LUND UNIVERSITY

Remissyttrande: Betänkandet Vissa bostadsbeskattningsfrågor (SOU 2014:1)

Pelin, Lars; Björkvald, Margareta

2014

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

Link to publication

Citation for published version (APA):
Pelin, L., & Björkvald, M. (2014). Remissyttrande: Betänkandet Vissa bostadsbeskattningsfrågor (SOU 2014:1).

Total number of authors:
2

Creative Commons License:
Ospecificerad

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

Download date: 05. Sep. 2026

2014-03-20 Dnr V 2014/324

LUNDS UNIVERSITET
Juridiska fakulteten

Juridiska fakultetsstyrelsen
Universitetslektor Lars Pelin
Doktorand Margareta Björkvald

Remiss: Betänkandet Vissa bostadsbeskattningsfrågor (SOU 2014:1)
Fi2014/85

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, som anmodats att yttra sig över rubricerat betänkande, får härmed avge följande yttrande, som utarbetats av universitetslektor Lars Pelin och doktorand Margareta Björkvald.

Allmänt

Enligt direktiven ska kommittén lämna förslag på förbättring av den skattemässiga ställningen för hyresbostäder, lämna förslag på lättnader i beskattningen för innehavare av oäkta bostadsrätter och om uppskov med beskattning av kapitalvinsten ska medges när sådana bostadsrätter avyttras. Vidare ska kommittén bedöma om det är lämpligt att kooperativa hyresrättsföreningar inkomst- och stämpelskatterättsligt beskattas olika, analysera om ROT-avdrag bör utvidgas till att i viss utsträckning gälla hyresrätter och analysera reglerna för upplåtelse av privatbostad.

Förbättring av den skattemässiga ställningen för hyresbostäder

I syfte att förbättra den skattemässiga ställningen för hyresbostäder föreslår Bostadsbeskattningskommittén att den kommunala fastighetsavgiften avskaffas för bostäder som upplåts med hyresrätt. I förslaget ingår förenklat följande förtydliganden:

- I småhus och ägarlägenheter som bara delvis upplåts med hyresrätt för bostadsändamål slopas fastighetsavgiften bara för lägenheter med detta uthyrningsändamål
- För en näringsfastighet och tillika småhus på ofri grund ska fastighetsavgiften avskaffas om småhuset upplåts eller är avsett att upplåtas med bostadshyresrätt[1] till hel eller inte oväsentlig del
- Fastighetens värdeår ska inte begränsa avskaffandet av fastighetsavgiften
- Om det på samma tomtmark finns flera småhus uppförda där inte samtliga men minst ett upplåts eller är avsett att upplåtas med

[1] Uttrycket avser uthyrning för bostadsändamål

bostadshyresrätt i näringsverksamhet ska tomtmarken avses tillhöra det/de småhus som inte är befriade från fastighetsavgift på grund av uthyrningsändamålet
- För byggnad under uppförande ska inte införas skattelättnader om ändamålet med byggnaden är upplåtelse av bostadshyresrätt i näringsverksamhet

Fakultetsstyrelsen lämnar följande synpunkter på dessa förslag: En övergripande målsättning med det svenska skattesystemet är att skapa en så neutral beskattning som möjligt. Ett avskaffande av fastighetsavgiften för hyresfastigheter är bara under vissa förutsättningar ett led i en sådan riktning. Att investeringskostnaderna genom slopandet av fastighetsavgiften blir mer neutrala mellan hyresfastighetsföretag och andra företagsinriktningar ger förvisso en mer neutral företagsbeskattning. Som kommittén dock uppmärksammar utgör fastighetsavgiften en sådan liten del av den totala kapitalkostnaden vid investering i hyresfastigheter att förslaget kan anses utgöra en närmast försumbar förbättring av den skattemässiga neutraliteten mellan olika företagsformer. Enligt fakultetsstyrelsens bedömning kan ett slopande av fastighetsavgiften för hyresbostäder knappast anses ha betydelse ens på marginalen för investeringskostnaden vid nyproduktion. Detta bland annat beroende på att bostadshyreshus byggda 2012 och senare redan är befriade från kommunal fastighetsavgift under 15 år. Tilläggas kan att det istället är storleken på finansieringskostnaden som avgör om nyproduktion - för ökat utbud av hyresfastigheter - kan komma igång.

Det finns sedan skattereformen 1990/91 även en uttalad målsättning att skapa en neutral beskattning mellan boendeformerna. Förutsättningen för en mer neutral beskattning av boendeformerna är att avskaffandet av fastighetsavgiften får genomslag i form av en sänkning av hyresnivåerna. Kan inte detta tillförsäkras riskerar neutraliteten i beskattningen mellan boendeformerna att urholkas än mer. Kan det tillförsäkras är det däremot ett steg i riktningen mot en mer neutral beskattning av boendeformerna.

Ännu en målsättning för skattesystemet är att det ska präglas av enkelhet. Kommitténs förslag kan motverka detta syfte genom att komplicera skattereglerna i allt för hög utsträckning med alltför många regleringar om för vilka typer av upplåtelseformer fastighetsavgift får tas ut.

Ytterligare konstaterar OECD[2] att fastighetsskatten är den för tillväxten minst skadliga av skatter. Skattebasen för fastighetsskatten kan vidare inte flyttas utomlands och utgör av det skälet dessutom en trygg och säker inkomstskälla.

