

## Ökad tillgång till hyreslägenheter och lägre fastighetsavgift

Den globala skuldkrisen har påverkat också Sverige. Tillväxten har dämpats och arbetsmarknaden har försämrats. Det råder fortfarande osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen, vilket ställer krav på säkerhetsmarginaler och tydliga prioriteringar i regeringens politik.

Vi vill säkra att Sverige har handlingsutrymme att möta vad som än ligger framför oss. Med en ansvarsfull politik och goda säkerhetsmarginaler ska vi fortsätta att stärka välfärden samt förutsättningarna för jobb och tillväxt i hela Sverige.

Ett kärvt ekonomiskt utrymme till trots har vi enats om att göra en särskild satsning riktad mot att förbättra den svenska bostadsmarknaden. Bostadsbrist är en begränsande faktor både för arbetsmarknaden och för tillväxten. Oavsett ekonomisk ställning, ska det vara möjligt att tacka ja till ett jobb eller en studieplats på annan ort. Detta är framför allt viktigt för unga som har svårt att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden.

Som ett led i det fortsatta arbetet med att trygga tillgången på bostäder för alla, med beaktande av den nuvarande modellen för hyresmarknaden, aviserar regeringen i den ekonomiska vårpropositionen därför ett antal förändringar för att förbättra bostadsmarknaden.

Förslagen handlar om förändrade regler för uthyrning av privatägda bostäder, sänkt fastighetsavgift för lägenheter i flerbostadshus samt förlängning av avgiftsfriheten vid nybyggnation.

Parallellt med de åtgärder som presenteras idag kommer regeringen att fortsätta arbetet med att förbättra bostadsmarknaden. En särskild utredare analyserar förutsättningarna att ytterligare utveckla hyresmarknaden och stärka hyresrättens ställning.

Vidare har regeringen idag beslutat direktiv till en utredning med uppdrag att bl.a. analysera hur beskattningen av hyresrätter kan förändras i syfte att öka utbudet av hyresbostäder. Dessutom avser regeringen att ge Boverket och Naturvårdsverket i uppdrag göra en översyn av utfall och tillämpning av det nya regelverket för strandskydd och vid behov föreslå förändringar. En särskild utredare ser också över vissa byggfrågor, bland annat kommunernas tillämpning av bestämmelserna för tekniska egenskapskrav, för att underlätta byggandet i Sverige.

## **Bakgrund**

En rad reformer för en bättre bostadsmarknad har genomförts sedan 2006. Den tidigare fastighetsskatten, som inte upplevdes som rättvis och legitim, har avskaffats. En ny plan- och bygglag har förenklat plan- och bygglovsprocesserna. Ineffektiva subventioner har avskaffats och parterna på bostadsmarknaden har nått hållbara överenskommelser.

En politik för full sysselsättning och ett samhälle som håller ihop förutsätter en väl fungerande bostadsmarknad. Människor ska ha möjlighet att flytta till platser där det finns jobb, där möjligheten att uppnå egen försörjning är god, och där risken för utanförskap och arbetslöshet är låg. En god tillgång till bostäder ökar också människors valmöjligheter. Oavsett ekonomisk ställning, ska det vara möjligt att tacka ja till ett jobb eller en studieplats på annan ort.

För närvarande är bostadsmarknaden i många kommuner i obalans. I storstadsregionerna, inte minst i Stockholmsregionen, men också kring universitets- och högskoleorter och andra tillväxtregioner, råder bostadsbrist. Framför allt är det unga som har svårt att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Denna bostadsbrist är en begränsande faktor både för arbetsmarknaden och för tillväxten.

## **Regeringens förslag för fler bostäder**

### **1. Ökad tillgång på lägenheter genom ökad uthyrning av privatägda bostäder**

För att underlätta uthyrning av privatägda bostäder avser regeringen att föreslå en rad regelförändringar. Dessa syftar till en hyressättning som gör det möjligt för ägaren att täcka kapital- och räntekostnader för bostaden, och att ge bostadsrättshavare rätt att besluta om uthyrning utom i fall då särskilda skäl föreligger.

Dessutom avser regeringen att förenkla och förtydliga regler kring tidsbegränsade kontrakt, besittningsskydd, uppsägningsvillkor mm. Retroaktiviteten i hyresprövningen bör vidare tas bort för att minska

osäkerheten kring avtal. Dessa regler ska tydligt avgränsas till tillfällig uthyrning av privatägda bostäder.

Slutligen bör även schablonavdraget för privatpersoners uthyrning av den egna bostaden höjas från 21 000 till 40 000 kronor för att göra det mer lönsamt att hyra ut.

