



# LUND UNIVERSITY

## Steg mot en modern fastighetsskatt

Bengtsson, Ingemar; Hansson, Åsa

*Published in:*  
Fastighetsnytt

2009

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*

Bengtsson, I., & Hansson, Å. (2009). Steg mot en modern fastighetsskatt. *Fastighetsnytt*.

*Total number of authors:*

2

### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00

## Steg mot en modern fastighetsskatt

Ett halvt steg i rätt riktning, men i övrigt en halvmesyr. Så kan alliansens reformering av fastighetsskatten sammanfattas. Vad gjorde man då rätt? Det var rätt att göra skatten kommunal och det var också rätt att behålla kopplingen till taxeringsvärdet och därmed marknadsvärdet. Det var däremot fel att inte ge kommunerna självbestämmande över skattesatsen och det var också fel att kopplingen till marknadsvärdet i de flesta fall eliminerades av begränsningsregler. Dessutom var det fel att växla över en del av skatteuttaget från den incitamentsmässigt relativt neutrala fastighetsskatten till den mer incitamentstörande reavinstbeskattningen.

För en ekonom ter det sig främmande att slopa fastighetsskatten i en globaliserad värld med allt friare faktorrörlighet över nationsgränserna. Fri rörlighet av kapital och arbete gör det kostsamt för enskilda länder att ha avvikande inkomstskatter för arbete och kapital eftersom dessa har incitament att flytta från högskatteländer till lågskatteländer, och därmed urholka skattebasen i högskatteländerna. Fastighetsskatten beskattar en skattebas som är relativt orörlig och utgör därför en effektiv skatt i en globaliserad värld. Att beskatta fastigheter är således ett samhällsekonomiskt effektivt sätt att generera skatteintäkter.

Vårt viktigaste budskap handlar dock inte om storleken på beskattningen av fastigheter. Viktigare är frågan om vem som bör bestämma över skattesatsens storlek och skatteintäkternas användning. Om fastighetsskatten vore en äkta kommunal fastighetsskatt, där varje kommun själv bestämmer över skattesats och hur skatteintäkterna används, vinnis ytterligare fördelar framför den nationella fastighetsskatten.

- En kommunal fastighetsskatt leder sannolikt till ökad effektivitet i användningen av skatteintäkterna. Kommunens attraktivitet avspeglas i fastighetsvärdet. En kommun som använder skatteintäkterna till att finansiera kommunala tjänster som efterfrågas blir en attraktiv kommun att bo i, vilket leder till höjda fastighetspriser och därmed skatteintäkter. En kommun som däremot slösar och använder skatteintäkterna till kommunala tjänster som inte efterfrågas blir mindre attraktiv att bo i, och fastighetspriserna sjunker, och följaktligen också kommunens skatteintäkter. En lokal fastighetsskatt med en direkt koppling mellan skatten och dess användning sätter hälsosam press på kommunpolitiker att använda skatteintäkterna på ett sådant vis att kommuninvånarnas intresse tillvaratas.
- En lokal fastighetsskatt ger kommunen incitament för uppgradering av bostadsområden som på olika sätt är nedgångna och har låg attraktionskraft. Om ett områdes attraktivitet stiger kommer kommunen direkt få ökade intäkter genom fastighetsskatten. Detta torde vara en effektiv ordning eftersom det är kommunen som genom sitt planmonopol och sin kontroll över mycket av den service medborgarna efterfrågar (skola, äldreomsorg, kultur m.m.) i stor utsträckning påverkar bostadsområdets förutsättningar.
- En kommunal fastighetsskatt medför ökad demokrati och legitimitet då besluten om fastighetsskattesatsens storlek och skatteintäkternas användning tas närmare invånarna.

En lokal fastighetsskatten får därmed en mer direkt koppling till den nytta de kommunala tjänsterna ger. Fastighetsägarna förstår rimligen sambandet mellan god kvalitet på den kommunala servicen och värdet på den egna fastigheten, och torde därför finna en kommunal fastighetsskatt rättvisare än en statlig; ökad legitimitet enligt intresseprincipen.

- En kommunal fastighetsskatt innebär att kommuner med en stor andel sommargäster som utnyttjar kommunala tjänster under sommarmånaderna får ersättning för det, och att sommargästerna betalar för de kommunala tjänster de faktiskt utnyttjar. En sommarkommun kan då välja att växla över skatteuttag från löneskatter till fastighetsskatt, vilket i genomsnitt skulle gynna den bofasta befolkningen och dessutom leda till en bättre överensstämmelse mellan den skatt en enskild betalar och den service hon erhåller. Genom vårt förslag kommer det alltså stå kommunerna fritt att öka skatteuttaget på fastigheter för att finansiera en sänkning av den kommunala arbetsinkomstskatten.

Sverige är det enda landet i OECD som inte har en lokal fastighetsskatt. I många länder är fastighetsskatten kommunernas främsta inkomstkälla. Om Sverige inför en lokal fastighetsskatt och samtidigt sänker den kommunala inkomstskatten skulle det inte bara vara mer förenligt med den globala värld mer fri faktorrörlighet som vi lever i utan även sannolikt stärka kommunernas finanser, öka den kommunala demokratin och minst lika viktigt sätta press på kommunpolitiker att agera i kommuninvånarnas intresse.

Att minska skatteuttaget på ägande av fastigheter, som alliansens reformering innebar, går stick i stäv med de ekonomiska förutsättningar som växer fram i en öppen värld. De problem som låg bakom fastighetsskattens reformering, bl.a. den oförutsägbarhet och de likviditetsproblem som kunde uppstå, går att lösa med relativt enkla medel. Vi föreslår därför att fastighetsbeskattningen reformeras så att den i framtiden blir a) baserad på marknadsvärdet av fastigheten, via taxeringsvärdet och b) kommunal med fullt kommunalt självbestämmande över skattesatsen och skatteintäkternas användning. Reavinstbeskattningen bör däremot slopas eftersom den skadar rörligheten på arbetsmarknaden.

Ingemar Bengtsson  
Fil.dr nationalekonomi  
Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Åsa Hansson  
Fil.dr nationalekonomi  
Nationalekonomi, Lunds Universitet