

■ Den slopade fastighetsskattens effekter på bostadspriserna och inflationen

Regeringen har föreslagit att den statliga fastighetsskatten på bostäder ska tas bort. Riksbankens bedömning är att den förändrade fastighetsskatten kan leda till en engångsökning av huspriserna med i genomsnitt omkring 5 procent, vilket också kan göra att hushållens konsumtion stiger något. Detta har i sin tur en liten temporär effekt på inflationen. Men effekten på både huspriserna och hushållens konsumtion är mycket svårbedömd.

Regeringen har föreslagit att den statliga fastighetsskatten ska avskaffas från och med den 1 januari 2008. Den exakta utformningen utreds för närvarande. Preliminärt kommer skattesänkningen att finansieras genom att en kommunal fastighetsavgift tas ut om maximalt 4500 kr för småhus och 900 kronor per lägenhet i flerbostadshus och genom att skatten på kapitalvinster i bostäder höjs från 20 till 30 procent.²⁶ Den slopade fastighetsskatten för småhus och flerbostadshus beräknas kosta statskassan omkring 16 miljarder kronor totalt sett, enligt regeringens egna beräkningar. Den nya kommunala fastighetsavgiften beräknas samtidigt dra in ca 10 miljarder kronor och den höjda kapitalvinstskatten 6 miljarder kronor. Slopandet av fastighetsskatten bedöms därmed av regeringen vara fullt ut finansierad. Självklart är dessa bedömningar osäkra. Om regeringens kalkyler infrias kommer reformen inte ha någon direkt effekt på hushållens samlade disponibla inkomster. Reformen kan däremot påverka efterfrågan i ekonomin och inflationen via andra kanaler. Dels uppstår en *direkt* effekt på KPI eftersom fastighetsskatten påverkar boendekostnaderna för småhus och också hyrorna i flerbostadshus som båda ingår i KPI. Effekten på hyran påverkar också UND1X. Det gör däremot inte den ändrade beskattningen av småhus. Dels uppstår en *indirekt* effekt på efterfrågan och inflationen om reformen påverkar bostadspriserna och därmed hushållens förmögenheter. Här diskuteras enbart de effekter på efterfrågan och inflationen som kan uppstå via ändrade bostadspriser. De direkta effekterna på KPI tas upp i kapitel 1 i denna rapport. Det är bara den senast aviserade förändringen av fastighetsskatten som studeras. En del av den senaste tidens prisuppgång på bostäder kan förmodligen förklaras av att regeringen redan förra året kraftigt sänkte fastighetsskatten i ett första steg. Då införde man ett tak för fastighetsskatten på mark. Man tog också bort schablonintäktsbeskattningen av bostadsrättsfastigheter.

Skatteförändringens effekter på bostadspriserna

Vilka effekter kan borttagandet av den statliga fastighetsskatten tänkas ha på bostadspriserna och därmed på hushållens bostadsförmögenhet? Eftersom den borttagna skatten ska finansieras genom att man höjer andra skatter inom bostadssektorn, så påverkas inte nettobeskattningen.

²⁶ Den högre skatten ska även gälla de kapitalvinster som hushållen har haft möjlighet att skjuta upp beskattningen på enligt de så kallade uppskovsreglerna. De samlade uppskoven uppgick till omkring 150 miljarder kronor inkomståret 2005. Ca 6,5 miljarder kronor återfördes inkomståret 2005 till beskattning medan de nya uppskoven uppgick till 38 miljarder kronor enligt uppgift från Finansdepartementet.

Å ena sidan skulle man därmed kunna dra slutsatsen att reformen inte borde påverka bostadspriserna alls.²⁷ Å andra sidan är en del av finansieringen – den höjda kapitalvinstskatten – en skatt som blir synlig först när huset säljs en gång i framtiden. Med genomsnittliga innehavstider på mellan 20 och 30 år kan det vara svårt för en bostadsspekulant att ha en rimlig uppfattning om hur stor denna kapitalvinst och därmed skatt kommer att vara. Systemet med uppskov gör dessutom att många bostadsägare i praktiken skjuter upp beskattningen av kapitalvinsten under större delen av sin livstid. Eftersom varken dödsfall, arv eller gåva medför att skatten behöver betalas kan i praktiken beskattningen skjutas upp längre än så. Det finns därför skäl att anta att den genomsnittliga husköparen är mer intresserad av hur stor boendekostnaden blir på kort sikt och hur den påverkas av förändringar i den mer synliga löpande beskattningen av bostaden.

Om den årliga skatten på boendet minskar kan ett hushåll som ska köpa ett hus öka sin lånekostnad i motsvarande grad utan att den årliga boendekostnaden stiger. Hushållet kan därmed betala mer för ett hus än före skattesänkningen. Om husköparna efter att skatten sänkts är beredda att låna mer pengar i sådan utsträckning att den ökade lånekostnaden precis motsvarar skattesänkningen, kan den procentuella prisökningen på ett hus teoretiskt beräknas enligt

$$(1) \quad \frac{\Delta P}{P_0} = - \frac{\Delta \tau}{i(1-t)}$$

där $\Delta \tau$ är förändringen i den effektiva skattebelastningen uttryckt som andel av huspriset (den effektiva skattesatsen) och $i(1-t)$ är nominalräntan efter skatt (skattereduktion).²⁸ Man utgår då från att hela skatteförändringen "kapitaliseras" till hundra procent i huspriserna. Det förutsätter bland annat att man bortser från att priserna på sikt kan dämpas av att nyproduktion blir mer lönsam vid prisuppgångar på andrahandsmarknaden.

