

Bilagor

# Kommittédirektiv



**Översyn av reglerna om fastighetsskatt på småhus m.m., förmögenhetsskatt samt arvs- och gåvoskatt**

**Dir.  
2002:87**

---

Beslut vid regeringssammanträde den 19 juni 2002.

## **Sammanfattning av uppdraget**

En kommitté med parlamentarisk sammansättning tillkallas för att se över och utvärdera reglerna om fastighetsskatt på småhus m.m., förmögenhetsskatt samt arvs- och gåvoskatt. Utifrån principiella och tekniska utgångspunkter skall kommittén föreslå de lagändringar som bedöms vara nödvändiga. Kommittén skall i sitt arbete särskilt uppmärksamma de fördelningspolitiska och statsfinansiella effekterna. Beträffande åtgärder avseende fastighetskatten skall även konsekvenserna för förhållandet mellan olika upplåtelseformer belysas.

Kommittén skall beakta det sakliga sambandet mellan å ena sidan förmögenhetsbeskattningens och å andra sidan arvs- och gåvobeskattnings regler. Enhetliga och likformiga regler skall eftersträvas. Möjligheterna till förenklingar och en utformning av reglerna som främjar företagande och tillväxt skall särskilt uppmärksammas.

Kommittén skall redovisa uppdraget före utgången av december 2003. Frågan om beskattning av arv mellan makar skall behandlas med förtur. Kommittén är även i övrigt oförhindrad att presentera sitt arbete i ett eller flera delbetänkanden och i ett slutbetänkande.

## Bakgrund

### Fastighetsskatten

Fast egendom har sedan mycket lång tid varit beskattad på olika sätt. Den löpande beskattningen av småhus under åren före 1990 års skattereform skedde dels genom en schablonintäkt i inkomstslaget annan fastighet, dels genom fastighetsskatt. Vid skattereformen avskaffades inkomstslaget annan fastighet och den då gällande schablonbeskattningen togs bort. Fastighetsskatten behölls men skattesatsen höjdes till 1,5 procent. Till skillnad från tidigare beräknades skatten på hela taxeringsvärdet. Viss avkastning från ett småhus, t.ex. hyresinkomster, beskattas fortfarande som inkomst men nu i normalfallet i inkomstslaget kapital. I en del fall kan småhus även bli beskattade i inkomstslaget näringsverksamhet. Detta gäller t.ex. om en juridisk person äger småhuset eller om huset till övervägande del används av ägaren till annat än permanent boende eller fritidsbostad.

Taxeringsvärdet har tidigare i princip fastställts vid den allmänna fastighetstaxeringen. År 1996 infördes ett omräkningsförfarande efter förslag i prop. 1994/95:53. Det innebar att det värde som bestämts vid den allmänna fastighetstaxeringen årligen justeras med hänsyn till prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Syftet var att undvika nackdelarna med språngvisa kraftiga förändringar av taxeringsvärdena och därmed fastighetsskatten.

#### *Fastighetstaxeringsutredningen och fastighetsbeskattningskommittén*

Reglerna om fastighetstaxering och fastighetsskatt har utretts flera gånger under 1990-talet, senast av Fastighetstaxeringsutredningen och Fastighetsbeskattningskommittén.

Fastighetstaxeringsutredningen lämnade i februari 2000 betänkandet Fastighetstaxering - precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar (SOU 2000:10) och Fastighetsbeskattningskommittén lämnade sitt slutbetänkande Likformig och neutral fastighetsbeskattning, (SOU 2000:34) i maj 2000.

Fastighetstaxeringsutredningen föreslog bl.a. att omräkningsförfarandet skulle tas bort och att det i stället skulle införas ett system med förenklade fastighetstaxeringar under perioden mellan de allmänna fastighetstaxeringarna som liksom hittills skulle äga rum vart sjätte år.

Fastighetsbeskattningskommittén föreslog bl.a. att fastighets- skatten för privatbostadsfastigheter skulle avskaffas och ersättas med en schablonintäkt som skulle tas upp som intäkt i inkomst- laget kapital. Vidare föreslogs att en takregel skulle införas i syfte att öka förutsebarheten av det framtida skatteuttaget. Den skulle innebära att underlaget för schablonintäkten utgjordes av det lägsta av beskattningsårets taxeringsvärde och föregående taxeringsårs underlag för schablonintäkt uppräknat med 10 procent.

Kommittén föreslog också att en begränsningsregel för fastig- hetsskatten skulle införas i syfte att lindra de likviditets- och kost- nadsproblem som den löpande beskattningen medförde för vissa hushåll. Förslaget innebar att skattens andel av hushållsinkomsten begränsades om vissa villkor uppfylldes.

### *Besluten de senaste åren*

Uttaget av fastighetsskatt på bostäder har sedan år 1996 kraftigt begränsats genom en rad successiva beslut. Det omräkningsförfarande som då infördes har inte tillämpats som avsetts utan taxe- ringsvärdena har i princip varit oförändrade under åren 1997-2000. När "frysningen" av taxeringsvärdena upphörde år 2001 sänktes i stället skattesatsen för småhus och är nu 1,0 procent (prop. 2001/02:1, bet. 2001/02:FiU1, rskr. 2001/02:34, SFS 2001:835).

Riksdagen beslutade under hösten 2001 om en begränsningsregel för fastighetskatten (prop. 2001/02:3, bet. 2001/02:SkU3, rskr. 2001/02:59, SFS 2001:906). Regeln, som bygger på Fastighets- beskattningskommitténs förslag, tar sikte på hushåll med låga inkomster som är bosatta i fastigheter med höga taxeringsvärden och innebär att fastighetsskatten under vissa förutsättningar inte skall överstiga fem procent av hushållets sammanlagda inkomster.

Vidare har Fastighetstaxeringsutredningens förslag om att omräkningsförfarandet vid fastighetstaxeringen skall tas bort genomförts. I stället har det införts ett system för småhus-, hyres- hus- och lantbruksenheter som innebär att förenklade fastighets- taxeringar skall ske mitt emellan de allmänna fastighetstaxering- arna. För småhus innebär det att en förenklad fastighetstaxering skall ske första gången år 2006. Allmän fastighetstaxering för små- hus kommer att ske år 2003 och år 2009. Småhusen omräknas sista gången år 2002 (prop. 2001/02:43 bet. 2001/02:SkU11, rskr. 2001/02:121, SFS 2001:1218).

Regeringen har vidare i budgetpropositionen för 2002 och i prop. 2001/02:43 aviserat ett förslag om en s.k. dämpningsregel som syftar till att höjda taxeringsvärden inte omedelbart skall slå igenom på uttaget av fastighetsskatt. Meningen är att endast en tredjedel av höjningen skall slå igenom under taxeringsåret och lika mycket under vart och ett av de två därpå följande åren.

Sedan Fastighetstaxeringsutredningen och Fastighetsbeskattningsskommittén lämnade sina betänkanden har således skattesatsen sänkts och en begränsningsregel införts. Vidare har det beslutats att omräkningsförfarandet skall upphöra och ersättas med förenklade fastighetstaxeringar samt att en dämpningsregel skall införas.

## Förmögenhetsskatten

Förmögenhetsskatt i modern mening infördes år 1910 i Sverige. Skatten var konstruerad så att 1/60 av den skattepliktiga förmögenheten räknades in i det till inkomst- och förmögenhetsskatt taxerade beloppet. Vid sidan av denna förmögenhetsskatt förekom tidvis en extra beskattning av förmögenheten som sådan.

När lagen (1947:577) om statlig förmögenhetsskatt infördes år 1947 innebar det en definitiv övergång till en skatt på förmögenhet som var helt fristående från inkomstbeskattningen. Den grundläggande utformningen av förmögenhetsskatten har därefter behållits oförändrad.

Sedan år 1934 har det funnits olika spärregler med syfte att i viss utsträckning begränsa det totala uttaget av inkomst- och förmögenhetsskatt i förhållande till den skattskyldiges inkomst. År 1970 tillkom lagen (1970:172) om begränsning av skatt i vissa fall.

Fr.o.m. 1971 års taxering har lättnadsregler av olika slag funnits för värdering av s.k. arbetande kapital i förvärvskällorna rörelse och jordbruk. Lättnadsreglerna upphävdes fr.o.m. 1992 års taxering i och med att kapital hänförligt till näringsverksamhet i form av rörelse och jordbruk gjordes skattefritt.

Gränsen för uttag av förmögenhetsskatt har successivt justerats med hänsyn till penningvärdets förändring. I samband med dessa justeringar har även gränsen mellan de olika skatteskiten ändrats. Skärpningar av förmögenhetsskatten genomfördes åren 1970 och 1982. Vid 1984 års taxering höjdes förmögenhetsskatten tillfälligt. Det skedde bl. a. genom att gränsen för beskattning sänktes från 400 000 kronor till 300 000 kronor, med återgång fr.o.m. 1985 års

taxering till 400 000 kronor. Vid 1991 års taxering anpassades skattenivån bl.a. till förändringen av konsumentprisindex sedan år 1982. Gränsen för uttag av förmögenhetsskatt höjdes då till 800 000 kronor. Skatteskiten begränsades till tre: 1,5 procent mellan 800 000 och 1 600 000 kronor, 2,5 procent mellan 1 600 000 och 3 600 000 kronor och 3,5 procent på den del som översteg 3 600 000 kronor.

År 1991 fattade riksdagen beslut om att förmögenhetsskatten successivt skulle avvecklas (prop. 1991/92:60, bet. 1991/92:SkU10, rskr. 1991/92:97). Tekniskt sett upphävdes förmögenhetsskattelagen vid utgången av 1991 genom lagen (1991:1850) om upphävande av lagen (1947:577) om statlig förmögenhetsskatt.

Materiellt innebar avvecklingen i ett första steg att förmögenhet i företag som enbart var rörelsedrivande samt aktier på OTC- och O-listorna befriades från förmögenhetsskatt fr.o.m. taxeringsåret 1992. Vidare slopades det översta skiktet i skatteskalen vid 1992 års taxering. Fr.o.m. år 1993 slopades även mellanskiktet i skatteskalen. Skatten har därefter varit proportionell och utgått med 1,5 procent av den beskattningsbara förmögenheten. Det slutliga avskaffandet av förmögenhetsskatten bestämdes till år 1994 men sköts upp ett år i samband med den s.k. krisöverenskommelsen hösten 1992. Därefter beslutades i två omgångar att gällande regler skulle tillämpas även vid 1996 och 1997 års taxeringar. Vid 1997 års taxering höjdes gränsen för uttag av förmögenhetsskatt till 900 000 kronor.

Under hösten 1994 beslutades att gällande bestämmelser för förmögenhetsskatten skulle kvarstå i avvaktan på en översyn av reglerna. I lagförslaget uttalade regeringen att förmögenhetsskatten borde behållas av bl.a. fördelningspolitiska skäl men att en översyn borde ske för att reglerna skulle bli enklare och rättvisare. Vidare angavs att förmögenhetsbeskattningen borde utformas efter samma principer som gällde för 1990 års inkomstskattereform. Skattesatsen skulle således vara låg och beskattningen likformig. Kapital i företag skulle dock i stor utsträckning befrias från förmögenhetsskatt (prop. 1994/95:25 s. 55 f).

I april 1997 lade regeringen fram ett förslag till en ny förmögenhetsskattelag. Förslaget överensstämde i allt väsentligt med vad som föreslagits i den promemoria, Ny förmögenhetsskattelagstiftning (Ds 1996:42), som utarbetats inom Finansdepartementet. Den nya lagen om statlig förmögenhetsskatt, SFL, trädde i kraft den 1 juli 1997 och tillämpades första gången vid 1998 års taxering (prop. 1996/97:117, bet. 1996/97:SkU20, rskr. 1996/97:252, SFS

1997:323). Sedan kritik riktats mot delar av regleringen ändrades lagen i vissa avseenden redan innan den hade tillämpats första gången (prop. 1997/98:1, bet. 1997/98:FiU1, rskr. 1997/98:35, SFS 1997:954).

### *Utvecklingen*

Som nämnts ovan har förmögenheter beskattats under lång tid. Genom låga fribelopp har förmögenhetsbeskattningen kommit att omfatta en relativt stor andel av befolkningen. När dåvarande finansministern Wigforss presenterade 1947 års förmögenhetsskattelag, vilken innebar en från inkomstbeskattningen helt fristående skatt på förmögenheter, sattes fribeloppet till 30 000 kronor. I och med detta förutsåg finansministern att knappt 200 000 förmögenheter skulle bli beskattade och att skatteintäkterna under inkomståret 1948 skulle uppgå till 155 miljoner kronor vilket motsvarade ca 0,53 procent av BNP år 1948.

En topp i antalet förmögenhetsskattepliktiga nåddes året före 1990 års skattereform då 776 000 personer omfattades av förmögenhetsskatten. I och med justeringen av fribeloppsgränsen taxeringsåret 1991, från 400 000 till 800 000 kronor, minskade antalet skattskyldiga kraftigt. När riksdagen år 1991 fattade beslut om att förmögenhetsskatten skulle avskaffas var 357 000 personer förmögenhetsskattskyldiga. Intäkterna från förmögenhetsskatten uppgick då till 2,5 miljarder kronor, ca 0,17 procent av 1991 års BNP.

Antalet skattskyldiga ökade sedan successivt under 1990-talet och när den nya förmögenhetsskattelagen tillämpades första gången, taxeringsåret 1998, uppgick antalet skattskyldiga till 578 000 personer och de totala förmögenhetsskatteintäkterna till 5,3 miljarder kronor. Trots frysta taxeringsvärden fortsatte antalet skattskyldiga och skatteintäkterna att öka de följande åren. Taxeringsåret 2001 betalade 691 000 personer sammanlagt 8,0 miljarder kronor i förmögenhetsskatt vilket motsvarade ca 0,38 procent av BNP. Den huvudsakliga orsaken till denna ökning var de stigande aktiekurserna.

I budgetpropositionen för 2001 aviserade regeringen att frysen av taxeringsvärdena skulle upphöra. Då prisuppgången på fastighetsmarknaden var stark under åren 1997-2001 skulle effekten av detta vara att ytterligare ett stort antal personer blev skattskyldiga. Regeringen beräknade att med oförändrade regler skulle

antalet förmögenhetsskattskyldiga personer taxeringsåret 2002 uppgå till närmare en miljon.

Regeringen drog slutsatsen att den trendmässiga ökningen i antalet skattskyldiga måste begränsas. Detta åstadkoms också genom att fribeloppet fr.o.m. 2002 års taxering höjdes till 1 miljon kronor för fysisk person, dödsbo och familjestiftelse samt till 1,5 miljoner kronor för sambeskattade par. Dessa förändringar beräknades begränsa antalet förmögenhetsskattskyldiga till ca 570 000 taxeringsåret 2002.

Prisuppgången på fastigheter fortsatte dock att vara stark under år 2001 och regeringen aviserade i budgetpropositionen för 2002 att det fanns anledning att ytterligare begränsa förmögenhetsskatteeffekterna av de höjda taxeringsvärdena. Fr.o.m. taxeringsåret 2003 har därför fribeloppsgränserna höjts ytterligare, till 1,5 miljoner kronor för ensamstående och till 2 miljoner kronor för sambeskattade par. Med de nya fribeloppen räknar regeringen med att antalet personer som betalar förmögenhetsskatt taxeringsåret 2003 minskar till 300 000 och att de totala intäkterna från förmögenhetsskatten kommer att uppgå till 4,9 miljarder kronor, vilket beräknas motsvara ca 0,22 procent av BNP.

