

YES BOX!

Professor Sven-Olof Lodin

ESO-seminarium

5 september 2017

Är boxbeskattningen lösningen på kapitalinkomstbeskattningens och bostadsmarknadens problem?

Dagens situation

- Hög reavinstskatt 22%,
- Generöst ränteavdrag
- Ändrad fastighetsbeskattning 2007
- Låg fastighetsskatt med tak, BR-andelar gynnade
 - a) Stora effekter på bostadsmarknaden
 - b) 1991 års kapitalinkomstbeskattning förstörd, i praktiken 8 skattesatser

Effekter på bostadsmarknaden

- Pga. kapitalvinstbeskattningen vid försäljning ökar inlåsnings effekterna dramatiskt
- 2012 – 2016 minskade utbudet av villor 40%
- Stark prisuppgång
- Köparna hänger med pga. låga räntor, lätt lånemarknad, låga **avdragsgilla räntor**, låneökningen en sekundäreffekt

SLUTSATS

Primärorsaken till bubblorna

- Reavinstbeskattningen ("**flyttskatten**") ger inlåsnings effekter och lägre bostadsutbud, som leder till pris rally. Vid byte av bostad medför flyttskatten att säljaren endast kan byta ner sig, eller lägga till nya pengar. Därför ingen försäljning om inte nödvändigt. Byteskedjan bryts. Låg fastighetsskatt ger låg totalutgift
- Det är **en viktig orsak** för prisuppgången.
- Därtill kommer **låg fastighetsskatt**. Högst 7.200 kr.
- Bostadsrätterna särskilt skatteprivilegierade.
- Årlig bostadsutgiften endast 14 % av disponibla inkomsten. Lägsta på 20 år. Hyresbostad dyrare

Partiella reformer löser inte problemen

- Partiella lösningar leder till nya obalanser och problem samt räcker inte.
- Exempel: amorteringstvång för nya lån förstärker inlåsnings effekterna.
- Problemen kräver en övergripande lösning som på ett generellt och balanserat sätt angriper problemens olika orsaker.
- **Är en boxmodell inkluderande bostäder lösningen?**

Vad är en boxmodell?

- Boxmodellen ingen särskild skatt. Namnet från 2001 års holländska reform av kapitalinkomstbeskattningen, box 3. Oförändrad! Skatten är en schablonbeskattning av vissa tillgångar som förutsätter att alla investeringar ger samma avkastning, 4 %, som tillämpas på i boxen ingående tillgångar enligt marknadsvärdet och skulder. Avkastningsbeskattas med 30%.
- Härmed ingår såväl direkt- som indirekt avkastning under året, dvs värdeförändring beskattas från det år den uppkommer.

Avkastningsschablon och skattesats modell för Sverige

- Utgångspunkt: Holländska modellen (4%x30%)
- För marknadsnoterade tillgångar beaktas såväl direkt som indirekt avkastning(värdestegring):
- Generell skattepliktig avkastningsschablon 4 %
- För nominellt sparande och **skulder** endast 50 % av sparandet, dvs i praktiken = 2 % avk. o kostnad.
Inkluderar bostäder och alla privata skulder
- Skattesats 30 % av boxnettot
- = 1,2% skatt av nettoförmögenheten

Schablonbeskattningens nack- och fördel

- Schablonen beskattar ej övervinster,
- men beskattar genom **värdehöjningen** så småningom höjningen av förmögenhetsvärdet
- Staten tar inte som nu någon risk
- Förenkling. Många fel i deklARATIONER idag
- Med **tidigarelagd** årlig schablonbeskattning behöver inte försäljningen och fastställande av vinsten avvaktas – inlåsnings-effekten vid försäljning försvinner.

