

En hållbar småhusbeskattning?

Av: Benny Lai och Pontus Westgren

Det finns få frågor som berör hushållen lika mycket som fastighetsskatten. Från att tidigare ha varit statlig har det sedan 2008 ändrats till en kommunal fastighetsavgift med takbelopp, något som den svenska ekonomkåren enligt anser att vara ett misstag. Med dagens modell beskattas en villaägare i Danderyd lika mycket som en villaägare i Västervik. Rimligt?

I takt med globaliseringen ser vi att pengar gärna rör sig utomlands till skatteparadis om möjlighet finns. Fastigheter utmärker sig däremot i att de är omöjliga att flytta utomlands, vilket gör dem till en bra skattekälla då det garanterar att alla fastighetsägare faktiskt betalar skatten.

I offentliga debatter brukar ekonomer ofta påpeka att en högre skatteintäkt från fastigheter kan öppna upp för lägre skatt på annat håll. En högre skatt på fastigheter till förmån för lägre inkomstskatt skulle gynna samhället i stort, eftersom inkomstskatten är långt mer samhällsekonomiskt skadlig än fastighetsskatten. Frågan som rimligtvis uppstår blir då följande – hur bör vi utforma beskattningen av småhusfastigheter?

I examensarbetet *En hållbar småhusbeskattning?* görs en utvärdering av sex olika fastighetsbeskattningsmodeller utifrån teoretiska kriterier på hur en god och välfungerande skatt ser ut. Modellerna poängsätts därefter utifrån hur väl de uppfyller kriterierna. Arbetet är utformat som en litteraturstudie med kompletterande datainsamling. Beskattningsmodellerna skiljer sig främst i vad det är som utgör grunden för beskattning. I vissa modeller är det fastighetens marknadsvärde som är i fokus, medan andra modeller i stället är utformade

som investeringssparkonton. En av modellerna baserar i stället skatten på fastighetens pris vid köptillfället.

Examensarbetet fokuserar på skatten som betalas löpande och inte den eventuella reavinstskatten, som endast betalas vid köp och sälj. Eftersom det är den löpande skatten som är mest påtaglig för vanliga småhusägare, är den även del som påverkar dem mest under ägandetiden. En internationell utblick görs sedan för att visa hur Sveriges modell förhåller sig mot Norge, Danmark och USA.

Bakgrunden till detta är att Sverige visar sig sticka ut bland OECD-länder i att andelen av statens skatteintäkter som kommer från beskattning av fastigheter visat en stadigt nedåtgående trend sedan år 2000.

Resultatet visar att markvärdesmodellen presterar allra bäst i poängsättningen, vilket gör att en hållbar beskattning av småhusfastigheter i framtiden bör utgå från markvärdet. Modellen är lik den forna statliga fastighetsskatten, med den stora skillnaden i att det enbart är fastighetens markvärde som beskattas. Markvärdesmodellen är även mer rättvist utformad i att den återinför lägesvärdet och ser till att alla fastighetsägare betalar sin proportionerliga del, utan takbelopp.

Dagens kommunala fastighetsavgift hamnar på tredje plats av sex möjliga, vilket betyder att det finns åtminstone två andra modeller som vore en förbättring.

Trots att arbetet inte ska ses som ett ställningstagande öppnar den upp för vidare studier om vilken väg svensk beskattning av småhusfastigheter ska ta i framtiden, markvärdesmodellens genomförbarhet och i så fall hur den kan implementeras i en svensk kontext.