

Statlig utredning: 3 000 kr dyrare att hyra

Hyresbostäder är skattemässigt missgynnade jämfört med andra bostäder. Skillnaden betyder cirka 3 000 kronor i månaden för den som hyr ett radhus jämfört med att äga det.

Den beräkningen gör Bostadsbeskattningskommittén, som 2012 fick i uppdrag av regeringen att föreslå bättre skattemässiga villkor för hyresrätten. Syftet var att öka utbudet av hyreslägenheter.

BEGRÄNSAT UPPDRAG

Vilka förslag kommittén skulle få lägga fram begränsades dock redan i direktiven. Begränsningarna var så stora att kommittén konstaterar att det inte är möjligt att föreslå något som på allvar utjämnar den skattemässiga skillnaden mellan boendeformerna.

AVSKAFFAD FASTIGHETSAVGIFT

I stället föreslår kommittén att fastighetsavgiften för hyresrätter avskaffas, men betonar att det är en liten utgiftspost i sammanhanget. För lägenheter i flerbostadshus är avgiften 1 217 kr per lägenhet år 2014, dvs cirka 100 kronor i månaden. Nybyggda hus är dessutom redan befriade från fastighetsavgift de första 15 åren.

RÄKNEEXEMPEL VISAR SKILLNADEN

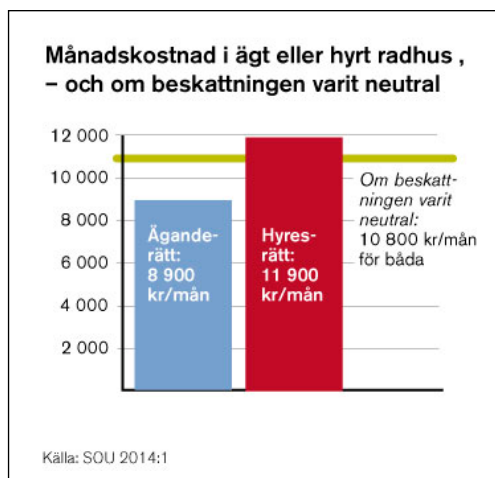
Bostadsbeskattningskommittén gör ett räkneexempel för att visa på skillnaderna mellan boende i hyresrätt och ägda bostäder. För ett radhus som kostar 2 miljoner kronor att bygga är skillnaden i månadskostnad 2 500–4 850 kronor, beroende på hur mycket av bygget som finansieras med lån.

I diagrammet här på sidan visas skillnaden vid 80 procents lånefinansiering, vilket kommittén bedömer som ett rimligt normalläge. Då är boendekostnaden 3 000 kronor högre om radhuset upplåts med hyresrätt.

VERKTYGEN SOM INTE FICK ANVÄNDAS

I regeringens direktiv till utredningen skrevs klart och tydligt ut att kommittén *inte* skulle föreslå skattefria avsättning till underhållsfonder i hyreshus, införande av låg moms på hyran eller ändrad beskattning av ägda småhus.

I kommitténs uppdrag ingick också att utreda om skatteavdrag för rot-arbete kunde införas för hyresgäster, men bara under förutsättning att hyresgästerna i så fall tog över underhållsansvaret från fastighetsägaren. Därmed föll även den möjligheten, ansåg kommittén.



Att hyra ett radhus är 3 000 kr dyrare per månad än att äga det, allt annat lika.

Mer om utredningen – se nästa sida

forts.

ÄGDA BOSTÄDER GYNNAS - FÄRRE HYRESRÄTTER BYGGS

Bostadsbeskattningskommittén gör en grundlig analys av skillnaderna i beskattning, och slår fast att systemet inte är neutralt.

”Genom att gynna investeringar i ägda bostäder och missgynna investeringar i hyresbostäder skapar skattesystemet incitament att investera i ägda bostäder men inte i hyresbostäder. Detta leder till ett större utbud av ägda bostäder och ett mindre utbud av hyresrätter än vad som skulle vara utfallet under neutrala skatteregler.” (*Bostadsbeskattningskommitténs betänkande, sid 58*)

Läs [Hyresgästföreningens sammanfattning av och kommentarer till](#)

[Bostadsbeskattningskommitténs betänkande](#) (pdf, 6 sidor). Texten är skriven av Hyresgästföreningens förhandlingschef Pär Svanberg, som också deltagit som expert i utredningen.

Läs hela rapporten [Vissa bostadsbeskattningsfrågor SOU 2014:1](#). Avsnittet där skillnaderna i beskattning mellan hyresrätt och äganderätt jämförs finns i kapitel 4, sid 45–58.

Fotnot: Om Bostadsbeskattningskommittén

Bostadsbeskattningskommittén tillsattes av regeringen 2012. Lagmannen Håkan Per Sjöblom har varit ordförande och en lång rad experter samt företrädare för olika delar av bostadsbranschen har deltagit i arbetet.

Kommitténs slutresultat, betänkandet "Vissa bostadsbeskattningsfrågor" överlämnades till regeringen i januari 2014. Det innehåller också förslag som gäller så kallade oäkta bostadsföretag, kooperativa hyresrättsföreningar med mera. Man föreslår också att den borttagna fastighetsavgiften för hyresrätter finansieras med att taket för ROT- och RUT-avdrag sänks från 50 000 till 34 000 kronor per person och år.