Mer om skattebasen

- Värderingen av finansiella boxtillgångar små problem; marknadsvärde el. nominellt värde
- Onoterad finansiella placeringar utanför, särskilt 3:12-aktier och rörelseinkomster
- Svårt problem finna jämförbara bostadsvärden för småhus och bostadsrätter

Skilda taxeringsnormer för hyreshus o. och småhus

- För småhus utgör tax.värdet 75% av uppskattat marknadsvärde inkl. särskilt lägesvärde.
- I taxvärdet för flerfamiljshus o. därmed de flesta bostadsrättshus ingår **endast exploateringsgrad**, byggnadsv. bas utgörs av en försiktigt beräknad **bruksvärdehyra/kvm**. Ger mycket lågt värde (Fastighetsskatten på flerfamiljshus utgör totalt endast 3 mdr kr. Småhus 15 mdr kr).

Småhustaxeringen

- Sofistikerad fastighetstaxering med 9 300 st. riktvärdeområden med värdefaktor 1,5 – 40, som påverkar mark- o. byggnadsvärde **lika**
- Högst värdefaktor har sjötomter på Älgö Saltsjöbaden, faktor 34,
- Lägst värdefaktor: Bastuträsk 1,5
- Effekt: För identiska byggnader på Älgö resp. Bastuträsk får Älgöbyggnaden 22 ggr högre tax.värde

Val av värdebas I

- Tre olika alternativ:
- 100% av taxvärdet innebär tillsammans med borttagandet av taket (7.100 kr) och begränsningen av skuldavdraget en mycket stor fördyring av skatteuttaget – normalt mer än 3 ggr
- Är en bostadsinvestering samma sak som en finansiell investering?

Val av värdebas II

- För att uppnå någorlunda likvärdiga skattebaser för olika bostadsformer ger småhusets byggnadsvärde och bostadsrättens andel i fastighetens hela tax.värde en jämförbar värdenivå. Avkastn.schablon 4 % på detta värde.
- För att möjliggöra en generellt användbar avkastningsschablon och generell skattesats kan inte markvärdet ingå i skattebasen. Skatteuttaget blir dessutom då så högt att svåra likviditetsproblem kan uppstå.

Skäl för valet av byggnadsvärdet

- Villaköp sker primärt för att täcka ett långsiktigt **bostadsbehov** - syftet inte finansiell placering. Byggnadsv. utgör i genomsnitt 57 % av hela tax.värdet. 4% avkastningsschablon hög
- Ej likvid investering. Kräver oftast **ersättningsbostad**. **Därför går ej att likna vid finansiell placering.**
- Markvärdeutvecklingen beror mest på externa faktorer. Problem vid långa innehav, **oförutsebarhet**
- Bostadsvärdeutvecklingen beror mest på ägarens egna åtgärder.
- Taket idag ca 7 400 (> hälften av alla villor) avskaffas. Ger betydande höjning

Boxmodellens effekter

- Reavinstskatten ersätts av den höjda årliga schablonbeskattningen, inlåsningseffekten borta. Bostadsutbudet och rörligheten ökar.
- Det finns inget ränteavdrag i boxmodellen. Begränsat skuldavdrag sker endast mot summan av boxtillgångarna, dvs avdrag endast för skulder investerade i skattepliktiga tillgångar+konsumtion
Boxunderskott ger inget avdrag.
- Ränteavdragsproblemet försvinner i huvudsak, då inget avdrag medges för negativt nettoboxvärde
- Bostadsrätternas skatteprivilegium minskar.

Mer om skuldavdraget

- Ej avdrag för negativt boxnetto
- Avdrag med 50% av skulden mot den skattepliktiga delen av tillgångarna (för bostäder taxerade byggnadsvärdet).
- Skäl till 50%: endast genom inflation uppstår indirekt en vinst
- Avdragsbegränsningen automatisk och systemriktig – **ej godtycklig**

Statsfinansiella effekter

- **Jämförelse mellan boxmodellen och nuvarande skattesystem (egna beräkningar och Skatteverket 2014)**

Boxmodellen		Nuvarande skattesystem	
Skattebaslag: Skattebas mdr kr		Skattebas mdr kr	
Skatt 1,2%		Skatt	
• Aktier m.m.	1 383	Löpande	
• Nom.sparande (50%)	791	kapitalinkomster 95,3	
• Kapitalvinster	0	Kapitalvinster 112	
• Skulder (50 %)	- 1 531	<u>Räntekostnader - 98,7*</u> 32,9	
Fastigheter	1 750	Fastigheter	1 750 13,2
Bostadsrätter	1 000	Bostadsrätter	0 0
• Summa	Bas 3 360	Skatt 40,2	Summa Skatt 62,8
Inkl. 3:12beskattn.		Skatt 66,2	

*Efter beaktande av underskottsavdrag mot inkomst i andra förvärvskällor

Vad händer vid högre ränteläge?