### Arvs- och gåvoskatten

De gällande reglerna för arvsskatt och gåvoskatt finns i lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt, AGL. Den första fristående lagstiftningen på området infördes genom förordningen den 19 november 1914 om arvsskatt och skatt för gåva. Grunddragen i AGL bygger på denna förordning.

Arvsskatten är utformad som en schematisk arvslottsskatt. Detta innebär att skatten beräknas på grundval av de lotter som vid det schematiska bodelnings- och lottlägningsförfarandet tilläggs den avlidnes arvingar och testamentstagare. Vid sidan av den schematiska arvslottsbeskattningen infördes i slutet av 1940-talet s.k. kvarlåtenskapsskatt, dvs. en skatt som beräknas direkt på den avlidnes kvarlåtenskap. Kritik riktades både mot systemet med dubbla skatter och mot kvarlåtenskapsskattens principiella konstruktion. Kvarlåtenskapsskatten avskaffades år 1958 efter förslag av arvsskattesakkunniga i betänkandet Arvsbeskattning (SOU 1957:48). I samband med 1970 års skattereform infördes provisoriska skattelättnader för familjeföretagen vid värdering av företagsförmögenhet. För att inte



försvåra generationsskiften i familjeföretag som driver näringsverksamhet finns sedan år 1974 särskilda skattelättnader i AGL. Det materiella innehållet i dessa regler finns inte i AGL utan i den numera upphävda förmögenhetsskattelagen från 1947 (SFS 1947:577). De upphävda bestämmelserna skall fortfarande tillämpas genom en hänvisning i AGL.

År 1984 tillsattes en kommitté med uppgift att göra en översyn av AGL, Arvs- och gåvoskattekommittén (Dir 1984:18). I ett delbetänkande (Ds Fi 1986:4) behandlade kommittén frågan om den latent skatteskulden vid arvs- och gåvobeskattningen och i slutbetänkandet (SOU 1987:62) presenterade kommittén ett förslag till en ny arvs- och gåvoskattelag. Arvs- och gåvoskattekommitténs arbete har endast i begränsad omfattning lett till lagstiftning. Kommitténs förslag i delbetänkandet resulterade i nya värderingsregler för aktier och andra delägaraktier. Fr.o.m. den 1 januari 1987 skall bl.a. aktier som är inregistrerade vid inländsk börs tas upp till 75 procent av det noterade värdet. Vissa andra aktier som är föremål för marknadsmässig omsättning skall i stället tas upp till 30 procent av det noterade värdet (prop. 1986/87:54, bet. 1986/87:SkU12, rskr. 1986/87:72, SFS 1986:1198). Förslagen i slutbetänkandet har lett till ändringar i bestämmelserna om beskattningens territoriella omfattning genom att hemvistet blivit avgörande för skattskyldighetens omfattning. Dessutom har gåvobeskattningen ändrats på så sätt att givarens förhållanden numera är avgörande för skattskyldigheten och inte, som tidigare, gåvotagarens förhållanden (prop. 1988/89:53, bet. 1988/89:SkU15, rskr. 1988/89:81, SFS 1988:1516).

Familjerätsreformen från år 1987 innebar viktiga förändringar av den grundläggande civilrätten på familjerättsens område (prop. 1986/87:1, bet. 1986/87:LU18, rskr. 1986/87:159, SFS 1987:231). Reformen kunde av tidsskäl inte beaktas i Arvs- och gåvoskattekommitténs förslag från samma år. Genom reformen infördes arvsrätt för efterlevande make även när det finns gemensamma barn. Arvsskatten anpassades genom att grundavdraget för efterlevande make höjdes från 100 000 kronor till 200 000 kronor. Som en följd av familjerätsreformen utvidgades också möjligheterna att företa jämkning vid bodelning, dvs. att frångå huvudregeln med schematisk hälftindelning av makarnas giftorättsgods. Med bodelning jämställs att den efterlevande och den dödes efterarvingar ingått ett s.k. reellt bodelande avtal, att den efterlevande maken framställt begäran om jämkning enligt 12 kap. 2 § äktenskapsbalken (ÄktB)

och att 12 kap. 3 § ÄktB tillämpats i dom eller avtal. Reglerna om beskattningen av förmånstagarförvärv förenklades genom att hälften av det belopp som tillfaller efterlevande make i egenskap av förmånstagare till försäkring är skattefritt. Dessutom tillkom nya arvsskattebestämmelser till följd av den samtidigt införda lagen om sambors gemensamma hem (prop. 1987/88:61, bet. 1987/88:SkU14, rskr. 1987/88:100, SFS 1987:1206).

Från och med den 1 juli 2001 har en genomgripande organisatorisk reform genomförts av arvs- och gåvobeskattningen (prop. 2000/01:21, bet. 2000/01:JuU7, rskr. 2000/01:134, SFS 2001:95). Handläggningen av bouppteckningar och dödsboanmälningar fördes då över från tingsrätterna till skattemyndigheterna. Det innebär att det är skattemyndigheterna som sköter registreringen av bouppteckningarna och skattläggningen.

Såväl beslut om arvs- och gåvoskatt som övriga beslut som fattas av skattemyndigheten överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Krav på prövningstillstånd gäller i kammarrätt.

Kammarkollegiets granskningsfunktion har ersatts av Riksskatteverkets (RSV) generella tillsyn över skatteförvaltningen. Uppgiften att föra det allmännas talan ligger både på RSV och på skattemyndigheterna.

Därutöver har vissa förändringar utan organisatorisk innebörd genomförts. Tidpunkten för deklaration av en gåva har anpassats till vad som gäller den för allmänna självdeklarationen (2 maj året efter skattskyldighetens inträde). Vidare har möjligheten att betala skatten med annat än pengar tagits bort.

Samtidigt som ansvaret för bouppteckningar flyttades över till skattemyndigheterna infördes ett mer ändamålsenligt och rationellt förfarande för hanteringen av bouppteckningsärenden samt debitering och betalning av arvsskatt och gåvoskatt (prop. 2000/01:117, bet. 2000/01:SkU27, rskr. 2000/01:238, SFS 2001:325). Sedan den 1 juli 2001 bedrivs bouppteckningsverksamheten med hjälp av automatiserad behandling. Från och med detta datum har arvs- och gåvoskatten också infogats i skattekontosystemet.

År 2000 tillsattes den s.k. 3:12-utredningen (Dir. 1999:72) med uppdrag bl.a. att se över de särskilda reglerna i AGL som gäller vid arv och gåva av företag. Utredningen föreslår i sitt betänkande (SOU 2002:52) bl.a. att den nuvarande principiella utformningen av beskattningslättnaderna för företagsförmögenhet skall behållas, dvs. en reduktion till 30 procent vid värderingen. Lättnadsreglerna föreslås även bli tillämpliga för fastighetsförvaltning. De flesta

begränsningarna när det gäller förutsättningarna för lättnader vid gåvobeskattningen föreslås tas bort. En möjlighet öppnas också för successiva gåvor av företag. Vidare föreslår utredningen att det skall införas en möjlighet att söka förhandsbesked i gåvoskatteärenden.

## **Gällande rätt**

### **Fastighetsskatten på småhus**

Regler om fastighetsskatt finns i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt. Fastighetsskattelagens bestämmelser bygger på fastighetstaxeringslagens (1979:1152) indelningar och begrepp. För småhus gäller från och med den 1 januari 2001 att fastighetsskatt utgår med 1,0 procent på de enskilda fastigheternas taxeringsvärdet. Fastighetsskatten utgör 1,0 procent av 75 procent av marknadsvärdet avseende privatbostad i utlandet.

Nyproducerade småhus belägna i Sverige är fria från fastighetsskatt de fem första åren och för de därpå följande fem åren betalas halv fastighetsskatt.

Vidare gäller från och med den 1 januari 2001 enligt lagen (2001:906) om skattereduktion för fastighetsskatt att fastighetsskatten efter skattereduktion - under vissa förutsättningar - inte skall överstiga 5 procent av hushållsinkomsten definierad på visst sätt, den s.k. begränsningsregeln. Reglerna gäller den skattskyldiges permanenta bostad och är endast tillämpliga om taxeringsvärdet uppgår till minst 280 000 kronor. Skattereduktionen beräknas på den del av taxeringsvärdet som understiger 3 miljoner kronor. Skattereduktionen kan uppgå till högst 27 200 kronor. Endast fastigheter i Sverige omfattas.

### **Förmögenhetsskatten**

Förmögenhetsskatten är en statlig skatt som tas ut med 1,5 procent av den beskattningsbara förmögenheten. För annan juridisk person än dödsbo och familjestiftelse är skattesatsen 1,5 promille. Förmögenhetstaxering skall åsättas varje taxeringsår. Beskattningsåret är det år som närmast föregått taxeringsåret.

Skattskyldiga är fysiska personer och dödsbon samt vissa föreningar, samfund och stiftelser. Aktiebolag och flertalet ekonomiska föreningar är befriade från förmögenhetsskatt.

Skillnaden mellan den skattskyldiges tillgångar och skulder utgör den skattepliktiga förmögenheten.

De skattepliktiga tillgångarna finns angivna i en uttömmande uppräkningslista. Tillgångar som inte ingår i uppräkningslistan är således skattefria. Särskilda värderingsregler finns för olika slag av tillgångar.

Vid beräkningen av den skattepliktiga förmögenheten skall alla skulder dras av från värdet av tillgångarna. Skulder hänförliga till icke skattepliktiga tillgångar får inte dras av.

Sambeskattning sker av makar som levt tillsammans under beskattningsåret, sambor som tidigare varit gifta med varandra eller som har eller har haft barn tillsammans samt föräldrar och deras hemmavarande barn under 18 år.

Skatten beräknas på den beskattningsbara förmögenheten. Den beskattningsbara förmögenheten är den del av den skattepliktiga förmögenheten som överstiger ett fribelopp. Fr.o.m. 2003 års taxering uppgår fribeloppen till 1 500 000 kronor för fysisk person, dödsbo och familjestiftelse, 2 000 000 kronor för sambeskattade par och 25 000 kronor för annan juridisk person än dödsbo och familjestiftelse.

Enligt lagen (1997:324) om begränsning av skatt, begränsningslagen, sätts ett tak för uttaget av statlig inkomstskatt och förmögenhetsskatt i vissa fall. Bestämmelserna innebär att det sammanlagda beloppet av kommunal inkomstskatt, statlig inkomstskatt och förmögenhetsskatt jämförs med ett spärrbelopp som utgör 60 procent av summan av den skattskyldiges förvärvsinkomst och inkomst av kapital. Om skattebeloppet är högre än spärrbeloppet sätts förmögenhetsskatten och den statliga inkomstskatten ned med överskjutande belopp. Förmögenhetsskatten får dock inte sättas ned så att skatten blir lägre än skatten på 50 procent av den skattskyldiges beskattningsbara förmögenhet. Det innebär att reglerna i begränsningslagen maximalt kan leda till en nedsättning av förmögenhetsskatten till skatten på halva förmögenheten och av hela den statliga inkomstskatten.

*Regler om skatteplikt och värdering*

Aktie i ett aktieslag som är inregistrerat vid börs i det land där aktiebolaget är hemmahörande skall tas upp som tillgång. Det gäller således svenska aktier på börsens A-lista samt utländska aktier som är inregistrerade vid utländsk börs på motsvarande sätt. Som tillgång skall också tas upp marknadsnoterade aktier som den 29 maj 1997 var eller senare har varit inregistrerade vid svensk börs. Alla aktier i ett bolag, som har något aktieslag inregistrerat vid börs, skall tas upp till samma värde som de inregistrerade aktierna. Skattepliktiga börsaktier och andra liknande tillgångar tas upp till 80 procent av noterat värde.

Särskilda regler om skattefrihet gäller för huvuddelägars aktier i vissa fall. Med huvuddelägare avses en aktieägare som, ensam eller tillsammans med närstående, vid tidpunkten för inregistreringen eller marknadsnoteringen innehade aktier direkt eller indirekt motsvarande minst 25 procent av röstvärdet för aktierna i bolaget. Om aktierna var inregistrerade vid utgången av år 1991 gäller innehavskravet i stället vid den tidpunkten. Sådana aktier som huvuddelägaren innehaft sedan inregistreringen eller marknadsnoteringen eller i förekommande fall utgången av år 1991 är fria från förmögenhets-skatt.

Arbetande kapital i näringsverksamhet är inte skattepliktigt. Till sådant kapital hänförs inte bara kapital i rörelse och lantbruk utan också kapital nedlagt i fastighetsförvaltning samt aktier som är marknadsnoterade utan att vara inregistrerade. Hit hör t.ex. aktier som är noterade på O-listan. Vid värderingen av onoterade aktier samt andelar i handelsbolag och ekonomiska föreningar beaktas endast tillgångar och skulder i näringsverksamhet som avser kapitalförvaltning eller innehav av näringsfastighet som är skattepliktig vid direkt ägande.

Fastighet i Sverige tas upp till taxeringsvärdet och fastighet i utlandet till 75 procent av marknadsvärdet. Bostadsrätt tas upp till den egna lägenhetens andel i föreningens förmögenhet.

Livförsäkringar tas upp till det tekniska återköpsvärdet med tillägg för beräknad upplupen andel av överskottet i livförsäkringsverksamheten. Pensionsförsäkringar och vissa rena riskförsäkringar skall inte tas upp som tillgång.

Inre lösöre för personligt bruk skall inte tas upp som tillgång. Samma sak gäller yttre lösöre för personligt bruk till den del det

enskilda föremålets värde understiger 10 000 kronor. Övrigt lösöre beskattas fullt ut.

### Arvs- och gåvoskatten

Arvs- och gåvobeskattningen utgår från den civilrättsliga regleringen på motsvarande områden.

Enligt bestämmelserna i 20 kap. ärvdabalken (ÄB) skall bouppteckning förrättas när en person har avlidit. Bouppteckningen ligger normalt till grund för beräkning av arvsskatten. I vissa fall beräknas skatten med ledning av en deklaration. Bestämmelser om registrering av bouppteckningar finns i ÄB.

Arvsbeskattningen är utformad som en schematisk arvslottsskatt. Det är den som förvärvar egendomen som är skattskyldig. Enligt huvudregeln är det dödsboet som ansvarar för att arvsskatten förskottsvis betalas in till staten. Beskattningen skärps dels ju större lotten är, dels utgår skatten efter en strängare skala för avlägsnare släktingar och mottagare som inte är släkt med den avlidne. Gåvoskatten är att anse som ett komplement till arvsskatten. Utan en sådan skatt skulle en kommande arvsbeskattning kunna undvikas genom gåvor under livstiden. De materiella beskattningsreglerna är i huvudsak gemensamma för arv och gåvor. I 3 § AGL finns en uppräkningslista av juridiska personer som inte är skattskyldiga till arvs- och gåvoskatt. Dessutom är vissa svenska juridiska personer befriade från gåvoskatt enligt 38 § AGL.