På grunderna av att avskaffandet av fastighetsavgiften endast ger ett obetydligt utslag i det skattemässiga neutralitetssträvandet inom företagsbeskattningen, förslaget ger en ökad komplicering av skattereglerna

[2] Going for Growth, 2008

samt att fastighetsskatten (här fastighetsavgiften) är att anse som den för tillväxten minst skadliga av skatter avstyrker fakultetsstyrelsen i nuläget förslaget i sin helhet om att avskaffa fastighetsavgiften för bostäder som upplåts med hyresrätt. Det är inte heller visat att förslaget leder till en förbättrad ställning för hyresrätten på så sätt att det bidrar till ökad nyproduktion eller annars ett ökat utbud av hyresrätter på marknaden. Avsikten med förslaget är uttryckligen att förbättra den skattemässiga ställningen för hyresrätter i syfte att öka utbudet av hyresfastigheter. Fakultetsstyrelsen anser inte att förslaget i tillräcklig mån tillgodoser de i kommittédirektivet uppställda syftena, varför förslaget avstyrkes.

Oäkta bostadsföretag

Enligt kommitténs förslag ska skattesatsen på utdelning och kapitalvinst på andelar i oäkta bostadsföretag sänkas från 30 till 25 procent samtidigt som lättnadsreglerna avskaffas. Kommittén föreslår vidare att fastighetsskatten slopas för byggnader som ägs av oäkta bostadsföreningar samt att det inte bör införas uppskovsregler för andelar i oäkta bostadsföretag,

Fakultetsstyrelsen tillstyrker de tre förstnämnda förslagen.
En permanent lösning för innehavare av oäkta bostadsrätter har efterfrågats sedan 2006, inte minst för att lättnadsreglerna av många skattskyldiga och fastighetsmäklare uppfattas som svåra att tillämpa och orättvisa; identiska lägenheter kan beskattas mycket olika eftersom anskaffningskostnaderna (lättnadsunderlaget) av flera skäl kan variera i betydande omfattning.

Fakultetsstyrelsen avstyrker däremot förslaget att uppskovsregler inte bör införas för andelar i oäkta bostadsföretag. Skälen som talar för att uppskovssystemet ska omfatta kapitalvinster vid försäljning av andelar i oäkta bostadsföretag överväger med råge, särskild när den oäkta bostadsrätten är en ersättningsbostad. Rätten till uppskov skulle minska de skattemässiga trösklarna för att flytta till och från bostäder i oäkta bostadsföretag på samma sätt som redan gäller för bostäder i äkta bostadsföretag; den skatterättsliga neutraliteten mellan dessa upplåtelseformer skulle öka. Detta är förenligt med den främsta avsikten med uppskovsreglerna; att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Fakultetsstyrelsen anser sålunda att även kapitalvinst från försäljning av en oäkta bostadsrätt ska kunna investeras i en ny bostad och att en sådan bostadsrätt ska kunna vara en ersättningsbostad.

Kooperativa hyresrättsföreningar

Kommitténs förslag är att jämställa kooperativa hyresrättsföreningar av hyresmodellen med sådana föreningar enligt ägarmodellen och kooperativa hyresrättsföreningar som är privatbostadsföretag ska inte ta upp inkomster eller dra av utgifter som är hänförliga till uthyrningsverksamheten. Förslaget innebär också att stämpelskattesatsen vid förvärv av fast gendom och tomträtter sänks till 1,5 % för kooperativa hyresrättsföreningar.

Fakultetsstyrelsen tillstyrker förslagen till ändringar beträffande kooperativa hyresrätter. Det är rimligt att inte heller kooperativa hyresrättsföreningar av hyresmodellen tar upp intäkter och utgifter som härrör sig till uthyrningen, utan i beskattningshänseende istället jämställs med bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar av ägarmodellen. (Om fastighetsavgiften slopas för hyresfastigheter kommer dock bostadsrättsföreningar att beskattas hårdare än de kooperativa hyresrättsföreningarna, vilket snedvrider neutraliteten föreningsformerna emellan). Avseende stämpelskatten är fakultetsstyrelsens uppfattning att det inte finns någon anledning att göra åtskillnad på stämpelskattesatsen för kooperativa hyresrättsföreningar och bostadsrättsföreningar, eftersom ingen av föreningstyperna har som målsättning att genera vinst.

Skattereduktion för ROT-arbete

Kommittén gör bedömningen att möjligheten till skattereduktion för ROT-arbete inte bör utvidgas till att även omfatta hushåll som innehar sin bostad med hyresrätt med hänsyn till begränsningarna i kommittédirektiven. Fakultetsstyrelsen gör samma bedömning.

Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden
Kommittén föreslår inte några ändringar av den idag gällande rätten för beskattning av upplåtelse av den egna bostaden.

Fakultetsstyrelsen har inget att invända mot att en eventuell förändring av idag gällande regler skjuts fram till den tidpunkt då utvärderingen av den senaste ändringen av beskattningsreglerna har kunnat företas. Eftersom skälet till den senast vidtagna ändringen var att öka antalet bostäder som upplåts med hyresrätt på marknaden är det av yttersta vikt att följa upp utfallet. För det fall utbudet inte har ökat i tillräcklig utsträckning till följd av den senaste lagändringen är risken att den skattemässiga neutraliteten mellan boendeformerna, tvärtemot den önskade effekten, istället har minskat.

Enligt delegation

Lars Pelin

Margareta Björkvald