

Handläggare  
PS

Datum  
2014-01-13

## Bostadsbeskattningskommittén - en sammanfattning och kommentar

Bostadsbeskattningskommittén har nu lämnat sitt betänkande (SOU 2014:1).

Bostadsbeskattningskommittén har haft i uppdrag att göra en översyn av beskattningen av bostäder som upplåts med hyresrätt, bostadsrätt i oäkta bostadsföretag eller kooperativ hyresrätt. I detta har ingått att *lämna förslag på förbättring av den skattemässiga ställningen för bostäder som upplåts med hyresrätt i syfte att öka utbudet av hyresrätter*. I uppdraget har också ingått att utreda möjligheten för hyresgäster att få skattereduktion för ROT-arbete.

Sammanfattningsvis kan konstateras att kommittén gjort en ingående analys av skattesystemets inverkan på de ekonomiska förutsättningarna för boende i olika upplåtelseformer. Kommitténs slutsats är att beskattningen inte är neutral utan hyresrätten är missgynnad i förhållande till ägda bostäder. Samtidigt konstateras att direktiven begränsar möjligheten att lämna förslag som på ett avgörande sätt förbättrar hyresrättens skattemässiga ställning.

### Skattesystemet är inte neutralt

Kommittén konstaterar 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.”

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

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

”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. En översyn av beskattningen av ägda bostäder ligger emellertid utanför kommitténs uppdrag.”

”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 skattefordel som för ägda bostäder.”

### **Exempel: Beskattning av radhus i olika upplåtelseformer**

Kommitténs antaganden:

Hyran sätts så att den motsvarar företagets kostnader för att tillhandahålla bostaden, dvs. kostnaderna för drift och underhåll, kapitalkostnader samt fastighetsavgift.

- 5 % ränta på lånat kapital och alternativavkastning före skatt 5 %
- Fastighetsavgift för småhus 7112 kr (år 2014)
- Samma kostnad för drift- och underhåll i samtliga upplåtelseformer, 30 000 kr. (ingen hänsyn till ROT-avdrag)

### **Full lånefinansiering**

”Tabell 1 visar boendekostnaderna vid full lånefinansiering. Kostnaden exklusive skatter uppgår till 130 000 kronor (kapitalkostnad plus drift och underhåll). Kostnaden inklusive skatter är dock lägre för de ägda bostäderna och högre för hyresrätten, vilket visar att skattesystemet inte är neutralt mellan upplåtelseformer.”

	<b>Äganderätt Bostadsrätt</b>	<b>Hyresrätt</b>
Investeringskostnad	2 000 000	2 000 000
Kapitalkostnad lån	100 000	100 000
<i>varav bolagsskatt</i>	0	0
<i>varav kapitalskatt</i>	0	0
Ränteavdrag	-30 000	0
Drift o underhåll	30 000	30 000
Fastighetsavgift	7 112	7 112
<b>Boendekostnad</b>	<b>107 112</b>	<b>137 112</b>
Kr/mån	8 926	11 426
Kr/kvm (100 kvm)	1 071	1 371

Skillnaden i beskattningen motsvarar således 2 500 kr i månaden eller 300 kr/kvm till hyresrättens nackdel. Om man i stället räknar med fas-

tighetsavgiften för hyreshus (1 217kr, år 2014) är skillnaden fortfarande drygt 2 000 kr/mån.

Kommittén visar också att om den som investerar i hyresrätter satsar eget kapital ökar den skattemässiga nackdelen ju större andel eget kapital som satsas. Vid 20 % eget kapital ökar skillnaden i exemplet ovan från 300 kr/kvm till drygt 350 kr/kvm.

” Skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna skulle uppnås då hyresrätten får ett skattemässigt gynnande som motsvarar den låga beskattningen av boendevärdet i de ägarbebodda bostäderna, eller då beskattningen av den ägda bostaden höjs så att värdet av fastighetsavgift och ränteavdrag motsvarar beskattningen av hyresintäkter i näringsverksamheten.”

*Hyresgästföreningens kommentar:*

Kommitténs analys stämmer väl med vad som framgick i rapporten *Balanserade ekonomiska villkor - en skattereform för hyresrätten* som parterna på hyresmarknaden presenterade år 2010. Det är uppenbart att skattesystemet gynnar bostäder i äganderätt och bostadsrätt och missgynnar hyresrätter.