Skattskyldighet inträder vid arvlåtarens eller testatorns död och värderingen av egendomen sker enligt huvudregeln med hänsyn till förhållandena vid tidpunkten för dödsfallet. För gåva inträder skattskyldighet normalt när gåvan fullbordats och värderingen sker med hänsyn till förhållandena vid detta tillfälle. Vid s.k. framskjutna förvärv inträder skattskyldigheten vid en senare tidpunkt vilket innebär att även värderingen sker senare.

Värderingen av den dödes egendom skall ske enligt de värderingsregler som finns i AGL. Fast egendom skall enligt huvudregeln värderas till taxeringsvärdet året före dödsfallet. I fråga om aktier och andra andelar i bolag tillämpas olika regler för olika typer av aktier och andelar. Särskilda bestämmelser finns för värderingen av företagsförmögenhet i familjeföretag. Värdenedgång som skett efter dödsfallet kan i vissa fall beaktas efter särskild ansökan till regeringen.

I bouppteckningen efter en avliden person som var gift skall båda makarnas tillgångar och skulder redovisas. Skattemyndigheten skall vid den schematiska bodelningen enligt huvudregeln dela det sammanlagda giftorättsgodset lika mellan makarna efter avdrag för skulderna. Hälfindelning skall dock inte ske i vissa särskilt uppräknade fall. Det gäller när ett s.k. reellt bodelande avtal åberopas, när efterlevande make skriftligen begärt jämkning med stöd av 12 kap. 2 § ÄktB och när jämkning enligt dom eller avtal skett med stöd av 12 kap. 3 § ÄktB. Den efterlevandes giftorättsandel är inte skattepliktig. Efter den schematiska bodelningen skall den avlidnes kvarlåtenskap enligt lag och testamente fördelas på arvingar och testamentstagare.

Vid arvsbeskattningen bestäms arvingars eller testamentstagares lotter schematiskt, s.k. schematiskt arvskifte. Det finns dock en möjlighet att i stället lägga ett verkligt arvskifte till grund för beskattningen.

Efter grundavdrag beräknas skatten för de olika arvs- eller testamentslotterna. Varje arvs- eller testamentstagare hör till en viss skatteklass I, II eller III och till varje klass hör en särskild skatteskala. Skatten är progressiv och högsta skattesats i samtliga klasser är 30 procent.

Vid arvsbeskattningen har efterlevande make rätt till ett grundavdrag med 280 000 kronor. Övriga i klass I har rätt till grundavdrag med 70 000 kronor och samtliga i klass II och III med 21 000 kronor. Sedan den 1 januari 1988 är grundavdraget vid gåvobeskattningen 10 000 kronor. För samtliga klasser är skattesatserna 10, 20 respektive 30 procent inom skiktgränserna. I klass I ligger skiktgränserna vid 300 000 kronor respektive 600 000 kronor, i klass II vid 70 000 respektive 140 000 kronor och i klass III vid 90 000 respektive 170 000 kronor.

Till skatteklass I, som har den förmånligaste skatteskalen för fysiska personer, hör i första hand efterlevande make, sambo och barn samt avkomling till barn. Skatteklass II omfattar dels alla andra fysiska personer än dem i klass I, dels alla juridiska personer som inte hör till klass III eller som är befriade från skattskyldighet. Till skatteklass III hör ett antal juridiska personer med allmännyttig verksamhet. Bland de uppräknade subjekten ingår offentlig-rättsliga personer men även privata stiftelser och sammanslutningar med närmare angivna syften.

Vid gåvobeskattningen värderas gåvan enligt AGL:s värderingsregler. Efter grundavdraget sker beskattningen enligt samma klasser och skatteskalor som vid arvsbeskattningen.

Enligt huvudregeln skall sammanläggning ske med samtliga förvärv från samma person inom en tioårsperiod räknat från det senaste förvärvet.

Det finns flera bestämmelser om dispensmöjligheter (eftergift) i AGL. Regeringen kan - förutom möjligheten att efter ansökan beakta värdenedgång på fastighet och vissa värdepapper - efterge skatt i vissa fall när egendomen är av t.ex. historiskt intresse. Regeringen har också en generell dispensmöjlighet att medge befrielse från eller nedsättning av skatt om det föreligger synnerliga skäl. Vid fall av dubbelbeskattning kan RSV efter ansökan bevilja eftergift av arvs- och gåvoskatt. RSV:s beslut får överklagas till regeringen.

Vid handläggningen av arvs- och gåvoskatteärenden hos skattemyndigheten tillämpas förvaltningslagen (1986:223). Förfarandet i ett bouppteckningsärende regleras praktiskt sett nästan uteslutande av bestämmelserna i ÄB och AGL.

## Uppdraget

### Fastighetsskatten

#### *Principer för uttaget av fastighetsskatt på småhus*

I budgetpropositionen för år 2002 (prop. 2001/02:1) uttalade regeringen att fastighetsbeskattningen bör utredas på nytt. Regeringen anförde att utredningen borde ges en annan inriktning än de många utredningar som tidigare behandlat denna fråga. Utredningen skulle ges möjlighet att pröva lösningar som kan innebära avsteg från nu gällande principer för fastighetsbeskattningen under förutsättning att de fördelningsmässiga konsekvenserna är acceptabla.

Kommittén skall utreda fastighetsskatten utifrån dessa riktlinjer. Uppdraget tar sikte på den fastighetsskatt som träffar småhus.

Kommittén skall i sina överväganden utgå från de analyser och slutsatser gällande underlaget för fastighetsskatt som har presenterats i de tidigare utredningarna. Kommittén är dock oförhindrad att pröva andra alternativa modeller. Kommittén skall samråda med dialogprojektet Bygga, Bo och Förvalta för framtiden.



Då småhusbeståndet på såväl kort som lång sikt är förhållandevis fixerat till sin storlek kommer varje förändring av skattereglerna i större eller mindre utsträckning att påverka småhuspriserna. I arbetet skall kommittén därför särskilt beakta såväl de fördelningsmässiga som de regionalpolitiska konsekvenser som sådana prisförändringar kan ge upphov till.

#### *Fastighetsskatt baserad på inkomstskattelagens indelningar*

Vid fastighetstaxeringen indelas fastigheter i bl.a. småhus och hyreshus. Vid inkomsttaxeringen utgör ett småhus antingen en privatbostadsfastighet eller en näringsfastighet. Ett hyreshus är vid inkomstbeskattningen alltid en näringsfastighet. Avgörande för uttaget av fastighetsskatt är huruvida fastigheten vid fastighetstaxeringen hänförs till kategorin småhus eller hyreshus, inte hur fastigheterna klassificeras vid inkomstbeskattningen. Kopplingen mellan uttaget av fastighetsskatt och indelningen vid fastighetstaxeringen innebär att systemet är administrativt lätthanterligt eftersom skattemyndigheten vid förtryckningen av uppgifterna i deklarationen kan utgå från uppgifterna från fastighetstaxeringen. En sådan ordning innebär dock en olikformighet i beskattningen av de boende inom en och samma upplåtelseform. För småhus är fastighetsskatten alltid 1 procent oavsett om småhuset är upplåtet med hyresrätt eller bostadsrätt. För flerfamiljshus (hyreshus) uppgår skatten däremot till 0,5 procent i motsvarande fall. Om fastighetsskatten i stället skulle bestämmas utifrån den indelning som sker vid inkomstbeskattningen skulle asymmetrin i beskattningen av de boende inom en och samma upplåtelseform minska.

I sitt arbete skall kommittén ta fram lagförslag som kopplar uttaget av fastighetsskatt på bostäder till den indelning av fastigheter som sker vid inkomstbeskattningen. Vidare skall konsekvenserna av förslaget belysas.

#### *Fastighetsskatt på fastigheter utomlands*

Fastighetsskatten utgör 1,0 procent av 75 procent av marknadsvärdet på privatbostad i utlandet.

RSV har den 13 september 1999 i en promemoria (dnr 8539-99/100) hemställt att fastighetsskatten på privatbostäder i utlandet

skall avskaffas. Av promemorian framgår att det är svårt att få fram ett korrekt marknadsvärde. Detta gäller framförallt för de bostäder som förvärvats långt tillbaka i tiden. Ett särskilt problem utgör de fastigheter som numera har återlämnats till tidigare ägare i de forna öststaterna.

RSV beräknade att fastighetsskatten på utlandsfastigheter brutto inbringade 25 miljoner kronor vid 1998 års taxering. Den fastighetsskatt som har betalats i utlandet får räknas av från den svenska skatten.

RSV bedömde att fastighetsskatten på bostäder i utlandet medförde ett underskott efter att hänsyn tagits till avräkning och skattemyndigheternas hanteringskostnader.

Kommittén skall pröva om skälen för att avskaffa fastighetsskatten på privatbostäder i utlandet är så starka att det bör ske. Kommittén är även fri att föreslå ändringar i gällande regler om det bedöms lämpligt.

#### *Tidpunkt för övergång av skattskyldighet vid överlåtelse av fastighet*

Enligt 2 § fastighetsskattelagen är ägaren till fastigheten eller den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) skall anses som ägare skattskyldig till fastighetsskatt. I skatterättslig mening sammanfaller i normalfallet äganderättsövergången med dagen för köpekontraktets undertecknande. Om det i köpekontraktet (överlåtelseförklaringen) anges att äganderätten skall övergå vid en viss framtida tidpunkt gäller vanligtvis detta datum som dag för äganderättens övergång. I fråga om kapitalvinstbeskattning inträder dock skattskyldighet vid avyttringen.

Skattekontrollutredningen föreslog i betänkandet Självdeklaration och kontrolluppgifter - förenklade förfaranden (SOU:1998:12) att överlåtaren skall vara skattskyldig till fastighetsskatt för tiden fram till tillträdet och förvärvaren för tiden därefter.

Ett sådant system skulle medföra administrativa fördelar samt bättre än nuvarande praxis stå i överensstämmelse med bestämmelserna om säljarens respektive köparens rättigheter och förpliktelser enligt 4 kap. 10 och 11 §§ jordabalken.

Skattekontrollutredningens förslag innebär dock att olika moment (äganderättens övergång, tillträdet och undertecknandet av överlåtelseavtalet) ges olika betydelse beroende på vilken beskattningsfråga som är aktuell. Utredningen ansåg att det fanns

anledning att närmare studera detta men ansåg att frågan låg utanför utredningsuppdraget.

Den kommitté som nu tillsätts skall ta ställning till om tidpunkten för övergången av skattskyldighet vid överlåtelse av fastighet bör ändras. Kommittén skall även beakta de konsekvenser som en ändring av gällande rätt i detta avseende kan få för den löpande beskattningen, kapitalvinstbeskattningen och förmögenhetsbeskattningen.

#### *Nedsättning av fastighetsskatten vid hinder mot uthyrning m.m.*

Enligt 3 § fjärde stycket fastighetsskattelagen får fastighetsskatten sättas ned under vissa omständigheter. Nedsättning får ske om en byggnad på grund av eldsvåda eller därmed jämförlig händelse inte har kunnat utnyttjas under viss tid eller om en för uthyrning avsedd lägenhet i byggnaden inte har kunnat hyras ut.

Regeringsrätten har i ett antal domar den 16 juni 1998 medgett fastighetsägare nedsättning av fastighetsskatten enligt 3 § fjärde stycket fastighetsskattelagen på grund av att hinder förelegat mot uthyrning av lägenheter (RÅ 1998 ref. 27 samt mål nr 1768-1772-1997). I domarna slås det fast att bestämmelsen är tillämplig inte bara när uthyrning inte har kunnat ske p.g.a. eldsvåda eller liknande, utan även vid andra typer av hinder, såsom ombyggnader eller bristande efterfrågan.

Före 1992 års taxering fanns bestämmelsen om nedsättning av fastighetsskatt i 24 § 2 mom. tredje stycket i den numera upphävda kommunalskattelagen (1928:370). Den var endast tillämplig på en- och tvåfamiljsfastigheter och hade störst betydelse i fråga om hinder i användandet p.g.a. eldsvåda och dylikt medan uthyrningsfallen av naturliga skäl hade mindre praktisk betydelse. I samband med skattereformen överfördes bestämmelsen till fastighetsskattelagen och blev därigenom tillämplig även på hyreshus. Det kan emellertid ifrågasättas om syftet var att låta varje form av hinder mot uthyrning utgöra grund för skattenedsättning när det gäller hyreshus. Departementschefens uttalande i lagstiftningsärendet tyder på att det i första hand var en generell regel om jämkning vid eldsvåda eller liknande händelse som åsyftades (prop. 1989/90:110 del 1 s. 732).

Vid fastighetstaxeringen av hyreshus tas numera hänsyn till förekommande vakanser. Hinder mot uthyrning kan leda till att

taxeringsvärdet för ett hyreshus justeras nedåt och att fastighets-skatten därmed blir lägre. Att dessutom låta hinder mot uthyrning utgöra grund för nedsättning av fastighetsskatten kan i vissa fall leda till en dubbel skattelättnad.

Regeringsrättens avgöranden aktualiserar frågan om bestämmelsen bör slopas eller om den bör ändras på så sätt att möjligheten till nedsättning av fastighetsskatten begränsas till att gälla endast vissa former av hinder i nyttjandet eller mot uthyrning.

I kommitténs uppdrag ingår att utvärdera bestämmelsen om nedsättning av fastighetsskatt i 3 § 4 stycket fastighetsskattelagen och föreslå eventuella ändringar.

### *Dämpningsregeln*

Som tidigare sagts skall omräkningsförfarandet vid fastighetstaxeringen tas bort. I stället införs ett system för småhus-, hyreshus- och lantbruksenheter som innebär att förenklade fastighetstaxeringar skall ske mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna. Vidare skall förslag lämnas om att höjda taxeringsvärden inte omedelbart skall slå igenom på uttaget av fastighetsskatt. Meningen är att endast en tredjedel av höjningen skall slå igenom under taxeringsåret och lika mycket under vart och ett av de två därpå följande åren. Kommittén skall arbeta fram ett förslag med denna inriktning.

## **Förmögenhetsskatten**

### *Allmänna utgångspunkter*

Uppdraget omfattar en generell översyn av bestämmelserna om förmögenhetsskatt. Utgångspunkten skall vara att olika tillgångar så långt som möjligt skall behandlas likformigt i fråga om skatteplikt och värdering. Kommittén skall särskilt beakta de fördelningspolitiska aspekterna. Ett övergripande mål för arbetet skall vara att söka åstadkomma ett regelsystem för förmögenhetsbeskattningen som är både enkelt och rättvist.

Nedan följer en beskrivning av ett antal särskilda frågor som översynen skall omfatta. Kommittén är dock oförhindrad att utifrån de allmänna utgångspunkterna och med beaktande av budgetkraven föreslå de övriga ändringar den finner lämpliga. Det

gäller t.ex. skatteplikt och värdering av olika tillgångar, skattesatsens storlek och fribeloppens storlek.