När fastighetsskatten tas bort minskar det totalt sett småhusägarnas skatteutgifter med ca 13 miljarder kronor. Istället ska de betala ungefär 8 miljarder kronor i kommunal avgift. Om man bortser från vad småhusägarna måste betala i höjd kapitalvinstskatt ger skatteförändringen därmed en minskad total löpande beskattning på 5 miljarder kronor. Det motsvarar en minskning av den genomsnittliga effektiva skattesatsen med 0,16 procentenheter.²⁹ Om skattelättnaden kapitaliseras till hundra procent skulle den, med en antagen nominell ränta på 3,5 procent efter skatt³⁰, leda till att priserna på småhus stiger med i genomsnitt 5 procent [= (0,0016 / (0,035)) = 0,05].³¹

27 Vi bortser då från att en liten del av finansieringen består av höjd skatt på de kapitalvinster hushållen fått uppskov med.

28 I en strikt teoretisk modell med rationella individer bör även exempelvis förväntad värdestegring beaktas. Se exempelvis Boije (2000), "Kapitaliseringseffekter av förändrade skatter och subventioner", i Lindh, T. (red), Prusbildning och värdering av fastigheter, Forskningsrapport 2000:4, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

29 Det uppskattade marknadsvärdet på småhusstocken uppgick 4:e kvartalet 2006 till 3057 miljarder kronor medan skattelättnaden uppgår till 5 miljarder kronor. Det motsvarar en sänkning av den effektiva skattesatsen med 0,16 procentenheter (5/3057=0,0016).

30 Det motsvarar vid en kapitalinkomstskattesats på 30 procent en nominell ränta före skatt på 5 procent. De femåriga bostadräntorna ligger idag ungefär på den nivån.

31 Kalkylen avser den genomsnittliga prisetekten för riket som helhet. I rapporten Finansiell stabilitet 2007:1 redovisar Riksbanken exempel på hur stora prisetekterna kan vara i några olika regioner.

Priserna på bostadsrätter borde öka lite mindre eftersom skattelindringen inte är lika stor för dem. Beräkningen ska dock tolkas med stor försiktighet. Genomslaget på huspriserna av skatteförändringen kan exempelvis dämpas om hushållen tror att fastighetsskatten kommer att höjas igen efter nästa val. Kalkylen är dessutom mycket känslig för valet av räntenivå. En lägre (högre) ränta skulle leda till högre (lägre) prisökningar, allt annat lika. Beräkningen bortser också från den höjda kapitalvinstskatten. Det är dock inte alldeles lätt att veta hur denna påverkar huspriserna i praktiken. En svårighet i sammanhanget är uppskovssystemet. Sett enbart från efterfrågesidan bör rimligen en höjd kapitalvinstskatt ha en viss prisdämpande effekt även om de flesta husköpare förmodligen bryr sig mer om den mer synliga löpande beskattningen. Men uppskovssystemet gör att nuvärdet av den höjda kapitalvinstskatten i praktiken är mycket lågt. Det talar för att huspriserna inte påverkas så mycket av att skatten på kapitalvinster höjs. Den höjda kapitalvinstskatten kan samtidigt påverka utbudet av bostäder. Utan ett system med uppskov skulle en höjning av kapitalvinstskatten göra att det för en småhusägare skulle bli mindre attraktivt att bjuda ut sin bostad till försäljning. Det skulle med andra ord minska utbudet av bostäder och ha en prishöjande effekt. Men de hushåll som ändå hade tänkt sälja sin bostad inom en snar framtid och inte ersätta den med en bostad med äganderätt (framförallt äldre hushåll) kan välja att göra det redan innan årsskiftet för att därmed undgå den höjda kapitalvinstskatten på både den nya kapitalvinsten och tidigare uppskov. Det ökar i så fall utbudet av bostäder och kan därmed på kort sikt dämpa huspriserna något. Priseffekten av den höjda kapitalvinstskatten är mycket svårbedömd till följd av uppskovssystemet. Dess effekter på efterfrågan och utbud av bostäder är svåra att genomskåda. Riksbankens bedömning är ändå att de aviserade skatteförändringarna sammantaget kan väntas höja bostadspriserna med omkring 5 procent för riket som helhet.

Effekter på den privata konsumtionen och inflationen

Frågan är då i vilken utsträckning de höjda bostadspriserna kan komma att påverka efterfrågan och i sin tur inflationen. Enkla konsumtionsmodeller, som inte fångar upp "alla" delar i ekonomin, brukar visa på ett ganska starkt samband mellan förändrade huspriser och privat konsumtion. Det råder dock stor oklarhet i forskningslitteraturen om vad sambandet egentligen mäter. Med denna reservation tyder beräkningar gjorda med en sådan modell på att en engångshöjning av huspriserna med 5 procent tre år senare har höjt konsumtionsnivån med 1 procent. Om importinnehållet i konsumtionen antas uppgå till 50 procent på marginalen skulle en sådan ökning i konsumtionen leda till att den samlade efterfrågan ökar med 0,25 procent [$1 * 0,5 * 0,5$].³² Detta skulle ha en liten och temporär effekt på inflationen. Det bör dock påpekas att den här typen av mycket enkla modellberäkningar måste tolkas med stor försiktighet.

³² Hushållens konsumtion motsvarar knappt 50 procent av BNP.