### **Fastighetsavgiften avskaffas för hyresbostäder – men det kan inte förväntas påverka utbudet**

”**Kommitténs bedömning:** Den skattemässiga ställningen för hyresbostäder bör förbättras genom att den kommunala fastighetsavgiften avskaffas för bostäder som upplåts med hyresrätt.”

”En avskaffad fastighetsavgift för hyresbostäder skulle ge företag som hyr ut bostäder neutrala skatteregler jämfört med andra företag. Detta skulle sänka kapitalkostnaderna vid investeringar i hyresfastigheter, och på så sätt leda till ökade investeringar och därmed ett ökat utbud av bostäder upplåtna med hyresrätt.”

”Av kommitténs beräkningar i avsnitt 4.4 framgår dock att nuvärdet av fastighetsavgiften utgör en mycket liten del av investeringskostnaden vid en investering i en hyresfastighet. Eftersom fastighetsavgiften utgör en liten del av kapitalkostnaden vid en investering kan ett avskaffande av fastighetsavgiften inte förväntas få några stora effekter på utbudet av hyresbostäder.”

”Som diskuteras i kapitel 4 gynnar också skattesystemet i dagsläget ägda bostäder framför andra investeringar. Detta leder till färre investeringar i hyresbostäder.”

”För att genom ändrade skatteregler åstadkomma större effekter på utbudet av hyresbostäder krävs en utjämning av de skattemässiga villkoren mellan ägda och hyrda bostäder. Detta kan i princip uppnås på två sätt – antingen genom att skatteuttaget från ägda bostäder höjs, eller genom att hyresbostäder ges mera förmånliga skatteregler än vad som följer av en neutral beskattning av näringsverksamheten, dvs. skattesänkningar utöver en slopad fastighetsavgift för hyresrätter och som motsvarar skattefördelen för ägda bostäder.”

”Sammanfattningsvis gör kommittén bedömningen att ett avskaffande av fastighetsavgiften för hyresbostäder är det medel kommittén har att arbeta med för att förbättra hyresrättens skattemässiga ställning. Kommittén anser därför att fastighetsavgiften för hyresbostäder bör avskaffas.”

*Hyresgästföreningens kommentar:*

Det är utmärkt att kommittén föreslår att fastighetsavgiften tas bort för hyresrätter – då försvinner dubbelbeskattningen av hyresbostäder jämfört med annan näringsverksamhet. Fastighetsavgiften i redan byggda hyresrätter är ca 100 kr/mån eller ca 18 kr/kvm, vilket motsvarar knappt 2 % av genomsnittshyran.

Men värdet av slopad fastighetsavgift är ytterst begränsat för nyproduktionen eftersom avgiften redan är borttagen för de första 15 åren. En utebliven kostnadsökning om 15 år på 100 kr/mån påverkar investeringskalkylen väldigt lite. Precis som kommittén säger krävs ytterligare åtgärder för att nå neutrala villkor och öka utbudet av hyresrätter.

### **Direktiven hindrar förslag om att ge hyresgäster rätt till skattereduktion för ROT-arbete**

”**Kommitténs bedömning:** Möjligheten till skattereduktion för ROT-arbete bör inte, med hänsyn till begränsningarna i kommittédirektiven för ett sådant förslag, utvidgas till att även omfatta hushåll som innehar sin bostad med hyresrätt.”

”I direktiven anförs att det framförs kritik mot att den som innehar sin bostad med hyresrätt inte kan få skattereduktion för ROT-arbete och att detta utgör en negativ skattemässig särbehandling av bostäder som upplåts med hyresrätt jämfört med bostäder som upplåts med bostadsrätt.

Kommittén instämmer i denna bedömning. Genom att utvidga möjligheten till skattereduktion för ROT-arbete skulle hyresbostäderna komma att jämföras med bostadsrätterna i högre grad och den skattemässiga neutraliteten mellan dessa upplåtelseformer skulle öka. En sådan utvidgning skulle inte heller motverka de syften som angavs i förarbetena vid införandet av skattereduktion för ROT-arbete, d.v.s. att öka arbetsutbudet och att minska svartarbetet.”

Enligt direktiven får en utvidgning av skattereduktion för ROT-arbete till hyresgäster inte komma i fråga om hyresvärden har hela det egentliga underhållsansvaret.