### *Marknadsnoterade aktier*

Enligt nuvarande bestämmelser gäller som huvudregel att aktie i ett aktieslag som är inregistrerat vid börs i det land där aktiebolaget är hemmahörande tas upp som skattepliktig tillgång. För svenska aktier innebär det att aktier som är noterade på Stockholmsbörsens A-lista är skattepliktiga. Andra marknadsnoterade aktier är som huvudregel skattefria. Det gäller bl.a. aktier som är noterade på Stockholmsbörsens O-lista. I propositionen till den nya förmögenhetsskattelagen anförde regeringen bl.a. att det är befogat att särbehandla kapital nedlagt i små och medelstora företag eftersom sådant kapital inte är att anse som placeringstillgångar i egentlig mening utan snarare är att hänföra till arbetande kapital. I syfte att skapa goda villkor för investeringar i små och medelstora företag angav regeringen att sådant kapital därför borde vara befriat från förmögenhetsskatt. Regeringen konstaterade att skälen för skattebefrielse för mindre och medelstora företag vägde tyngre än det motstående intresset av att marknadsnoterade aktier beskattas på ett likformigt sätt. Regeringen fann vidare att den möjlighet till avgränsning som i praktiken stod till buds var att göra en åtskillnad mellan aktier noterade på OTC- och O-listan respektive aktier som kvalificerat sig för och inregistrerats på A-listan (prop. 1996/97:117 s. 52 f).

Vid lagrådsbehandlingen menade Lagrådet att förslagens konsekvenser kunde te sig skäligen godtyckliga. Lagrådet påpekade att det varken i lag eller det för fondbörsen gällande regelverket finns något hinder mot att sådana börsbolag som är noterade på O-listan har större värde eller att deras aktier är föremål för större spridning och omsättning än vad som gäller för flertalet bolag vilkas aktier är inregistrerade på A-listan. Lagrådet förutsatte att de praktiska konsekvenserna av den föreslagna schabloniseringen skulle följas noggrant och att det skulle finnas en beredskap för att se om de intressen som låg till grund för förslaget kunde tillgodoses genom en reglering av annat slag. I samband med de ändringar som föreslogs i prop. 1997/98:1 i syfte att motverka att bolag av skatteskal avregistrerade aktier från Stockholmsbörsens A-lista, påpekade Lagrådet ånyo det mindre lämpliga i kopplingen mellan listtillhörighet och

skatteuttag och anförde att den gällande ordningen knappast kan upprätthållas i längden. Vid utskottsbehandlingen av förslaget underströk finansutskottet vikten av att regeringen gör en ordentlig genomlysning av problemet i syfte att skapa en långsiktig lösning (bet. 1997/98:FiU1 s. 152).

När det gäller notering vid Stockholmsbörsen varierar noteringskraven beroende på om bolaget söker sig till A- eller O-listan. På A-listan ställs exempelvis krav på dokumenterad vinstintjäning och historik vilket inte gäller för O-listan. Vidare ställs större krav på spridning och börsvärde för bolag på A-listan. Det är börsen själv som avgör vilka olika listor som skall finnas och hur dessa skall vara utformade. Det kan antas att ett stort antal bolag som i dag är noterade på O-listan uppfyller kraven för inregistrering och notering på A-listan. Det innebär att aktier som i och för sig har karaktären av kapitalplacering undantas från förmögenhetsbeskattning.

Det faktum att bolag som uppfyller kraven för inregistrering på A-listan i stället noteras på O-listan, t.ex. för att aktieägarna skall undgå förmögenhetsbeskattning, visar att den nuvarande regleringen inte fullt ut tillgodoser de intressen den ursprungligen avsåg att tillgodose. Utgångspunkten för en ny reglering bör vara att tillgångar av liknande karaktär skall beskattas på ett likformigt sätt. Vidare bör en ny reglering bygga på en annan grund än den indelning som bestäms av börser och marknadsplatser. Kommittén skall analysera den nuvarande regleringen när det gäller skatteplikten för marknadsnoterade aktier och överväga om kraven på likformig beskattning bättre kan tillgodoses genom en reglering av annat slag.

### *Huvuddelägare*

En huvuddelägars aktier är under vissa förutsättningar undantagna från skatteplikt. Undantaget gäller aktier som annars skulle tas upp som tillgång, dvs. aktier som är inregistrerade vid börs i det land där aktiebolaget är hemmahörande, marknadsnoterade aktier som den 29 maj 1997 var eller senare har varit inregistrerade vid svensk börs eller aktier som inte är marknadsnoterade i det land där aktiebolaget hör hemma men där det finns ett aktieslag i bolaget som är marknadsnoterat. Med huvuddelägare avses sådan aktieägare som ensam eller tillsammans med närstående innehade aktier direkt eller indirekt motsvarande minst 25 procent av röstvärdet för aktierna i

bolaget vid utgången av år 1991 om aktierna var inregistrerade vid börs vid den tidpunkten eller, om inregistrering skedde senare, vid tidpunkten för inregistreringen eller, om det gäller aktier som har marknadsnoterats efter utgången av år 1996, vid tidpunkten för marknadsnoteringen.

Reglerna om skattefrihet för huvuddelägars aktie infördes i samband med den nya förmögenhetsskattelagen. I lagförslaget angav regeringen att skatteplikten och den fulla värderingen av A-aktier, som ursprungligen föreslogs, kunde minska familjeföretagens intresse för inregistrering på A-listan (prop. 1996/97:117 s. 57). Ursprungligen gällde skattefriheten endast i de fall inregistreringen hade skett efter utgången av år 1991. Redan innan lagen hade tillämpats första gången utvidgades dock skattefriheten till att omfatta även aktier i bolag som inregistrerats vid börsen före utgången av år 1991 (prop. 1997/98:1, bet. 1997/98:FiU1, rskr. 1997/98:35, SFS 1997:954).

Reglerna om skattefrihet för huvuddelägars aktier har kritiserats från olika utgångspunkter. Det finns t.ex. synpunkter på att gränsen för huvuddelägarskap är satt för högt. Men framförallt har bestämmelserna kritiserats utifrån rättvisesynpunkter. Det har bl.a. anförts att särbehandlingen av huvuddelägare kan uppfattas som stötande. Kommittén skall göra en utvärdering av reglerna om skattebefrielse för huvuddelägars aktier. I samband därmed skall kommittén överväga om ändamålet med bestämmelserna kan tillgodoses genom en reglering av annat slag.

#### *Privatbostadsfastighet*

Privatbostadsfastighet i Sverige skall vid förmögenhetsbeskattningen tas upp till taxeringsvärdet.

De stigande marknadsvärdena på privatbostadsfastigheter i framförallt storstadsregionerna har för många husägare inneburit en ökning av såväl fastighets- som förmögenhetsskatteuttaget. Såvitt gäller fastighetsskatten tillämpas fr.o.m. 2002 års taxering lagen (2001:906) om skattereduktion för fastighetsskatt (begränsningsregeln).

När det gäller förmögenhetsskatten finns ingen sådan direkt koppling till den skattskyldiges inkomst. Däremot har som en följd av de höjda taxeringsvärdena fribeloppen för uttag av förmögenhetsskatt höjts. Från och med 2002 års taxering höjdes fribeloppet

från 900 000 kronor till 1 000 000 kronor för ensamstående och 1 500 000 kronor för sambeskattade par. Fr.o.m. 2003 års taxering har fribeloppen höjts ytterligare till 1 500 000 kronor för ensamstående och 2 000 000 kronor för sambeskattade par. Genom den senare åtgärden beräknas antalet småhusägare som betalar förmögenhetsskatt minska med 120 000, från 280 000 till 160 000.

Kommittén skall utvärdera vilka effekter de höjda taxeringsvärdena har haft för småhusägares skyldighet att betala förmögenhetsskatt. Det gäller i synnerhet småhusägare med lägre inkomster. I utvärderingen ingår att även beakta vilken betydelse höjningarna av fribeloppen har för omfattningen av skattskyldigheten. Kommittén skall pröva åtgärder för att begränsa antalet småhusägare som på grund av stigande taxeringsvärden kan bli skyldiga att betala förmögenhetsskatt. Kommittén bör dock härvid beakta önskemålet om likformighet vid värderingen av olika tillgångsslag vid förmögenhetsbeskattningen.

### *Sambeskattning*

I den nya förmögenhetsskattelagen togs bestämmelserna om sambeskattning över från 1947 års lag. I propositionen till den nya lagen anförde regeringen argument både för och emot att införa särbeskattning. Likformighetsskäl och jämställdhetsskäl liksom administrativa fördelar talade för att införa särbeskattning. Som skäl emot angavs intresset av att förebygga skatteplanering samt att skattebortfallet skulle bli för stort. Regeringen fann att det statsfinansiella läget inte medgav något utrymme för att minska skatteuttaget från förmögenhetsbeskattningen. Slutsatsen var därför att sambeskattningen måste behållas även i det nya förmögenhetsskattesystemet (prop. 1996/97:117 s. 67 f).

Från och med 2002 års taxering har olika fribelopp införts för ensamstående respektive sambeskattade par. I lagförslaget avvisade regeringen återigen tanken på att slopa sambeskattningen eftersom detta skulle kunna skapa incitament till omfördelning av förmögenheter inom hushållen av skatteplaneringsskäl (prop. 2000/01:31, bet. 2000/01:SkU11 och 2000/01:SkU13, rskr. 2000/01:129, SFS 2000:1422).

Kommittén skall analysera för- och nackdelar med sambeskattningen och ta ställning till om systemet bör behållas. Analysen skall



även omfatta sambeskattning av föräldrar och barn. Vid behov skall kommittén lämna förslag till ändringar.

### *Begränsningslagen*

I den nya lagen om begränsning av skatt togs i stort sett gällande bestämmelser över från 1970 års lag om begränsning av skatt i vissa fall och upphävandelagen till den lagen.

Begränsningslagen innebär att stora förmögenheter ger en procentuellt avsevärt lägre faktisk skatt än små förmögenheter för vilka regeln inte är tillämplig. Vidare gynnar den investeringar i egendom som ger värdestegring i stället för direktavkastning. Rent principiellt kan det ifrågasättas om en likformigt utformad förmögenhetsbeskattning skall kombineras med undantagsregler av sådant slag. Det kan därför finnas skäl att överväga om begränsningslagen bör slopas. Å andra sidan kan ett avskaffande av lagen medföra ett kraftigt ökat skatteuttag för vissa större förmögenheter. Det kan därför samtidigt finnas anledning att överväga alternativa former för en begränsning av skatteuttaget.

I uppdraget ingår att göra en översyn av lagen om begränsning av skatt. Kommittén skall analysera bestämmelserna och vid behov föreslå förändringar. Kommittén skall även överväga alternativa metoder för att begränsa skatten, t.ex. genom att införa ett beloppsmässigt bestämt tak för högsta uttag av förmögenhetsskatt.

### **Arvs- och gåvoskatten**

#### *Allmänna utgångspunkter*

Uppdraget omfattar en övergripande teknisk översyn av regelsystemet för att få en modernare lagstiftning som är bättre anpassad till dagens villkor. En väsentlig målsättning skall vara att åstadkomma enkla och överskådliga regler. I detta arbete ingår att anpassa lagspråket till annan skattelagstiftning samt att i allmänhet ge lagen en mer modern språklig utformning. Ett övergripande mål bör vara att skapa ett regelsystem för arvs- och gåvoskatten som är rättvist. En utgångspunkt för arbetet bör vidare vara att den nuvarande ordningen med arvs- och gåvobeskattning skall behållas.

Översynen skall omfatta arvs- och gåvoskattefrågor i samband med generationsskiften i mindre företag endast i den utsträckning

de inte har behandlats av 3:12-utredningen i betänkandet Beskattning av småföretagare (SOU 2002:52). I uppdraget ingår även att anpassa 3:12-utredningens förslag till de förändringar som kan komma att föreslås vid den nu aktuella översynen.

### *En övergripande översyn*

Den övergripande tekniska översynen innefattar en genomgång av samtliga regler i AGL. En utgångspunkt för arbetet skall vara Arvs- och gåvoskattekommitténs förslag Ny arvs- och gåvoskattelag (SOU 1987:62). Därutöver skall kommittén överväga följande frågor.

I dag saknas uttryckliga bestämmelser när det gäller möjligheterna att beakta arvsavståenden vid beskattningen. I kommitténs uppdrag ingår att ta ställning till om lagtexten bör innehålla särskilda regler för arvsavståenden.

Kommittén skall också se över de värderingsregler som tillämpas vid arvs- och gåvobeskattningen samt överväga om några ändringar i indelningen i skatteklasser är nödvändiga.

I uppdraget ingår att se över möjligheterna till dispens som enligt nuvarande regler handläggs av regeringen. Om kommittén finner att möjligheten att få dispens bör finnas kvar skall den pröva om sådana ärenden i stället bör handläggas av RSV. När det gäller dubbelbeskattningsärenden bör utgångspunkten vara densamma som vid inkomstbeskattningen, dvs. att frågorna skall kunna prövas inom ramen för det ordinarie förfarandet.

Kommittén skall ta ställning till behovet av att kunna söka förhandsbesked när det gäller arvsbeskattningen.

Kommittén skall även redovisa och pröva förutsättningarna för att anpassa förfaranderegler i AGL till vad som gäller i skattemål enligt taxeringslagen (1990:324). I detta sammanhang skall kommittén bl.a. se över överklagandetiderna för beslut enligt AGL och möjligheterna till omprövning. En annan fråga som skall prövas av kommittén är om det skall införas en möjlighet att vid avsaknad av gåvodeklaration uppskatta skatten till vad som framstår som skäligt, s.k. skönstaxering (jfr NJA 1993 not. C 130). Kommittén skall också uppmärksamma skillnaderna mellan AGL och förvaltningsprocesslagen (1971:291) beträffande bl.a. bestämmelserna om skriftväxling och föreslå de eventuella ändringar som den finner lämpliga.

*Beskattning av arv mellan makar*

De höjda taxeringsvärdena har lett till att uttaget av arvsskatt har ökat markant vilket i många fall inneburit stora problem framförallt för efterlevande make. I kommitténs arbete ingår att undersöka möjligheterna att stärka efterlevande makens ställning genom att föreslå ändringar i beskattningen av arv mellan makar. Frågan skall behandlas med förtur.

*Värdering av fastigheter*

Kommittén skall analysera och utvärdera ändrade regler för värderingen av fastigheter vid arvs- och gåvobeskattningen. Vid utvärderingen skall särskilt beaktas det övergripande kravet på att enhetliga regler så långt som möjligt bör gälla för olika slags egendom. Härvid skall även de förslag om beskattningen av arv mellan makar som kommittén eventuellt kan lägga fram beaktas.

*Värdering av aktier*

Ägde den döde aktier skall dessa i bouppteckningen tas upp till värdet på dödsdagen. På grund av de civilrättsliga reglerna och bankernas egna rutiner torde i de flesta fall aktierna inte kunna realiseras förrän bouppteckningen efter den döde är inregistrerad. Har aktierna under mellantiden sjunkit i värde kan boet hamna i den situationen att hela behållningen går åt för att betala skatten.

I kommitténs uppdrag ingår att se över reglerna om värdering av aktier vid arvsbeskattningen. Kommittén skall analysera om det även i fortsättningen skall vara värdet på dödsdagen som bör gälla eller om det är möjligt att värdera aktierna vid någon annan tidpunkt. Förslagen får inte leda till kringgåendemöjligheter vid arvsbeskattningen och skall vara anpassade till vad kommittén föreslagit om beskattningen av arv mellan makar.

*Justering av grundavdrag och skiktgränser*

Nu gällande nivåer på grundavdrag har gällt sedan den 1 januari 1991 och skiktgränserna sedan den 1 januari 1992. Frågan om en

justering av grundavdragen och skiktgränserna ingår också i uppdraget.

