Till:
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

REMISSYTTRANDE

Vissa bostadsbeskattningsfrågor (SOU 2014:1)

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO anser att hyresrätt är en bra upplåtelseform som gagnar såväl de enskilda hyresgästerna som tillväxt och utveckling i samhället. Vi har gemensamt ambitionen att utveckla hyresrätten till en än mer attraktiv boendeform. De ekonomiska villkor som staten erbjuder i form av olika skatter och stöd är då av största betydelse.

På senare år har de ekonomiska villkoren för boendet förändrats på ett sätt som gjort att hyresrättens konkurrenskraft försämrats gentemot egna hem och bostadsrätter. Till stor del beror detta på förändringar i skattesystemet och att de stöd som tidigare funnits för att kompensera hyresrätten har slopats.

År 2010 föreslog vi gemensamt att det ska genomföras en skattereform som skapar balanserade ekonomiska villkor mellan de olika upplåtelseformerna på bostadsmarknaden. Vårt förslag ledde till att regeringen tillsatte Bostadsbeskattningskommittén med uppdrag att bland annat utreda flera av de frågor som behandlades i vår gemensamma rapport *Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten*.

Vi har därför valt att – med utgångspunkt i ovan nämnda rapport – avge ett gemensamt remissyttrande över kommitténs betänkande i de frågor som rör balanserade villkor mellan upplåtelseformerna.

Allmänt

Vårt gemensamma förslag om en skattereform som skapar balanserade ekonomiska villkor mellan de olika upplåtelseformerna på bostadsmarknaden byggde på den bostadspolitiska samsyn som under lång tid funnits i Sverige: Att det behövs en blandning av boende- och upplåtelseformer och att de ekonomiska villkoren ska vara neutrala, så att det finns en reell valfrihet för bostadskonsumenterna.

Vårt förslag innebar att en låg moms läggs på bostadshyror, att fastighetsskatten på hyresrätter avskaffas och att skattereglerna ändras för att underlätta underhåll av bostadshyreshus. Dessutom föreslogs – i väntan på införandet av en låg moms på bostadshyror – att det införs ett ROT-stöd till hyresrätten och att någon form av balanserande villkor införs för nyproduktion av hyresrätter.

Vi anser att det var mycket bra att regeringen tillsatte Bostadsbeskattningskommittén med uppdrag bland annat att lämna förslag på förbättringar av den skattemässiga ställningen för hyresbostäder och att analysera om reglerna om skattereduktion för ROT-arbete bör utvidgas till att gälla hyresrätter.

I direktiven fanns emellertid flera restriktioner, vilka har förhindrat kommittén att lämna förslag om en låg mervärdesskatt, om en möjlighet att göra skattefria avsättningar till en fond för framtida underhåll av bostäder och om skattereduktion för ROT-arbete i de fall hyresgästen inte själv har det egentliga underhållsansvaret.

Detta har lett till att de förslag som kommittén kunnat presentera inte är tillräckligt effektiva för att skapa balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. Det hade varit bättre om kommittén varit oförhindrad att lämna de förslag som den ansåg mest effektiva för att uppnå detta syfte.

Vi anser att kommittén har gjort en bra analys av den skattemässiga ställningen för hyresbostäder. Man slår på ett tydligt sätt fast att skattesystemet inte är neutralt med avseende på bostäder i olika upplåtelseformer och att hyresbostäder är skattemässigt missgynnade jämfört med ägda bostäder. I ett exempel som redovisas framgår att skattsystemet leder till att månadskostnaden för en nybyggd bostad som kostar två miljoner kronor blir 3000 kronor högre i hyresrätt än i äganderätt. Tilläggas bör att det skattemässiga missgynnandet av hyresrätten inte bara rör förutsättningarna för att bygga nytt utan också förutsättningarna för att bygga om, rusta upp och underhålla hyresbostäderna. De slut-

satser som kommittén har dragit är sammantaget mycket värdefulla för den bostadspolitiska diskussionen och som underlag för nödvändiga reformer på området.