”Kommittén tolkar direktiven som att med att hyresvärden inte ska ha hela det egentliga underhållsansvaret avses att det krävs någon typ av avtal mellan hyresvärden och hyresgästen, vari regleras att hyresgästen får inflytande över underhållsåtgärder i bostaden som normalt åligger hyresvärden, t.ex. VLU, HLU eller liknande avtal.”

”Enligt kommitténs uppfattning bör som utgångspunkt inte skatteregler inverka på hur en hyresvärd och en hyresgäst väljer att reglera sitt hyresförhållande. Med ett villkor att hyresbostäder bara omfattas av skattereduktion för ROT-arbete om hyresgästen genom avtal får inflytande över bostadsens underhåll finns det en påtaglig risk att så sker. Det är därför inte lämpligt att införa skatteregler med denna innebörd. En annan ordning, t.ex. där varje reparations- eller underhållsåtgärd som en hyresgäst vidtar i sin bostad skulle kunna berättiga till skattereduktion, oavsett vilket inflytande på underhållet som hyresgästen har, hade enligt kommitténs uppfattning varit att föredra ur detta perspektiv. Ett förslag med denna inriktning rymms emellertid inte inom direktiven.”

*Hyresgästföreningens kommentar:*

En hyresgäst bör ha samma möjlighet att få skattereduktion för ROT-arbete som den som bor i bostadsrätt. Kommittén förordar ett sådant system under förutsättning att det inte knyts till vem som har det egentliga underhållsansvaret. Föreningen delar denna bedömning. Det förtjänar att påpekas att en hyresgäst har rätt att måla och tapetsa sin lägenhet själv oavsett vilket underhållsavtal som gäller. Dessutom erbjuder många hyresvärdar hyresgästerna möjligheter till olika tillval och regeringen har aviserat en lagstiftning om tydligare förutsättningar för detta för att stimulera en utveckling av hyresrätten. I ljuset av detta borde det vara självklart att också hyresgäster ska ha möjligheter att få skattereduktion för ROT-arbete i sin lägenhet som man själv bekostar.

### Hyresgästföreningens förslag

Av ovanstående har framgått att Bostadsbeskattningskommitténs direktiv i mycket hög grad begränsat möjligheterna att lägga fram förslag som bidrar till mer neutrala villkor och en ökad produktion av hyresrätter. Men det finns ingen tid att vänta när bostadsbristen och dess negativa konsekvenser för både samhälle och individer förstärks dag för dag.

Många hyreshusprojekt blir inte av till följd av att kalkylerna inte går ihop trots att man kan ta ut s.k. presumtionshyror. För att öka nyproduktionen av hyresrätter krävs det ekonomiska villkor som är mer likvärdiga med de som gäller för äganderätt och bostadsrätt. Detsamma gäller förutsättningarna för upprustning av bostadsbeståndet där villkoren för ägda bostäder är mycket gynnsamma genom ROT-avdrag och ränteavdrag.

Med dagens lånevolym till ägda bostäder kan skattebortfallet till följd av ränteavdragen beräknas till ca 27 miljarder kr och ROT-avdragen var 2012 drygt 14 miljarder. Självklart ger investeringarna också intäkter till staten, men detta gäller ju också investeringarna i nybyggnad och upprustning av hyresrätter.

En långsiktig lösning av den ekonomiska obalansen mellan upplåtelseformerna bör åstadkommas genom åtgärder i skattesystemet. Det är mer stabilt och förutsägbart än kompenserande stöd till hyresrätten.

I en rapport om balanserade villkor som hyresmarknadens parter tagit fram föreslås att hyran beläggs med en låg moms (6 %). Den ingående momsen (25 %) blir då avdragsgill. Detta skulle innebära att hyrorna kan sänkas och det gynnar de fastighetsägare som bygger nya hyresrätter och underhåller och rustar upp sina bostäder.

Men åtgärder behövs omedelbart för att råda bot på bostadsbrist och åstadkomma en långsiktigt hållbar förnyelse av bostadsbeståndet.

Hyresgästföreningen föreslår följande i ett ekonomiskt program för hyresrätten:

- En statlig investeringsstimulans för nybyggnad av hyresrätter med rimliga hyresnivåer
- Slopad fastighetskatt/fastighetsavgift för hyresrätter
- Miljöpremie för ombyggnad/upprustning av hyresrätter
- ROT-avdrag till hyresrätter
- Skattefria underhållsfonder