### *Ändrad metod för beskattning av arv*

I uppdraget ingår att undersöka om arvsbeskattning i form av en kvarlåtenskapsskatt kan vara ett alternativ till den nuvarande arvslottsbeskattningen. Kommittén bör redovisa förslag i fråga om den tekniska utformningen av att arvsskatten beräknas på värdet av den dödes samlade kvarlåtenskap. Kommittén skall redovisa för- och nackdelar med en sådan beskattningsmetod dels ur förenklingssynpunkt, dels med beaktande av fördelningspolitiska aspekter.

### **Budgetaspekter m.m.**

De förslag som kommittén lägger fram skall sammantaget vara kostnadsneutrala för den offentliga sektorn. Likaså bör statens skatteinkomster i princip vara oförändrade. Administrativa förenklingar och kostnadsbesparingar skall dock kunna tillgodoräknas för att sänka det samlade skattetrycket. Kommittén skall vidare redovisa de administrativa konsekvenserna av sina förslag.

Utredningsuppdraget skall vara avslutat före utgången av december år 2003. Frågan om beskattning av arv mellan makar skall behandlas med förtur.

(Finansdepartementet)

# Beskattning av fastigheter i andra länder

Här följer en översikt av fastighetsbeskattning inom EU-länderna<sup>1</sup> samt i Schweiz och i USA. Syftet är att ge läsaren en uppfattning om reglerna för beskattning av privatbostäder i vår närmaste omvärld. Uppgifterna om Belgien, Danmark, Finland, Irland, Island, Italien, Luxemburg, Norge, Nederländerna, Schweiz, Spanien, Storbritannien, Tyskland och Österrike har vi fått från svenska ambassader i respektive land, via Sveriges ständiga representation vid Europeiska unionen samt från utländska finansdepartement. Informationen om de övriga länderna, Frankrike, Grekland, Portugal och USA, är hämtat ur betänkandet *Likformig och neutral fastighetsbeskattning* (SOU 2000:34) och European Tax Handbook 2003.

## Danmark

I Danmark finns det flera former av löpande beskattning av privatbostäder.

*Grundskylden* är en skatt som utgår till kommuner och amtskommuner (landsting). Skatten tas endast ut på markvärdet. Fastighetskatten för Amtskommunernas ska alltid uppgå till 1 procent. Däremot tillåts skatten som tas ut av kommunerna variera inom intervallet 0,6-2,4 procent av det taxerade *markvärdet*. Den får tas ut på alla fastigheter men undantag kan göras för byggnader med allmännyttiga ändamål. Storleken av skatten fastställs av respektive kommun. Av Danmarks 275 kommuner har ungefär hälften av dessa en fastighetsskatt som understiger 1,0 procent. Endast 8 procent av kommunerna låg över 2,1 procent i uttag 1997. Den genomsnittliga sammanlagda skatten är 2,21 procent. Skatten är inte avdragsgill vid inkomsttaxeringen.

---

<sup>1</sup> De länder som blir medlemmar av EU efter den 30 april 2004 ingår inte i vår studie.

Från och med år 2000 gäller en kommunal och landstingskommunal egendomsvärdeskatt (*Ejendomsvaerdiskat*). Skattesatsen uppgår till 1 procent av *taxeringsvärdet*. För hus med taxeringsvärdet som överstiger grundbeloppet 2 150 000 danska kronor (justeras årligen med ett index, se nedan) uppgår skattesatsen till 3 procent. Skatten har ersatt den statliga *Lejevaerdibeskattningen* (förmånsbeskattning av egen bostad). Småhus och lägenheter som innehas med äganderätt har tidigare belastats med denna statliga schablonintäktsbeskattning.

Alla fastigheter åsätts ett egendomsvärde den 1 januari varje år. Vid värderingen fastställs byggnadsvärdet och markvärdet för fastigheten. Värderingen har betydelse för den löpande beskattningen av fastigheter som beskrivits ovan. Vid värderingen beräknas ett värde utifrån egendomens belägenhet, ålder, storlek och installationer m.m. Beräkningen görs på grundval av officiell statistik över överlåtelsepriser för fastigheter. Värdet kan därefter korrigeras på grund av särskilda förhållanden, t.ex. beroende på fastighetens skick. Markvärdet ska motsvara värdet för obebyggd mark. För villor etc. består markvärdet normalt av ett värde beräknat på storleken av marken och värdet av byggrätten. Markvärdet ökar om läget bedöms som särskilt bra. Byggnadsvärdet erhålls genom att man multiplicerar den sammanlagda ytan med ett kvadratmeterpris. Priset bestäms utifrån vilken prisnivå fastigheter köps för i det aktuella området enligt den officiella försäljningsstatistiken. Därutöver tas hänsyn till byggnadens ålder, material, storlek och installationer m.m. Fastighetsvärdet bestäms med utgångspunkt av ett beräknat värde som består av markvärdet och byggnadsvärdet.

Ökningen i taxeringsvärdet för Grundskylden har begränsats till en årlig ökning motsvarande 7 procent. Ökar taxeringsvärdet med mer än 7 procent beskattas den överstigande delen påföljande år. T.ex. om taxeringsvärdet ökar med 10 procent så tas skatt ut på 7 procent. Ökar taxeringsvärdet med 2 procent påföljande året så tas skatt ut på den delen samt den överstigande delen från föregående år, dvs. på sammanlagt 5 procent.

Grundbeloppet för egendomsvärdeskatten, 2 150 000 danska kronor, justeras årligen i förhållande till ett *ejerboligvaerdiindeks*, som sattes till 100 procent per den 1 januari 1998. Förändringarna i indexet är ett vägt genomsnitt av prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Vikterna i indexet är enfamiljshus, 75 procent, fritidshus, 15 procent, och bostadsrätter, 10 procent. Grundbeloppet frystes

dock 2002. Taxeringsvärdet år 2002 motsvarar taxeringsvärdet år 2001 plus 5 procent.

Från och med år 2000 kan individer som fyllt 67 år eller som har nedsatt inkomstförmåga få skatt på permanent- och fritidsbostad reducerad. Det finns ett övre tak för hur mycket skatten kan reduceras. Taket varierar med inkomsten.

I Danmark infördes från och med beskattningsåret 1965/1966 en möjlighet för vissa grupper att låna till de kommunala egendoms-skatterna. Avsikten var att ekonomiskt svaga grupper, pensionärer i huvudsak, skulle kunna belåna sina fastigheter för att betala egendoms-skatter. Möjligheten till lån gäller endast permanentbostäder. Till säkerhet för lånet ska ägaren överlämna ett pantbrev avseende egendomen. Avdragsrätten för ränteutgifter är numera begränsad och skatteeffekten uppgår för närvarande till 41 procent. År 2001 kommer skatteeffekten att uppgå till 32,4 procent.

För ägarbostäder beskattas inte kapitalvinster. Beskattningen av kapitalvinst sker endast beträffande privata hyresfastigheter.

Vid fastighetsöverlåtelser tas ut en stämpelskatt på 0,6 procent av köpesumman. Dessutom tillkommer en stämpelavgift om 2 procent på lånesummor.

## Finland

Den finländska skattelagen tillämpas sedan 1 januari 1993. Genom den lagen upphörde de tidigare formerna av löpande beskattning av fastigheter i Finland att gälla. Den nya skatten är kommunal och kommunen fastställer årligen skattesatsens storlek inom vissa ramar. Fr.o.m. den 1 januari 1999 gäller att den allmänna fastighets-skatten ska bestämmas till minst 0,2 och högst 1 procent. För byg-gand som används som stadigvarande bostad finns möjlighet att tillämpa en annan skattesats än den som tillämpas för andra objekt. Den får uppgå till minst 0,10 och högst 0,40 av byggnadens värde. För andra bostadsbyggnader, däribland fritidshus finns möjlighet för kommunen att ta ut en skatt som är 0,6 procent högre än vad som gäller för permanent bostäder, dvs. som mest 1 procent.

Underlaget för fastighetsskatten utgörs av det s.k. återanskaffningsvärdet för fastighet som alltså utgör taxeringsvärdet. Detta värde grundas i allt väsentligt på schabloner som avser byggnadens användning, storlek, byggnadsmaterial med justering för faktorer

som avviker från den genomsnittliga byggnadsstandarden för fastighetstypen.

Kapitalinkomster beskattas med en proportionell statlig skatt på 28 procent (fr.o.m. 1996). Innehavet av ägarbostäder är inte föremål för statlig beskattning. Däremot är ränteutgifter för förvärv eller grundlig reparation av bostaden avdragsgilla från kapitalinkomster. Om underskott uppstår får maximalt 20 000 mark<sup>2</sup> (8 000 per make och 2 000 per barn, dock högst två barn) dras av från förvärvsinkomsterna. Den överskjutande delen av underskottet fastställs som det ifrågavarande kapitalinkomstslaget förlust och får dras av från kapitalinkomster under de följande tio taxeringsåren.

Försäljningsvinster av egen bostad är skattefria förutsatt att ägaren ägt och bott i bostaden i två år. Eftersom vinsten inte är skattepliktig är försäljningsförluster av egen bostad inte avdragsgilla.

En stämpelskatt tas ut vid omsättning av fastigheter av köparen. Skatten uppgår till 4 procent av försäljningspriset.

## Island

Island har en löpande kommunal beskattning i form av fastighetsskatt (fasteignagjöld). Denna skatt är en av de största inkomstkällorna för kommunerna och administreras av dem. Samtliga fastigheter är objekt för fastighetsskatten. Underlaget för beskattningen är det årligen framräknade marknadsvärdet för egendomen. Skattesatsen för ägarlägenheter, småhus, lantgårdar och fritidsbostäder är 0,5 procent. För övriga fastigheter är skattesatsen 1,32 procent. Det finns dock möjligheter för kommunerna att höja de nämnda skattesatserna med 25 procent. Fastighetsskatten betalas som regel av egendomens ägare. Kommunen kan medge nedsättning eller eftergift av fastighetsskatten för pensionärer och handikappade med låga inkomster.

Avdrag får inte göras för utgifter hänförliga till bostaden. Ränteavdrag för personer som inte bedriver näring avskaffades på Island 1979. Däremot erhålls räntebidrag för lån till köp av egen bostad.

Kapitalvinst av försäljning av egen "bolig" är, inom fastställda beloppsgränser, inte skattepliktiga om egendomen innehafts i minst två år. Om egendomen säljs inom två år är kapitalvinsten

---

<sup>2</sup> Finland införde EURO den 1 januari 2002. En ungefärlig växelkurs är €1 = FIM 5,95.



skattepliktig och beskattas med 10 procent. Det finns dock viss möjlighet till uppskov med beskattningen.

## Norge

Norge har statlig ”intektskatt fra boliger,” och en löpande avkastningsskatt samt en kommunal ”eiendomsskat”. Permanentbostaden (bolig) och fritidshus (fritidseiendom) intäktsbeskattas (prosentlignes). Intäkterna beräknas schablonmässigt på ett slags taxeringsvärde (ligningsverdi). Skatten är progressiv för permanentbostaden men inte för fritidsbostaden. För taxeringsvärden mellan NOK 80 000 och NOK 451 000 är skattesatsen på helårsbostaden 2,5 procent. För taxeringsvärden över NOK 451 000 är skattesatsen 5 procent för både helårs- och fritidsbostaden. Taxeringsvärdet varierar stort i förhållande till marknadsvärdet men i genomsnitt kan det sägas motsvara cirka 25 procent av marknadsvärdet. Utöver denna ”intäktskatt” tas även löpande fastighetsskatt ut. Skattesatsen är 28 procent och baseras på bostadens samma schablonmässiga värde som ”intektskatten”. Full avdragsrätt ges för låneräntekostnader och det oberoende av vad lånet är till.

Kapitalvinstskattesatsen är 28 procent. Avdrag för kapitalförlust ges till samma skattesats.

Kommunerna får själva välja om de vill ta ut en kommunal ”eiendomsskatt”. Denna skatt är en objektsskatt och inte en del av intäktsskatten. Kommunen får själv bestämma skattesats inom spannet 0,2 till 0,7 procent av marknadsvärdet.

Det tas ut en statlig stämpelavgift (dokumentavgift) som motsvarar 2,5 procent av köpeskillingen.

## Belgien

Belgien har en årlig schablonbeskattning som består av tre delar. En del tillfaller den federala regeringen, en del regionen och huvuddelen till kommunen. I allt väsentligt är det alltså en kommunal skatt. Regionen och kommunen kan inom vissa gränser bestämma uttaget och skatten varierar kraftigt mellan olika regioner och kommuner. Det statliga skatteuttaget varierar beroende på var i landet fastigheten är belägen (Bryssel, Flandern eller Vallonien).

Skatten grundar sig på en beräkning av vilken hyresintäkt fastigheten skulle ha om den hyrdes ut. Beräkningen – som är en slags fastighetstaxering – skedde 1975. Några nya värden har inte fastställts sedan dess även om en justering för inflation gjordes 1980. Fr.o.m. 1991 sker en årlig indexuppräknings av värdena.

Vid taxeringen får egnahemsägare göra ett schablonavdrag från schablonintäkten vilket medför att många fastighetsägare i praktiken inte betalar skatt för sin fastighet.

För fastigheter som hyrs ut beräknas en schablonintäkt på cirka 200 procent av den 1975 fastställda schablonintäkten. Intäkten beskattas med vanlig inkomstskatt, vilken kan uppgå till 60 procent. Denna skatt är däremot mer omdiskuterad och anses av många vara för hög.

Bolåneräntor är som huvudregel avdragsgilla endast från inkomster hänförliga till fastigheter. För egnahemsägare finns dock undantag som innebär att räntor är avdragsgilla mot den totala nettoinkomsten. Avdragsmöjligheten är begränsad till att avse en viss högsta lånesumma (år 1998 motsvarade ett maximalt lån 2 miljoner franc för förvärv av fastighet och 1 miljon franc för reparation. Summorna ökas beroende på grad av försörjningsplikt).

Kapitalvinster för privatbostäder är normalt inte skattepliktiga. Som huvudregel är kapitalförluster endast avdragsgilla från inkomster av samma slag.

En stämpelskatt tas ut vid överlåtelse. Skatten uppgår till 12,5 procent av värdet.

## Frankrike

I Frankrike är privatbostäder inte föremål för någon beskattning på nationell nivå. Räntor som är hänförliga till permanentboende är delvis avdragsgilla. Reglerna är mycket detaljerade och avdragsrätten beror bl.a. på tidpunkten för lånet, hushållets samlade inkomster och hushållets storlek. Särskilda regler gäller för lån hänförliga till reparationer etc.

För bebyggda fastigheter finns två lokala fastighetsskatter. Den ena är en skatt på innehav av mark och byggnad som utgår på 50 procent av ett beräknat hyresvärde (*taxe foncière sur les propriétés bâties*). Kommunerna bestämmer årligen skattesatsen utifrån en föreskriven begränsning. Behovet av kommunala intäkter styr det årliga skatteuttaget.

Skatt utgår inte under de första två åren efter byggnationen. Nybyggda hus kan undantas från skatt i två år om huset förvärvats genom subventionerade räntefria lån. Ingår huset i ett "socialt" byggnadsprogram kan huset undantas från skatt i mellan 10–25 år.

Den andra lokala skatten utgörs av en "bostadsskatt" (*taxe d'habitation*) som varje innehavare av en bostad (ägare eller hyresgäst) betalar. Skatten utgår på ett uppskattat hyresvärde. Kommunerna bestämmer skattesatsen.