Utredningen om att utveckla hyresrättens förutsättningar (SOU 2012:25) hänvisade till beräkningar om att dess förslag för ökad uthyrning av bostäder skulle medföra 40 000 nya hyreserbjudanden i riket som helhet. Givet de förslag som nu läggs fram gör regeringen sammantaget bedömningen att antalet hyrestillfällen ökar med 20 000 lägenheter, varav majoriteten i storstadsregioner och på tillväxtorter.

Satsningen på att öka tillgången på lägenheter genom höjt schablonavdrag beräknas minska skatteintäkterna med 163 miljoner 2013.

## **2. Sänkt fastighetsavgift**

För att bl.a. öka drivkrafterna för nybyggnation föreslås en sänkning av fastighetsavgiftens procentsats för flerbostadshus (hyresrätter och bostadsrätter) från 0,4 till 0,3 procent.

Samtidigt sänks, för flerbostadshusen, fastighetsavgiftens takbelopp per lägenhet från ca 1400 kronor till ca 1200 kronor. På så vis garanteras att alla flerbostadshus får en lättnad.

Sammantaget sänks fastighetsavgiften med 630 miljoner kronor 2013 i syfte att stimulera byggandet av flerbostadshus.

## **3. Förlängd avgiftsfrihet vid nybyggnation**

De ekonomiska villkoren vid nybyggnation av bostäder kommer också att förbättras genom förslaget om att förlänga perioden för helt undantag från fastighetsavgift till 15 år. Förlängningen föreslås gälla redan för byggnader som färdigställs 2012.

Kopplat till denna förlängning avser regeringen att på motsvarande sätt förlänga tidsperioden för hyror som kan ge kostnadstäckning vid nyproduktion, så kallade presumtionshyror, kan gälla, från dagens 10 år till 15 år.

Den förlängda avgiftsfriheten påverkar inte intäkterna från fastighetsavgiften initialt eftersom nya lägenheter redan idag är avgiftsbefriade de första åren. Intäkterna från fastighetsavgiften sjunker sedan successivt fram till 2027, då intäkterna beräknas bli 960 miljoner kronor lägre till följd av förslaget.

Sänkt fastighetsavgift och förlängd avgiftsfrihet vid nybyggnation är förslag som gör det mer lönsamt att bygga och som dämpar hyresutvecklingen för de boende. På kort sikt beräknas detta leda till en marginell ökning av antalet bostäder, men på längre sikt till en produktionsökning om 400 fler lägenheter per år.

När det gäller produktionen av bostäder i storstäder och tillväxtregioner är det inte bara lönsamheten utan även utdragna plan- och byggprocesser och begränsad tillgång på byggklar mark som begränsar byggandet. Det är därför nödvändigt med åtgärder för att också dessa delar ska fungera bättre.

### Offentligfinansiella effekter

#### *Förslagets offentligfinansiella nettoeffekter*

Förslag (miljoner kronor)	2013	Varaktigt
Höjt schablonavdrag	163	163
Minskning av fastighetsavgiften och takbeloppet	630	630
Ökad nedsättning av fastighetsavgiften vid nybyggnation	0	960 <sup>1</sup>
<b>Totalt</b>	<b>793</b>	<b>1753</b>

### Regeringens tidigare satsningar för bättre fungerande bostadsmarknad

Regeringen har påbörjat ett långsiktigt arbete för att öka tillgängligheten på bostäder. Fastighetsskatten, som inte upplevdes som rättvis och legitim, har avskaffats. Ägarlägenheter har införts. Systemet för hyressättning har reformerats, liksom förutsättningarna för de kommunala bostadsföretagen. Våren 2011 trädde en ny plan- och bygglag och en ny instansordning för överklaganden i kraft. Syftet är tydlighet och snabbare processer vilket gör att byggprojekt kan komma igång tidigare. Regeringen ser nu över regelverket som rör plangenomförandet – vägen från beslutad detaljplan till färdig bostad.

Regeringen reformerar bostadsmarknaden för att trygga tillgången på bostäder för alla. Ambitionen är att skapa starka ekonomiska drivkrafter och stabila planeringsförutsättningar för befintliga och tillkommande företag på hyresbostadsmarknaden, för att därigenom öka utbudet av hyreslägenheter så att det svarar upp mot efterfrågan i alla delar av landet.

<sup>1</sup> Utökad nedsättning av fastighetsavgiften når full effekt först 2027. År 2018 är effekten av förslaget 60 mnkr.