- En simulering av förhöjt och mer normalt ränteläge ger högre skatteutfall för boxmodellen jämfört med dagens system. Så har en simulering gjorts med **dubblad inkomstränta resp. utgiftsränta** , till 2,82% resp. 5,64 %.
- Vid förhöjd ränta blir dagens ränteavdrag högre = staten förlorar skatteinkomster, 23,1 mdr kr, medan boxmodellen inte berörs av förändringen. Dagens system slår hårdast mot högbelånade med låg inkomst.

Effekter på inkomstfördelning enligt FASIT

Skillnad i disponibel inkomst, %, mellan
boxmodellen och dagens system, genomsnitt
inom hushållsgrupper. (Andel av hushåll)

	2014 års räntor	Dubbla räntor
Hushållssammansättning		
Boendeform		
Äganderätt	-0,42	-1,80
Bostadsrätt	-0,32	-1,30
Hysesrätt	+0,16	-0,33
Ålder		
< 30	-0,54	-1,35
31-40	-0,73	-2,39
41-60	-0,39	-1,78
60 +	+0,50	+0,10
Region		
Stockholm	+0,30	-0,81
Göteborg	-0,17	-1,37
Kommuner > 75000	-0,38	-1,41
Kommuner < 75000	-0,39	-1,42
TOTALT	-0,18	-1,25

Övergångsfrågor för finansiella investeringar

- ISK-investeringar, ingen latent skatteskuld
- Övriga aktier o. fonder latent skatteskuld. 1/3 av värdepappersinnehavet. Liten del
- Mest ärvda eller förluster eller med förlorade anskaffningsvärden. Gällande regler hårda.
- Förslag 10 % skatt av marknadsvärdet om ej förlust eller mindre värde visat.

Övergångsfrågor, gamla fastighetsvinster

- Latent skatteskuld på tidigare värdestegring bör avskattas – men försiktigt.
- Enligt uppskattning av SCB är vinsten ca 40-50 % av 2015 års taxeringsvärde
- Nuvärdet av framtida vinstskatt är idag < 70%
- Även förluster finns – bör beaktas
- Beräknad skattebas 40 % av tax.värdet vid övergången?
- Skattebetalning vid försäljning. Generationsfrågor?
- Reduktion vid köp senaste 10 åren (10% per år)?
- Motsvarar ca 3 mdr årlig statsinkomst under 40 år

Taxeringsfrågor

- Boxmodellen innebär betydande förenklingar av kapitalinkomstbeskattningen.
- Idag innehåller ca 50 % av deklARATIONERNA av kapitalvinster allvarliga fel. (30-70%)
- Flertalet nödvändiga skattebasuppgifter finns redan hos Skatteverket.

Samhällsekonomiska effekter I

- Mer likformig kapital- och bostadsbeskattning
- Mer likvärdig beskattning av villor och bostäder
- Dagens regressiva bostadsbeskattning borta
- Kapitalvinstbeskattningens inlåsnings effekter försvinner, vilket ökar bostadsutbudet.
- Lånekostnader får en adekvat behandling.
- Skattesubventionen minskar betydligt
- Allt detta leder till lugnare prisutveckling.
- Ungefär oförändrat skattetryck

Samhällsekonomiska effekter II

- Bättre balans på bostadsmarknaden och bättre fungerande bostadsmarknad och bättre utnyttjande av den sammanlagda bostadsytan
- Bättre samhällsekonomisk balans, små fördelningseffekter max 2% av disp. inkomst
- Reformen är omvälvande, men omfattande reformer är ibland lättare att få igenom
- Se 1991 års stora reform. Vid partiella reformer har särintressen lättare att hitta försvarsargument.