Vid försäljning av privatbostaden utgår ingen skatt på kapitalvinsten. Kapitalförluster är avdragsgilla endast gentemot inkomster i samma inkomstslag.

## Grekland

Egna hem beskattas för den del av bostadsytan som överstiger 150 kvadratmeter. En statlig schablonintäkt utgår med 3,5 procent av den del av byggnadens marknadsvärde som avser ytan över 150 kvadratmeter. Marknadsvärdet återspeglas i ett taxeringsvärde som fastställs med vissa mellanrum.

Räntor avseende permanentbostäder är fullt avdragsgilla.

Kapitalvinsten beskattas och kapitalförluster är avdragsgilla fullt ut.

Vid fastighetsöverlåtelser tas en stämpelskatt ut på 3,6 procent.

## Irland

Irland har ingen löpande beskattning av fastigheter. Däremot fanns det tidigare en fastighetsskatt som i många avseende liknade den svenska. Den avskaffades emellertid 1997. Skatten var en årlig statlig skatt som utgick med 1,5 procent av fastighetens marknadsvärde. Inte bara fastighetsägare omfattades. Även vissa långtidshyresgäster och hyresgäster med förmånliga hyresvillkor var skattskyldiga. Skatten togs ut oberoende av fastighetsägarens inkomster om dessa översteg ett lågt tröskelvärde. Marknadsvärdet uppskattades av fastighetsägaren själv med hjälp av försäljningar som skett i området. Värderingen var ofta mycket försiktig. Fastighetsskatten var omdiskuterad och blev en känslig politisk fråga särskilt i Dublinområdet där fastighetspriserna flerdubblades under senare år. Skatten avskaffades därför och har ersatts av en stämpelskatt.

Stämpelskattesatsen är olika beroende på storleken på köpeskillingen, ju högre köpeskillning ju högre skattesats. Skattesatsen beror även på om den nya ägaren köper hus för första gången eller inte. Förstagångsköparen får en lägre skattesats. Dessutom är skattesatsen högre för fritidshus än för permanentbostad. År 2002 var stämpelskattesatsen för en förstagångsköpare av permanentbostad mellan 3 till 9 procent för köpeskillingar över € 190 500. För lägre huspriser påförs ingen stämpelskatt. Skattesatsen är densamma för dem som köpt permanent hus tidigare men vid lägre nivåer av köpeskillning, redan över € 127 000.

Räntor på lån för att förvärva eller reparera permanentbostäder är avdragsgilla i begränsad omfattning. Avdragsrätten är bl.a. beroende på civilstånd.

Kapitalvinster beskattas medan kapitalförluster är avdragsgilla från kapitalvinster det år förlusten uppstod. Förluster som inte kan utnyttjas får rullas vidare tillkommande år.

## Italien

Den statliga fastighetsskatten i Italien tas ut på en schablonintäkt. Schablonintäkten är baserad på ett uppskattat hyresvärde för fastigheten.

En särskild kapitalvinstskatt tas ut vid försäljning av fastigheter fram till år 2003. Skattesatsen är progressiv och varierar mellan 5 och 30 procent av vinsten. Skatten beslöts visserligen avskaffad fr.o.m. den 1 januari 1993 men fortsätter ändå att tas ut vid alla överlåtelse som sker före den 1 januari 2003. Skatten ersattes av en kommunal fastighetsskatt. Skatten utgår på ett uppskattat värde för den aktuella fastighetstypen. Kommunen bestämmer för varje år skattesatsen som får uppgå till minst 0,04 procent och som mest 0,06 procent. Det finns dock en möjlighet att ta ut 0,07 procent om kommunen har ett extraordinärt behov av intäkter.

Ränteutgifter ger som huvudregel rätt till en 22-procentig skattereduktion. Om ett bostadslån tagits efter den 25 januari 1982 får räntan inte överstiga ett visst belopp per år. Olika regler gäller för räntor avseende lån som avser permanentbostäder och räntor på lån för andra ändamål. För räntor som avser lån för reparationer av bostäder gäller särskilda regler.

En stämpelskatt tas ut vid fastighetsöverlåtelse. Skatten uppgår till 3 procent av värdet.

## Luxemburg

Fastighetsägaren beskattas för en schablonintäkt som avser ett lågt bestämt hyresvärde som grundar sig på ett taxeringsvärde från 1941. Taxeringsvärdet motsvarar i dag endast 1–2 procent av marknadsvärdet för fastigheter. Hyresvärdet utgår med 4 eller 6 procent av taxeringsvärdet. Utgiftsräntor är avdragsgilla från schablonintäkten. Avdrag för räntekostnader medges fullt ut fram till dess att byggnaden har färdigställts. Därefter begränsas avdragsrätten till ett visst belopp per familjemedlem. Det årliga avdragsbeloppet sjunker i takt med innehavstiden.

En kommunal fastighetsskatt tas ut. Skatten har två komponenter. En basdel som uppgår till mellan 0,7–1 procent av taxeringsvärdet – som alltså är lågt – multiplicerat med ett tal som varierar mellan 180 och 800 procent. Valet av procenttal beror på byggnadens storlek, ålder och användningssätt. Kapitalvinster för permanentbostäder är skattefria under förutsättning att ägaren innehaft och bott på fastigheten under fem år eller om ägaren är tvungen att flytta p.g.a. familje- eller sysselsättningskäl. Kapitalförluster avseende bostäder är avdragsgilla endast gentemot andra kapitalvinster under det år som förlusten uppstod.

Två särskilda stämpelskatter tas ut vid fastighetsöverlåtelser.

## Nederländerna

Nederländerna har både en statlig och kommunal fastighetsskatt. Den statliga skatten är löpande och baseras på en schablonintäkt. Det är ägaren till privatbostaden som är den skattskyldige. Beskattningen beräknas utifrån fastighetens marknadsvärde. För värden under 25 000 nederländska gulden<sup>3</sup> beräknas ingen intäkt. Därutöver beräknas intäkten efter en tariff från 0,5 procent till 1,25 procent beroende på fastighetens marknadsvärde. Ju högre marknadsvärde desto högre procentsats.

Den kommunala fastighetsskatten betalas till den kommun där fastigheten är belägen. Nivån på skatten varierar mellan kommunerna. Kommunerna är fria från att bestämma skattesatsen inom vissa intervaller.

Avdrag för räntor som avser bostadslån medges utan begränsningar gentemot inkomster från fastigheten.

---

<sup>3</sup> Nederländerna införde EURO den 1 januari 2002. En ungefärlig växelkursen är € 1 = NGL 2,20.

Kapitalvinster från försäljning av privatbostäder är skattefria.

Köparen av en fastighet skall i normalfallet betala en stämpelskatt på 6 procent på köpesumman. Det finns dock en mängd undantag från denna regel.

### Portugal

Den kommunala fastighetsskatten är löpande och baseras på ett slags hyresvärde. Detta hyresvärde är indexerat och räknas om den siste december varje år. Skattesatsen är beroende av var i landet fastigheten är belägen. På landsbygden är skattesatsen 0,8 procent. I storstadsområdena varierar skattesatsen, från 0,7 procent till 1,3 procent, beroende på i vilken kommun fastigheten är belägen.

### Schweiz

I såväl alla kantoner som på federal nivå förekommer en löpande beskattning av fastigheter i form av en schablonintäkt som utgörs av ett beräknat hyresvärde. Det gäller såväl permanent- som fritidshus. Hyresvärdet skall motsvara ett lokalt marknadsmässigt hyresvärde. I praktiken är det dock ofta lägre.

Utgiftsräntorna är som huvudregel fullt avdragsgilla.

På federal nivå förekommer inte kapitalvinstbeskattning av privatbostäder. Alla kantoner och kommuner tar emellertid ut en fastighetsskatt (*Liegenschafts- oder Grundsteuer*) som utgår med 0,05–0,3 procent av ett taxeringsvärde som bygger på marknadsvärdet. Förekomsten av fastighetsskatt och skatteuttag varierar betydligt mellan olika kommuner och kantoner.

Många kantoner tar ut en särskild stämpelskatt vid fastighetsöverlåtelser. Skatten varierar mellan 1–2 procent av förvärvspriset.

### Spanien

Fastighetsägaren beskattas för en schablonintäkt som tidigare uppgick till två procent av taxeringsvärdet men har som följd av en ny fastighetstaxering sänkts till 1,1 procent.

Avdragsrätten för utgiftsräntor avseende permanentbostäder är begränsad. Avdrag får göras från schablonintäkten med ett visst högsta belopp.

Kommunerna tar ut en fastighetsskatt. Underlaget utgörs av ett uppräknat taxeringsvärde. Skatten utgår med 0,4 procent. Skatten kan emellertid höjas till maximalt 1,3 procent. Kommuner som räknar upp eller höjer taxeringsvärden får sänka skatten till 0,1 procent under de första tre åren efter uppräknningen. Skatteuttaget görs dock även beroende av kommunens invånareantal. Kommuner med stort kommuninvånarantal har rätt att ta ut en högre skatt. Provinshuvudstäder har möjlighet att ta ut ytterligare något högre skatt. Skatten är avdragsgill från den statliga schablonintäkten.

Kapitalvinster avseende permanentbostäder är skattefria under förutsättning att vinsten återinvesteras i en ny permanentbostad inom två år. Vinster från försäljningar av fastigheter som innehafts i mer än 20 år är också befriade från inkomstskatt.

Det finns även möjlighet för kommuner att ta ut slags kommunal kapitalvinstskatt där skatteuttaget är beroende av innehavstid och kommunens invånarantal.

En stämpelskatt på 6 procent av överlåtelsevärdet tas ut vid fastighetsöverlåtelser.

## Storbritannien

I Storbritannien var fastighetsskatten fram till år 1989 den huvudsakliga förvärvskällan för lokalförvaltningen. Hushållets fastighetsskatt ersattes 1989 med en kommunal avgift – Poll Tax – som var lika för alla myndiga kommunmedlemmar. Skatten var mycket impopulär. 1993 ersattes denna skatt med en typ av kommunal bostadsskatt, Council Tax. Skatten tas ut i England, Skottland och Wales. Skatten utgår med en viss procent av bostadens värde. Skattesatsen bestäms årligen av kommunen. Förutom bostadens värde inverkar även hushållets storlek på skatteuttaget. Council Tax omfattar även lägenheter.

Skattskyldiga är i princip personer som fyllt 18 år och som har sin permanentbostad i det aktuella huset. Om bostaden bebos av endast en vuxen medges ett avdrag med 25 procent. Vissa hushåll kan helt befrias från skatten, t.ex. studenthushåll. Hushåll med låg inkomst får skattereduktion som i vissa fall innebär att de inte betalar någon skatt överhuvudtaget. För ett normalhushåll uppgår Council Tax till cirka 500 pund årligen.

Avdrag för räntor medges endast för räntor på in-teckningslån avseende permanentbostaden upp till en viss nivå.

Som huvudregel beskattas inte kapitalvinster vid försäljning av privatbostäder.

## Tyskland

Fram t.o.m. 1986 fanns en schablonbeskattning av liknande karaktär som den i Sverige innan 1990 års skattereform. Den 1 januari 1987, i dåvarande Västtyskland, skedde stora förändringar av reglerna för beskattning av privatbostaden. Bostaden betraktas numera som ett konsumtionsobjekt som inte blir föremål för någon federal eller delstatlig beskattning. Avkastning och kapitalvinst beskattas således inte och avdrag medges inte heller för räntekostnader. För egnahemsägare med nybyggda hus medges i ett inledningskede avdrag för räntor. Av bostadspolitiska skäl finns även ett omfattande system för skattereduktion som under vissa villkor tillkommer egnahemsägare.

Tyskland har en allmän kommunal fastighetsskatt (*Grundsteuer*) som tas ut på ett taxeringsvärde som härrör från en taxering 1964. Lokalförvaltningen har ingen beslutanderätt i fråga om skattebasen, men skatteprocent bestäms lokalt inom ramen för de föreskrifter som meddelats på delstatsnivå. I de delar som utgjorde det forna DDR grundar sig värdena på en fastighetstaxering som gjordes 1935. I botten finns en grundläggande federal skattebassats om 0,35 procent av taxeringsvärdet. Kommunen kan därefter själv bestämma nivån genom att fastställa ett tal som den grundläggande skattesatsen skall multipliceras med. För bostadshus är detta tal i genomsnitt 400 procent. Skatten debiteras ofta av kommunen tillsammans med avgifter för vatten, sophämtning etc.

## Österrike

I Österrike förekommer inte någon federal eller delstatlig löpande beskattning av bostadshus. Detta gäller oavsett om det rör sig om enfamiljshus eller annan typ av bostadshus som bebos av ägaren.

Österrike har en kommunal fastighetsskatt som liknar den i Tyskland. Underlaget för beskattningen utgörs av taxeringsvärden som är cirka 20 år gamla.



Endast räntor avseende nybyggnation och renovering av hus är avdragsgilla som "särskilda utgifter" och då endast i mycket begränsad omfattning

Kapitalvinster beskattas inte.

En stämpelskatt tas ut vid fastighetsöverlåtelser. Skatten uppgår till 3,5 procent av försäljningspriset.

## USA

Fastighetsskatten är den mest betydelsefulla inkomstkällan för de lokala myndigheterna. Beskattningsrätten regleras i delstaternas lagstiftning. Den federala regeringen har i princip ingenting med beskattningen att göra.

Grunderna för fastighetstaxeringen varierar mellan delstaterna. I regel föreskrivs att egendomen skall taxeras på basis av marknadsvärdet. I vissa delstater föreskrivs att hela marknadsvärdet skall utgöra taxeringsvärdet medan i andra stater endast en viss procent utgöra taxeringsvärdet. I de flesta delstater värderas mark och byggnad separat. Värderingsintervallen varierar. Det är dock endast ett fåtal som har perioder som sträcker sig över fem år. Däremot sker i de flesta stater en årlig omräkning av taxeringsvärdena utifrån någon form av index.

Skattesatsen bestäms, oftast utifrån vissa delstatliga begränsningar, av de lokala förvaltningarna. Det är vanligt att vissa typer av fastigheter undantas från beskattning. Skattelättnader hänförliga till den skattskyldiges personliga förhållanden förekommer också.

I Kalifornien tillämpas sedan 1978 en s.k. anskaffningsvärdebase-rad beskattning. Så länge fastigheten ägs av en och samma ägare räknas skatteunderlaget, som utgörs av anskaffningsvärdet/köpeskillingen, upp med inflationstakten, dock maximalt med 2 procent per år. Vid en försäljning är det ned nya köpeskillingen som utgör det nya skatteunderlaget för den nye ägaren. Det maximala skatteuttaget för fastigheten begränsas till 1 procent av skatteunderlaget.

# Skattelättnader för miljöförbättrande investeringar i byggnader

## Bygga-bo-dialogens förslag

### Bygga-bo-dialogen föreslår att:

- Skattelättnader medges för miljöförbättrande investeringar i byggnader, som anses angelägna för samhället med hänsyn till fastställda miljökvalitetsmål och för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn.
- Rätten till reduktion av fastighetsskatten kopplas till miljöklassning av byggnader och avser småhus, flerbostadshus och lokaler.
- Skattereduktionen utformas på ett kostnadseffektivt sätt inom en finansiell ram som skapas genom en successivt ökad miljörelatering av skattesystemet och en grön skatteväxling.

