattekoefficienten med en procent får vi alltid en viss procentuell sänkning av villapriset, men hur stor denna skatteelasticitet är varierar med skattenivå, med räntenivå, med husets återstående livslängd och med förväntade stegringar av boendevärdet.

När således taxeringsvärdet bestäms av marknadsvärdet och marknadsvärdet av taxeringsvärdet och sambanden är synnerligen komplicerade krävs uppenbarligen en höggradig säkerhet och precision i kalkylerna av både husköpare och taxeringsintendenter om husmarknaden ska förbli någorlunda stabil. Så länge skattekoefficienten var konstant och uppfattningarna om långsiktig realränta relativt stabila kunde man förlita sig på tidigare erfarenheter och gamla tumregler. När det som i dag i stället finns utrymme för en betydande osäkerhet i båda avseendena borde resultatet bli en instabil marknadsituation med tendens till kraftigt fluktuerande huspriser. Husköpare kanske räknar med att omtaxeringar endast ska återställa skattekoefficienten till sitt tidigare värde. Taxeringsnämnderna däremot kanske mekaniskt tillämpar 3/4-regeln vilket innebär att de förutsätter att den nya skattekoefficienten, hur stor den än blir, redan finns inkalkylerad i köparens värdering. Följden blir i så fall kraftig oscillerande huspriser, där svängningarna kan ytterligare förstärkas i den mån köparen och taxeringsnämnden också laborerar med olika inflationsprognoser. Enkla räkneexempel visar att det kan räcka med mycket små skillnader i beräknad skattekoefficient för att få dessa olyckliga effekter.

Hur kommer det sig då att vi inte redan fått kännning av denna instabilitet trots att de nya skalorna börjat tillämpas. En huvudförklaring till detta är antagligen att man i realiteten inte tillämpar progressiviteten. Genom att vara tillräckligt försiktig vid upptaxeringen av de dyrare villorna har skattekoefficienten hållits kvar ungefär vid sin tidigare nivå och sällan överstigit 1 procent. Vid det "Stockholmsmöte" med taxeringsintendenter 1969 där den 75-procentiga taxeringsnivån fastlades nämndes också möjliga "rekyleffekter på saluvärdet" som ett särskilt motiv för en försiktig upptaxering av de dyraste villorna. Överger man principen om ett givet förhållande mellan taxering och marknadsvärde till förmån för en fri beskattningsavvägning och räknar med att viss trendmässig höjning finns anticiperad av köparna, kan man givetvis alltid undgå besvärande pris-svängningar men hamnar samtidigt nära det rena godtycket.

En annan bidragande faktor torde vara att småhusköparna inte är rationella i den mening som här förutsätts och att de helt enkelt ännu inte i full utsträckning tar hänsyn till bostadsskatten i sina köpkalkyler. En in-

dikation i denna riktning kan vara det anmärkningsvärda faktum att de flesta yrkesmässiga fastighetsvärderare fortfarande helt utelämnar skatt och taxering från sina husvärderingar, på vilka köparens bud sedan ofta baseras. Med fortlöpande inflation torde dock dessa idylliska förhållanden snart komma att förändras.

Ett sätt att undgå dessa stabiliseringsproblem är att tillämpa ett enhetligt schablontal för alla småhus och ersätta den subventionering av mindre egnahem som dagens skatteskala innebär med andra icke fastighetsbundna subventioner till samma grupp inkomsttagare. Ett annat sätt är att övergå från en beskattning och taxering i termer av förmögenhetsvärden till en beskattning och taxering i termer av den direkta årliga avkastningen, som då får uppskattas utifrån andra jämförbara bostäder på marknaden — alltså en sorts bruksvärdering av småhusen. Ett sådant förfaringssätt är otvivelaktigt fyllt av praktiska svårigheter och begreppsmässiga snårigheter av den typ som redan aktualiserats i diskussionerna kring bruksvärdering av hyror och kring tomträttsavgälderna. Det faktaunderlag och de bedömningsgrunder som utnyttjas av taxeringsnämnderna kan dock sägas tyda på att det redan i nuvarande taxeringsprocedur finns starka inslag av en bruksvärdering. Det kan däremot knappast accepteras att man kringgår de besvärande effekterna på progressiviteten genom att helt enkelt inte tillämpa den.

En annan viktig slutsats kan också dras. När småhusbeskattningen inte kan formuleras som enkelt beroende av marknadsvärderingen får man i stället göra tvärtom och börja betrakta och målsätta småhusprisbildningen som beroende av fastighetsbeskattningen. Olika målsättningar härvidlag, t ex utjämning av pris och på sikt därmed av småhusstorlek eller inkomstomfördelning, kan uppenbarligen leda till val av olika slags utformning av småhusbeskattningen inom ramen för samma skatteintäkt. Med en tillräckligt stark progressivitet i beskattningen av boendevärdet skulle man exempelvis kunna, åtminstone för en tid, göra "lyxvillor" billigare att köpa än radhus, men därmed också olönsamma att bygga.

Båda de ovan redovisade "pomperipossigheterna" i småhusbeskattningen har säkerligen politiskt sin grund i omsorgen om den stora mängden av mindre inkomsttagare, men kan komma att verka i rakt motsatt riktning. De illustrerar framför allt behovet av en principiell översyn av fastighetsbeskattningen utifrån bl a inkomstpolitiska synpunkter. Kanske kan de också utnyttjas för att stödja en gammal fördom bland ekonomer nämligen att skatter är alldeles för viktiga ting för att helt överlämnas åt jurister.

