

# Boxmodellen - Är det något att ha?

Professor Sven-Olof Lodin

Finanspolitiska Rådet 13 juni 2018

## ESO: YES BOX

- **SOL: Är boxbeskattningen lösningen på kapitalinkomstbeskattningens och bostadsmarknadens problem?**

# Dagens situation

- Hög reavinstskatt 22%, Generöst ränteavdrag
- Ändrad fastighetsbeskattning 2007
- Låg fastighetsskatt med lågt tak 7900 kr, BR-andelar gynnade
- Frikostigt ränteavdrag
- **Alla tre måste åtgärdas**

# Effekter på bostadsmarknaden

- Pga. kapitalvinstbeskattningen vid försäljning uppstår stora inlåsnings effekter. **Flyttskatt!**
- **Realisationsbeskattning här dålig lösning!**
- 2012 – 2016 minskade utbudet av villor 40%
- Stark prisuppgång, nu dipp! Varaktighet?
- Köparna har hängt med pga. lätt lånemarknad, mycket låga **avdragsgilla räntor**, låneökningen en sekundäreffekt.
- Nu amorteringstvång vid dålig balans mellan inkomst och lån. Effekt?
- **Låg och orättvis fastighetsbeskattning ger låg löpande bostadskostnad 14%!**

# SLUTSATS

- Reavinstbeskattningen ("**flyttskatten**") ger inlåsnings effekter och lägre bostadsutbud, som leder till prisrally. Vid byte av bostad medför flyttskatten att säljaren endast kan byta ner sig, eller lägga till nya pengar. Därför ingen försäljning om inte nödvändig. Leder till dåligt utnyttjande av totala bostadsytan. Byteskedjan bryts.
- **Låg fastighetsskatt ger låg totalutgift. Högst 7 900 kr.**
- Detta plus generösa ränteavdrag är **tre viktig orsaker** för prisuppgången.
- Bostadsrätterna särskilt skatteprivilegierade.
- Årlig bostadsutgiften i genomsnitt endast 14 % av disponibla inkomsten. Lägsta på 20 år. Hyresbostad dyrare!

- **Partiella och godtyckliga (principlösa)reformer löser inte problemen**
- **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 tills nyligen. Nu progressiv! 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.
- **Svaghet permanentbostäder och bostadsräntor ingår inte i Box 3.**

# Avkastningsschablon och skattesats modell för Sverige

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 anses ofta inte beskatta övervinster,
- men beskattning sker här genom att **värdehöjningen** beskattas.
- **Härigenom beskattas även övervinsterna!**
- **Förenkling som ISK.** Många fel i deklARATIONER idag
- Med **tidigarelagd** årlig schablonbeskattning behöver inte försäljningen och fastställande av vinsten avvaktas – men det kräver schablonberäkning
- Inlåsnings-effekten för 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 markvärdet bestämt **endast gm exploateringsgrad**. Byggnadsv. bas utgörs av en försiktigt beräknad **bruksvärdehyra/kvm**. Ger mycket lågt värde (Fastighetsskatten på flerfamiljshus utgör 2016 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 åt rätt håll 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 (7.900 kr) och begränsningen av skuldavdraget en mycket stor fördyring av skatteuttaget – normalt 3-5 ggr. Politiskt genomförbart?
- Är en bostadsinvestering samma sak som en finansiell investering? Nej!

# 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 bättre jämförbar värdenivå. Avkastn.schablon 4 % på detta värde.
- För att möjliggöra en generellt användbar avkastningsschablon och generell skattesats kan inte markvärdet ingå i skattebasen. (Om nödvändigt kan marken beskattas på annat sätt. Fastighetskatt?) Skatteuttaget blir dessutom då så högt att svåra likviditetsproblem kan uppstå. Minns fiskaränkorna! Politiskt svårt.

# Ytterligare 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. - mindre i Sthm. 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 7 900 kr (> hälften av alla villor) avskaffas. **Boxmodellen ger betydande höjning**

# Boxmodellens effekter

- Reavinstskatten ersätts av den höjda årliga schablonbeskattningen, inlåsnings effekten vid försäljning borta. Bostadsutbudet och rörligheten ökar.
- Det finns inget ränteavdrag i boxmodellen. Begränsat skuldavdrag sker endast mot summan av box tillgångarna, dvs avdrag endast för skulder investerade i skattepliktiga tillgångar+konsumtion  
**Boxunderskott ger inget avdrag. Jfr ISK där accepterat**
- Ränteavdragsproblemet försvinner i huvudsak, då inget avdrag medges för negativt nettoboxvärde.  
**Systematiskt riktigt.**
- 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%: Vid räntehöjning pga inflation uppstår indirekt en vinst – ej förlust

# Statsfinansiella effekter

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

<b>Boxmodellen</b>		<b>Nuvarande skattesystem</b>	
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
• <b>Summa</b>	Bas 3 360	<b>Skatt 40,2</b>	<b>Summa Skatt 2014</b>
			<b>62,8</b>

**Inkl. 3:12beskattn. total Skatt 66,2 för boxmodellen**

\*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 **dubblerad 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 ej skrämmande**

Effekten behandlad i studien av Peter Englund,

Vid oförändrat ränteläge effekten under 1 %

Vid fördubbling av räntekostnaden högst 2,4%

# Övergångsfrågor för finansiella investeringar

- ISK-investeringar, ingen latent skatteskuld
- Övriga aktier o. fonder latent skatteskuld.  $\frac{1}{3}$  av värdepappersinnehavet. Liten del
- Mest ärvda eller förluster eller med förlorade anskaffningsvärden. Gällande 25%-regel hård.
- Förslag: skatt 10 % av marknadsvärdet om ej förlust eller mindre värde visat.
- Uppskjuten beskattning. Hur generöst?

# Övergångsfrågor, gamla fastighetsvinster

- Latent skatteskuld på tidigare värdestegring bör avskattas – men försiktigt och med uppskjuten skatt
- 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 hela tax.värdet vid övergången?
- Skattebetalning vid försäljning? Generationsfrågor?
- Reduktion vid köp senaste 10 åren (10% per år)?
- För staten ca 3 mdr årlig statsinkomst under 40 år

# Taxeringsarbetet

- Boxmodellen innebär betydande förenklingar av kapitalinkomstbeskattningen, som ISK.
- 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
- Det mesta av dagens regressiva bostadsbeskattning borta
- Kapitalvinstbeskattningens inlåsnings effekter försvinner, vilket ökar bostadsutbudet.
- Lånekostnader (mindre avdrag) får en systematiskt adekvat behandling avdragsgilla om motsvarar investering
- Skattesubventionen minskar betydligt
- Allt detta leder till lugnare prisutveckling.
- Ungefär oförändrat skattetryck vid dagens räntor.
- Finanspolitiskt robustare än dagens system



# Samhällsekonomiska effekter II

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

# Vad gör politikerna?

- Rädda för skärpning av fastighetsskatten
- Rädda för att inskränka ränteavdragsrätten
- Vad har de för alternativ?
- Dåliga presenterade alternativ- fungerar inte.
- **Vågar politikerna anamma boxmodellen?**
- **Mycket beror på valutgången! Till dess politisk tystnad**