## Bakgrund

Incitament för ökade miljöinvesteringar i den byggda miljön – bl.a. skattelättnader för energi- och miljöförbättrande åtgärder – har behandlats inom dialogprojektet *Bygga, bo och förvalta för framtiden*, som initierades av regeringen 1998. Miljövårdsberedningen, regeringens råd i miljöfrågor, har haft regeringens uppdrag att ta fram strategier för utveckling av ett ekologiskt hållbart näringsliv genom att förbereda och inleda en dialog med näringslivet (Dir 1998:65, Strategier för utveckling av ett ekologiskt hållbart näringsliv). I dialogprojektet har regeringen, kommuner och företag från IT- och telecomsektorn, från den finansiella sektorn, försäkringsbranschen och från bygg- och fastighetssektorn deltagit. Sedan januari 2001 har dialogen med näringslivet förts av Miljödepartementet.

I dialogens form har deltagarna fått möjligheten att lyfta sig över nuet och blicka framåt mot år 2025. En vision för en hållbar bygg- och fastighetssektor har definierats liksom långsiktiga mål och en strategi för att nå dit har tagits fram. Utifrån denna strategi har sedan förslag till konkreta insatser utvecklats som staten, företagen och kommunerna bör vidta för att det ska vara möjligt att nå målen. Dialogen har resulterat i en överenskommelse och åtaganden för en hållbar utveckling för bygg- och fastighetssektorn som under år 2003 har undertecknats av 31 företag, fyra kommuner (Hofors, Kalmar, Karlstad och Malmö) samt Naturvårdsverket (i egenskap av fastighetsägare) och regeringen.

Överenskommelsen ger nu möjligheter till kraftsamling inom bygg- och fastighetssektorn, Sveriges största näringsgren (efter vårdsektorn), kring ett konkret och aktivt arbete som kan ge viktiga bidrag till att nå miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö och en hållbar utveckling. Det finns även kopplingar till de övriga miljökvalitetsmålen, som fastställts av regering och riksdag.

### Dialog och frivilliga överenskommelser visar på möjligheter

Dialoger och frivilliga överenskommelser har många fördelar och kan användas som komplement till andra styrmedel som lagstiftning, skatter, bidrag och avgifter.

Stora förändringar krävs om vi ska nå ett hållbart samhälle. Det behövs katalyserande processer som kan driva på arbetet och även öka förståelsen för att styrmedel behövs inte minst inom miljöområdet. Dialoger och frivilliga överenskommelser kan på detta sätt fungera som drivkrafter. Under de senaste åren har frivilliga överenskommelser mellan företag eller branschorganisationer och staten utvecklats både i Sverige och i flera andra länder. Dialoger och överenskommelser kan användas som komplement till traditionella styrmedel som lagstiftning, skatter, bidrag och avgifter och har många fördelar. Kunskapen om vilka åtgärder som är effektiva ökar hos dem som deltar i dialogen liksom motivationen att genomföra åtgärderna. Frivilliga miljööverenskommelser är ofta lättare att genomföra än förändringar i nationell lagstiftning eller i EU-arbetet, även om överenskommelser också kan behöva notifieras till EU. Samordningen av insatser går ofta lättare och förändringar kan

därför genomföras snabbare. Näringslivet får möjligheter till påverkan i dialogen med regeringen. För företag kan möjligheten att träffa frivilliga överenskommelser om åtgärder mot en mer hållbar utveckling vara mer tilltalande än att tvingas till åtgärder genom ny lagstiftning. Det ligger också ett stort värde i själva dialogen, att arbeta i ett nätverk och få kontakter med andra företag och kommuner som ligger långt framme i miljöarbetet. Företag som deltar i dialogen med regeringen kan stärka sin egen verksamhet genom ökade kunskaper och möjligheter att påverka. De kan härigenom stärka sin konkurrenskraft och sin ”good will” på marknaden.

### Visionen om ett hållbart samhällsbyggande

I Bygga-bo-dialogen har deltagarna tagit fram en vision och framtidsbilder om en hållbar bygg- och fastighetssektor på 25 års sikt. Utgångspunkt har tagits i ökade miljökrav för en hållbar utveckling och människors behov av en god miljö och ett fungerande samhälle. Visionen om ett hållbart samhällsbyggande år 2025 kan i korthet beskrivas enligt följande:

- Samhället kännetecknas av hållbar utveckling och tillväxt där de sociala, ekonomiska, ekologiska och kulturella aspekterna vägs samman på ett balanserat sätt. De stora miljöproblemen är lösta. Samhällsplaneringen har blivit mer flexibel och medborgarnas möjligheter att påverka är större. Det finns en fördjupad insikt i samhället om de ekologiska sambanden och om vad som krävs för ett hållbart samhälle. Många tillämpar dessa kunskaper i sitt vardagsliv, t.ex. när de reser eller gör inköp. Samhället kännetecknas av nya arbetsmönster och nya värderingar. Resandet sprids ut mer över tiden, kollektivtrafiken har förbättrats, de inre stadskärnorna är fria från privat biltrafik. Våra samhällen har blivit renare och tystare.
- Naturresurser används effektivt i ett samhälle med giftfria och resurssnåla kretslopp. Bostäder och lokaler har blivit energi-effektivare och elanvändningen för värmeändamål har minskat betydligt. Ny- och ombyggnad sker med helhetsperspektiv. Hållbara byggnadsmaterial har utvecklats. Återanvändning är vanligt, och restprodukter ses som en resurs.
- Bebyggelsen med sin infrastruktur är genomtänkt och har goda kvaliteter när det gäller hälsa, miljö, användning av energi och andra resurser. Kvaliteten på inomhusmiljön i bostäder och

lokaler är mycket hög både miljömässigt och estetiskt. Våra hus är deklarerade och klassificerade vad gäller byggnadsrelaterad hälsa, energi och miljöpåverkan.

- Bebyggelsen förvaltas på ett resurseffektivt sätt. Förvaltningsbegreppet har fått en ny och bredare innebörd med en helhets-syn på fastighetsförvaltning, ny- och ombyggnad, systemval, drift, skötsel m.m. där användarna står i centrum.
- Sverige är en internationellt ledande nation när det gäller kunskap, teknik och systemlösningar för en energieffektiv och miljöanpassad bygg- och fastighetssektor. Svenska företag inom området är framgångsrika på en internationell miljöproduktmarknad. Svenska leverantörer är världsledande när det gäller hållbara och miljöanpassade material, produkter och systemlösningar med tilltalande design.

### **Bygg- och fastighetssektorn har en strategisk roll för en hållbar utveckling**

Bygg- och fastighetssektorn står i Sverige för en mycket stor del av miljöbelastningen i samhället med bl.a. 40 procent av energi-användningen, drygt 40 procent av materialanvändningen och en betydande andel av avfallet. Effekten av miljöförbättringar inom denna sektor blir därför stor och är viktig i det pågående arbetet med att nå det hållbara samhället.

Beståndet av fastigheter och anläggningar i Sverige är ansenligt. Det omfattar närmare 700 miljoner kvadratmeter uppvärmd yta. Mer än 10 000 processanläggningar av olika slag försörjer människorna med vatten och avlopp, energi, sophantering m.m. Emissionerna från fastigheter och anläggningar till luft, mark och vatten är betydande.

Stora mängder material används inom bygg- och fastighetssektorn. Sektorn använder årligen cirka 75 miljoner ton material, varav 10 procent går till byggnader. Varje år produceras mellan 4 och 6 miljoner ton bygg- och rivningsavfall. För cirka 10 år sedan gick omkring 90 procent av detta till deponering. I Bygga-bo-dialogen har man satt upp målet att enbart 25 procent av avfallet ska deponeras år 2010, och högst 10 procent år 2025.

Antalet byggvaror som används är betydande och många av dem innehåller kemiska produkter och ämnen som är förknippade med olika hälso- och miljöeffekter. Eftersom byggnader uppförs för att

användas länge och människor i vårt land vistas cirka 90 % av dygnet inomhus blir den tid man exponeras för miljö- och hälsofarliga produkter i byggnader mycket lång. Inomhusmiljöns betydelse för människors hälsa och välbefinnande är mot den bakgrunden betydande.

### **Bygga-bo-överenskommelsen om en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn**

I överenskommelsen förbinder sig aktörerna att aktivt verka för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn och att arbeta för att uppnå de mål som formulerats inom dialogen, Bygga-bo-målen. Vidare förbinder sig aktörerna att medverka till att utveckla och följa upp Bygga-bo-målen och att medverka till att följa upp dialogprojektet – gjorda åtaganden samt, dialogen och frivilliga överenskommelser som arbetsform.

Deltagande myndigheter/forskningsfinansiärer i dialogprojektet har varit Boverket, Energimyndigheten, Formas och Naturvårdsverket, som bidragit aktivt i arbetet med att ta fram underlagsmaterial för utformning av en överenskommelse.

Genom överenskommelsen och de insatser som företagen och kommunerna åtagit sig inom Bygga-bo-dialogen går dessa aktörer nu i spetsen för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn. En viktig uppgift blir att sprida dialogens resultat till hela sektorn och att resultaten tillämpning kommer till användning i byggande och förvaltning.

### **Bygga-bo-målen**

Följande mål har formulerats i Bygga-bo-dialogen. Målen har harmoniserats med de av riksdagen antagna nationella miljökvalitetsmålen liksom EU:s energidirektiv. I vissa avseenden går dock Bygga-bo-målen längre än de nationella miljökvalitetsmålen.

1. Miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler minskar och senast år 2025 sker uppvärmning och varmvattenberedning med endast begränsade inslag av fossila bränslen. Senast år 2015 erhålls mer än hälften av energibehovet över året från förnyelsebara energikällor.

2. Användningen av köpt energi sektorn minskar med minst 30 % till år 2025 jämfört med år 2000. Energianvändningen är lägre år 2010 än år 1995.
3. Senast år 2005 finns sektorsanpassad information som gör det möjligt att välja bort byggvaror/byggkonstruktioner som innehåller eller ger upphov till kända hälso- eller miljöskadliga ämnen.
4. Senast år 2009 är alla nybyggda hus och 30 % av det befintliga beståndet deklarerade och klassificerade vad gäller byggnadsrelaterad hälsa och miljöpåverkan.
5. Bygg- och fastighetssektorn fasar ut användningen av de ämnen och metaller som omfattas av regeringens riktlinjer för kemikalieanvändningen minst i den takt som anges i regeringens proposition 2000/01:65 Kemikaliestrategi för Giftfri miljö.
6. Mängden deponerat avfall exklusive gruvavfall minskar med minst 50 % till år 2005 räknat från 1994 års nivå samtidigt som den totala mängden genererat avfall inte ökar. Senast år 2010 deponeras högst 25 % av avfallet från ny- och ombyggnad, fastighetsförvaltning samt rivning räknat i ton från 1994 års nivå. År 2025 deponeras högst 10 %.
7. År 2010 är uttaget av naturgrus i landet högst 12 miljoner ton per år och andelen återanvänt material utgör minst 15 % av ballastanvändningen.

1) Häri ingår allt avfall inklusive hushållsavfall.

### **Dialogprojektets åtaganden om konkreta insatser för att nå målen**

Bygga-bo-dialogen lyfter fram sju strategiska områden inom tre prioriterade teman, nämligen: *god inomhusmiljö, effektiv energianvändning och effektiv resursanvändning.*

Förslag till konkreta åtaganden, som deltagande aktörer ska genomföra, har formulerats inom följande områden:

1. Planering för ett hållbart samhällsbyggande.
2. Användning av bästa möjliga teknik (BAT\*) samt forskning och utveckling för goda miljö- och energilösningar.
3. Systemval och upphandling med livscykelerspektiv och helhetssyn.
4. Kvalitet och effektivitet i bygg- och förvaltningsprocessen.

5. Klassning av bostäder och lokaler när det gäller energi, miljö och hälsa.
6. Förvaltning för en bättre miljö. Utveckling och förändring av befintlig bebyggelse.
7. Information/implementering av hållbara lösningar.

\* BAT= Best Available Technique

Inom området *”Klassning av bostäder och lokaler avseende energi, miljö och hälsa”* (åtagande fem) åtar sig företag och kommuner att i samverkan med den offentliga sektorn utveckla kriterier för miljöklassificering av byggnader samt att sådana system kommer till praktisk användning. För att klassningen skall kunna genomföras på frivillig väg bör enligt dialoggruppen de som låter klassa sina fastigheter kunna tillgodoräkna sig incitament inom områdena skatter, avgifter, försäkringar och krediter. Åtagandet har formulerats enligt följande:

### 5. Klassificera byggnader!

- 5.1 Vi företag, kommuner, myndigheter och verk åtar oss att i samverkan med den offentliga sektorn utveckla kriterier för miljöklassificering av byggnader och att använda sådana system. Klassificeringen skall omfatta energianvändning, resursutnyttjande och inomhusmiljö/hälsa.
- 5.2 Vi försäkringsbolag åtar oss att anpassa premier och/eller självrisker för fastigheter efter den miljöklass som fastigheten tillhör. Bättre miljöklass där kriteriet skaderisken minskar ingår skall leda till bättre villkor för försäkringstagaren. Vi åtar oss vidare att vid reparation och återuppförande efter försäkrings-skador verka för att miljöhänsyn beaktas i varje enskilt ärende. Detta gäller såväl vid val av material som utförande.
- 5.3 Vi kreditinstitut och banker åtar oss
  - att i den sedvanliga kreditbedömningen beakta miljöklassningen vid värdering av fastigheter.
  - att verka för att de värderingsmän som används, före år 2008, har genomgått för värderingsarbetet relevant miljöutbildning samt informerats om klassningssystem och Bygga-bo-projektets mål och ambitioner.
- 5.3 Regeringen åtar sig att i samverkan med sektorn medverka till utformning av byggnadsdeklarationer samt till att utveckla och fastställa kriterier för miljöklassificering och verka för att dessa kommer till användning. Regeringen åtar sig vidare att se över möjligheterna att ge stöd till utbildning och informationsspridning om deklarerade och miljöklassificering till företag,



kommuner, myndigheter och verk i syfte att få fler att genomföra klassificering av byggnader.

- 5.4 Regeringen har i Dir. 2002:87 gällande översyn av reglerna om fastighetsskatt givit Kommittén för översyn av reglerna om fastighetsskatt på småhus m.m., förmögenhetsskatt samt arvs- och gåvoskatt i uppdrag att samråda med dialogprojektet när det gäller underlag för fastighetsskatt. Vi företag, kommuner, myndigheter och verk åtar oss att aktivt delta i ett sådant samråd.
- 5.6 Regeringen åtar sig att verka för
- att i möjlig mån i pilotprojekt utveckla och demonstrera lösningar som syftar till att långsiktigt sänka kostnaderna för de boende och samtidigt främja en hållbar utveckling av bebyggelsen.
  - att se över möjligheterna att med hänsyn till den miljöklassificering som avses i 5.4 verka för sådana incitament som främjar miljöinvesteringar i den byggda miljön.

### Skattelättnader för miljöförbättrande investeringar i byggnader

#### Bygga-bo-dialogens förslag:

Skattelättnader bör medges för miljöförbättrande investeringar i byggnader, som anses angelägna för samhället med hänsyn till fastställda miljökvalitetsmål.