Förbättring av den skattemässiga ställningen för hyresbostäder

Vi tillstyrker förslaget att förbättra den skattemässiga ställningen för hyresbostäder genom att den kommunala fastighetsavgiften avskaffas för bostäder som upplåts med hyresrätt. Detta innebär att den dubbelbeskattning – både bolagsskatt och fastighetsskatt – som idag drabbar hyresvärdar med bostadshus undanröjs.

Effekten av den föreslagna reformen är dock begränsad. För äldre bestånd minskar obalansen med högst cirka 100 kronor i månaden. För nyproduktionen får reformen ingen reell betydelse eftersom dessa hus redan är befriade från fastighetsavgift i 15 år efter färdigställandet.

Vi anser att det konkreta förslag som kommittén lämnar på detta område innebär ett viktigt steg i rätt riktning, men att det är helt otillräckligt för att uppnå balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. Eftersom obalansen till stor del beror på skattesystemet är det angeläget att denna fråga får en central plats i framtida utredningsarbete om reformering av skattesystemet. Det går naturligtvis inte att skapa exakt lika villkor mellan de olika upplåtelseformerna, men mycket återstår att göra för att undanröja den stora obalans som idag råder till hyresrättens nackdel. Staten bör vara neutral i förhållande till de enskilda invånarna oavsett hur dessa väljer att bo.

Vi tillstyrker förslaget att de generella statsbidragen till den kommunala sektorn höjs i motsvarande utsträckning som förslaget om avskaffad kommunal fastighetsavgift för hyresbostäder minskar denna sektors intäkter. Det är rimligt att kommunerna kompenseras för detta inkomstbortfall.

Kooperativa hyresrättsföreningar

Vi tillstyrker förslaget att kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen jämställs med sådana föreningar enligt ägarmodellen och att detta sker genom att definitionen av privatbostadsföretag i inkomstskattelagen utsträcks till att omfatta även kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen. Därför tillstyrks också förslaget att kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen som definieras som privatbostadsföretag inte ska ta upp inkomster och inte dra av utgifter som är hänförliga till uthyrningsverksamheten.

Sammantaget innebär detta att kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen inte längre ska beskattas konventionellt. Det är rimligt att dessa föreningar jämställs med ägarmodellen i skattehänseende.

Vi tillstyrker förslaget att sänka skattesatsen för stämpelskatt vid förvärv av fast egendom och tomträtter av kooperativa hyresrättsföreningar från 4,25 till 1,5 procent. Det är högst rimligt att samma stämpelskattesats ska gälla för kooperativa hyresrättsföreningar som för bostadsrättsföreningar. Vi vill samtidigt erinra om att stämpelskatten på hyresfastigheter (4,25 %) är en kvarstående orättvisa och att den snarast bör sänkas till samma nivå som för privatpersoner och bostadsrättsföreningar.

Skattereduktion för ROT-arbete

Vi instämmer i kommitténs bedömning att det inte går att – inom ramen för de begränsningar som ges i direktiven – konstruera ett bra förslag som utvidgar möjligheterna till skattereduktion för ROT-arbete till att även omfatta hushåll som innehar sin bostad med hyresrätt.

Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden

Vi instämmer i kommitténs bedömning att ytterligare skattelättnader vid upplåtelse av den egna bostaden för närvarande inte bör införas. Först måste effekterna av höjningen av schablonavdraget till 40 000 kronor utvärderas. Ett schablonavdrag syftar i grunden till att förenkla för den som hyr ut, men om det tillåtna beloppet är högt riskerar avdraget att få karaktären av en subvention som medför ett skattemässigt gynnande av privatpersoners uthyrning av den egna bostaden framför uthyrning i näringsverksamhet.

Finansiering av kommitténs förslag

Vi anser att finansieringen av de åtgärder som föreslås måste ske i en form som inte belastar hyresrätten, eftersom det skulle förta det lilla steg mot skattemässig balans som utredningens förslag ändå innebär.

Stockholm den 21 februari 2014

Reinhold Lennebo	Barbro Engman	Kurt Eliasson
VD	Ordförande	VD
Fastighetsägarna Sverige	Hyresgästföreningen	SABO