Rätten till en sådan skattelättnad kopplas till miljöklassning av byggnader (småhus, flerbostadshus och lokaler).

Förslaget syftar till att miljöinvesteringar för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn inte skall leda till ökat uttag av fastighetsskatt samtidigt som drivkrafter för utveckling i önskvärd riktning skapas.

Bygga-bo-dialogen föreslår en kombination av olika åtgärder när det gäller skatter, försäkringsvillkor, kreditvillkor, avgifter och investeringar för utveckling av drivkrafter till en ökad miljöanpassning i planering, byggande och förvaltning. Staten bör se över energiskatterna och utforma system, som stimulerar en effektiv energianvändning, ökad användning av förnybara energikällor och en hälsosam inomhusmiljö samt en effektiv resursanvändning. Övriga aktörer, som på olika sätt är involverade i bygg- och förvaltningsprocessen bör inom sina respektive ansvarsområden medverka till att utveckla system och drivkrafter för miljöförbättrande investeringar.

ingar i byggnader. Det finns viktiga kopplingar mellan sådana insatser på såväl områdesnivå som åtagandenivå. Ett mer samordnat och harmoniserat system skulle kunna ge önskvärda "ringar på vattnet" effekter.

#### Åtaganden för olika aktörer

Åtaganden	Skatter (Staten)	Försäkringsvillkor (Försäkringsbolag)	Kreditvillkor (Kreditinstitut)	Avgifter (Kommuner)	Investeringar (Företag)
Områden					
Energi	X	X	X	X	X
Resurser	X	X	X	X	X
Innemiljö	X	X	X	X	X

Rättvisekraven nationellt och lokalt föreslås kunna ske genom att skatteunderlaget beräknas med det genomsnittliga taxeringsvärdet i riket för byggnadstypen i fråga som bas. Underlaget är då lika i hela landet. Avdraget maximeras dock till aktuell fastighetsskatt för fastigheten i fråga.

Bygga-bo-dialogens förslag innebär att skattelättnader bör medges för miljöförbättrande investeringar, som anses angelägna med hänsyn till fastställda miljö kvalitetsmål och en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn. Enligt förslaget bör rätten till en sådan skattelättnad kopplas till miljöklassning av byggnader (småhus, flerbostadshus och lokaler). Ett viktigt inslag i det fortsatta arbetet blir framtagande av kriterier för miljö- och energideklaration samt klassificering av byggnader.

#### *Miljöklassificering av byggnader och drivkrafter för utveckling*

Aktörerna i dialogprojektet har åtagit sig att i samverkan utveckla kriterier för miljöklassificering av byggnader och att använda sådana system i sin egen verksamhet. Klassificeringen bygger på deklARATION och utvecklade nyckeltal som omfattar energianvändning, resursanvändning och innemiljö och som utgör en grund för gruppering av byggnaden i olika klasser, exempelvis A, B, C och D. Där klass A är mycket bra, klass B är bra, klass C motsvarar dagens grundkrav för byggnaden och klass D ligger under normkraven. Ju bättre klass desto högre incitament krävs för att byggnaden skall nå klassen i fråga.

## Miljöklasser och incitament för att nå olika nivåer

Miljöklass	Nivå	Genomförande
A	Mycket bra	Högt incitament
B	Bra	Incitament
C	Grundkrav	Dagens normkrav
D	Lägre än grundkrav	Ex. äldre (kultur)byggnader

Skattedifferentiering föreslås med hänsyn till byggnadens miljöklass (bostäder och lokaler) för att skapa incitament att nå så hög klass som möjligt. En viss miljöklass kopplas till en reduktion av fastighetsskatten genom att underlaget för skatteberäkningen reduceras. Därmed kan en skattedifferentiering med hänsyn till miljöklass uppnås. Fastighetens taxeringsvärde påverkas ej utan den kopplas till marknadsvärdering och bestäms enligt gällande regler. En sådan skattedifferentiering i kombination med försäkringsbolagens anpassning av sina premier/självrisker och bankernas kreditbedömningar som beaktar miljöklassningen bedöms kunna skapa långsiktiga incitament, som främjar angelägna miljöinvesteringar i bebyggelsen och därmed en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn.

Enligt Bygga-bo-dialogens förslag beräknas reduktionen av fastighetsskatt för en viss miljöklass med utgångspunkt från ett underlag som baseras på procentandelar av byggnadens fastighets-skatt enligt följande.

Klass	Underlag för beräkning av fastighetsskatt	Reduktion av fastighets-skatt
A	50 % av taxeringsvärdet	50 %
B	75 % av taxeringsvärdet	25 %
C	100 % av taxeringsvärdet	0 %
D	(Under grundkrav)	

### Exempel på beräkning av fastighetsskatt för ett småhus

För ett småhus med ett taxeringsvärde på 700 000 kronor skulle förslaget innebära att fastighetsskatten på årsbasis reduceras med 3 500 kronor för ett klass A-hus och 1 750 kronor för ett B-hus samt att fastighetsskatten är oförändrad för ett C-hus.

Exempel för beräkning av fastighetsskatt för ett genomsnittligt småhus

Klass	Underlag för beräkning av fastighetsskatt	Fastighetsskatt	Reduktion
A	$0,5 \times 700\,000 = 350\,000$	$0,01 \times 350\,000 = 3\,500$ kr	3 500 kr
B	$0,75 \times 700\,000 = 525\,000$	$0,01 \times 525\,000 = 5\,250$ kr	1 750 kr
C	$1,0 \times 700\,000 = 700\,000$	$0,01 \times 700\,000 = 7\,000$ kr	0 kr
D	(Under grundkrav)	-	

### Minskade statliga inkomster från fastighetsskatt uppvägs av andra effekter

För staten skulle förslaget innebära en minskad inkomst från fastighetsskatt för alla skattepliktiga småhusenheter (Totalt taxeringsvärde år 2003: cirka 1 450 000 miljoner kronor) med totalt cirka 7,3 miljarder kronor om alla småhus klassades som A-hus och med cirka 3,6 miljarder kronor vid B-hus. Vid enbart C-hus sker ingen förändring jämfört med nuvarande situation. En realistisk bedömning torde vara att en tredjedel av husen skulle kunna komma att ligga i respektive klass A, B och C om 15–20 år. Statens minskade inkomster från fastighetsskatt för småhus skulle då på årsbasis bli cirka 3,6 miljarder kronor. Motsvarande siffra för hyreshusen skulle bli cirka 1,6 miljarder kronor. För båda kategorierna skulle således statens inkomster från fastighetsskatten på årsbasis vid periodens slut minska med cirka 5,2 miljarder kronor jämfört med nuvarande situation.

Den årliga fastighetsskatten och reduktion av fastighetsskatt för småhus- och hyrehusenheter där en tredjedel av husen bedöms ligga i respektive klass A, B och C blir enligt följande:

Klass	Genomslag (andel av beståndet)	Fastighetsskatt (miljarder kronor)
A	1/3	3,6
B	1/3	5,2
C	1/3	7,0

*Summa fastighetsskatt: 15,8 miljarder kr*  
 Nuvarande(2003) fastighetsskatt: 21,0 miljarder kr  
*Reduktion av fastighetsskatt: 5,2 miljarder kr*

De positiva effekterna av de förväntade resultaten (bl.a. sysselsättning, ökade investeringar, utveckling av miljövänlig teknik, ökade exportinkomster, skatteintäkter m.m.) torde dock mer än väl uppväga statens minskade inkomster från den direkta fastighetsskatten. Fastighetsskatten enligt förslaget bedöms kunna få en positivt styrande effekt mot de av riksdagen antagna 15 nationella miljö kvalitetsmålen. Förslaget skulle även kunna innebära en ökad förståelse för och acceptans av fastighetsskatten hos medborgarna.

#### Finansiering föreslås ske genom grön skatteväxling

Skattereduktionen utformas på ett kostnadseffektivt sätt inom en finansiell ram som skapas genom en successivt ökad miljörelatering av skattesystemet och en grön skatteväxling.

I 2000 års ekonomiska vårproposition angav regeringen att det samlade utrymmet för grön skatteväxling under perioden 2001 till 2010 skulle vara 30 miljarder kronor. I de följande budgetpropositionerna har regeringen tagit steg genom förändringar i bl.a. energi- och koldioxidskatterna och genom förändringar i skatterna på arbete genom höjda grundavdrag och genom sänkta arbetsgivaravgifter. Hittills har en skatteväxling om drygt åtta miljarder kronor genomförts. Under återstoden av mandatperioden planeras skatteväxling på 9 miljarder kronor.

Statens minskade inkomster av fastighetsskatten för småhus- och hyreshusenheter sker successivt under denna period och motsvarar vid periodens slut ovan nämnd belopp på cirka 5,2 miljarder kronor. Skattereduktionen bör utformas på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt inom en finansiell ram som skapas genom en successivt ökad miljörelatering av skattesystemet och en fortsatt grön skatteväxling enligt ovan.

### Fortsatt arbete

Ett mer detaljerat och utarbetat förslag till energideklaration och kriterier för miljöklassificering av byggnader bedöms kunna utvecklas bl.a. i pilotprojekt under den kommande treårsperioden inom Bygga-bo-överenskommelsen och arbetet skulle kunna bedrivas parallellt med arbetet med utveckling av energideklarationer enligt EU:s energidirektiv. Kriterierna bedöms sedan kunna vara i huvudsak stabila under perioden.

Klassificering av bebyggelsen där en tredjedel av Sveriges byggnader ligger i klasserna A, B respektive C bedöms kunna ske under en period av 15–20 år. (Se även Bygga-bo-målet nr. 4 på sidan 4.) Den stora utmaningen ligger i att förändra den befintliga bebyggelsen så att den motsvarar nya kvalitetskrav när det gäller hälsosam inomhusmiljö (bl.a. radon), effektiv energianvändning och en effektiv resursanvändning (material, farliga ämnen m.m.). Vid utveckling av kriterier för miljöklassificering av byggnader är det viktigt att komma ihåg att miljökrav som ska leda till skattelättnader måste regleras i lag. Vidare är det viktigt att man i det fortsatta arbetet utreder frågan om beslutsmyndighet, rätten till överklagande m.m.

### Förväntade resultat av dialogprojektet Bygga Bo – år 2025

Normalt handlar det om långa ledtider när det gäller planering, byggande och förvaltning och från det att ett investeringsbeslut fattas tills resultat uppnås i verkligheten. Målsättningen med Bygga-bo-dialogens arbete bedöms kunna leda till följande resultat under förutsättning att resultaten sprids och kommer att omfatta all bebyggelse i Sverige. Detta bedöms kunna ske inom en 25-årsperiod.

Bygga-bo-överenskommelsen förväntas innebära:

- Långsiktiga insatser för att nå en minskad energianvändning i bebyggelsen med 30 % samt en begränsad användning av fossila bränslen för värmeändamål (idag cirka 35 TWh). Åtagandena innebär en ökad användning av förnybara energikällor som sol, vind och vatten. Det innebär att CO<sub>2</sub>-utsläppen från byggnader bedöms kunna minska med 70–80 procent. (Bygg- och fastighetssektorn bidrar idag med cirka 15 miljoner ton CO<sub>2</sub>.)
- En minskad årlig energianvändning i byggnader med 30–40 TWh som motsvarar 20–30 miljarder kronor årligen. I offentliga byggnader kan besparingar åstadkommas motsvarande 5–10 miljarder kronor, som kan användas till andra nyttigheter, exempelvis resurser för vård, skola och omsorg.
- Att byggnaderna kommer att vara kvalitetsklassade med avseende på hälsa, miljö och energi och att en hälsosam inomhusmiljö uppnås och kan kombineras med en effektiv energianvändning, användning av giftfria material och en i övrigt effektiv materialanvändning.
- Att helhetssyn och livscykelräkande tillämpas vid upphandling av material, komponenter och system, vilket kan bidra till lägre årskostnader för den enskilde hyresgästen och samhället i stort även om produktionskostnaden ibland kan bli något högre.
- Ett ökat inslag av utveckling och innovationer inom miljö- och energiteknikområdena med kopplingar till viktiga funktioner och kvalitetsfrågor i bebyggelsen.
- En omfattande kompetensutveckling för yrkesverksamma inom bygg- och fastighetssektorn samt att överenskommelsen med dess utmaningar leder till att skapa en ökad attraktivitet att arbeta inom sektorn.
- Ökad sysselsättning inom bygg- och fastighetssektorn.
- Ökad internationell konkurrenskraft hos den svenska bygg- och fastighetssektorn, som bidrar till ökad export av byggrelaterade miljö/energiprodukter och tjänster. Inte minst gäller det komplexa och intelligenta teknik- och systemlösningar.

# Lagförslag för att minska asymmetrin i beskattningen av boende i en och samma upplåtelseform

I denna bilaga redovisar vi uppdraget att ta fram ett lagförslag som kopplar uttaget av fastighetsskatt till den indelning av fastigheter som sker vid inkomstbeskattningen. I avsnitt 11.1 belyser vi konsekvenserna av ett sådant förslag. Vi har även valt att i denna bilaga redovisa ett alternativt lagförslag som också syftar till att minska asymmetrin i beskattningen av de boende i en och samma upplåtelseform. Förslaget har den fördelen att det inte kräver lika stora ingrepp i lagen om statlig fastighetsskatt. Efter respektive förslag följer en författningskommentar.

## Lagförslag 1 Fastighetsskatt baserad på inkomstskattelagens indelningar

### Förslag till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Härigenom föreskrivs att 1–3a §§ lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt ska ha följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

<p>Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är sådana som vid <i>fastighetstaxeringen</i> betecknats som <i>småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet, elproduktionsenhet eller lantbruksenhet om på lantbruksenheten finns vad som vid fastighetstaxe-</i></p>	<p>1 §<sup>1</sup> Till fastighetsskatt skattepliktiga fastigheter är sådana som vid <i>inkomsttaxeringen</i> betecknats som <i>privatbostadsfastighet eller näringsfastighet enligt inkomstskattelagen (1999:1229)</i>. <i>Från skatteplikten undantas 1. fastighet som året före taxe-</i></p>
--	--

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1999:1254.



ringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus. Från skatteplikt undantas fastighet som året före taxeringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Utöver vad som sägs i första stycket är sådan bostad som enligt 2 kap. 8–12 §§ inkomstskattelagen (1999:1229) är privatbostad och som är belägen utomlands, skattepliktig till fastighetsskatt.

ringsåret inte varit skattepliktig enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152),

2. fastighet som vid fastighetstaxeringen betecknats som lantbruksenhet i de delar den inte avser småhus med tillhörande tomtmark.

Utöver vad som sägs i första stycket är sådan bostad som enligt 2 kap. 8–12 §§ inkomstskattelagen är privatbostad och som är belägen utomlands, skattepliktig till fastighetsskatt.

## 2 §<sup>2</sup>

Skattskyldig till fastighetsskatt är ägaren till fastigheten eller den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) skall anses som ägare.

Såvitt gäller sådan privatbostad som avses i 1 § *andra* stycket föreligger skattskyldighet endast för tid under vilken ägaren varit bosatt i Sverige.

I det fall inkomst av eller förmögenhetstillgång som består av sådan privatbostad som avses i 1 § *andra* stycket är undantagen från beskattning i Sverige på grund av dubbelbeskattningsavtal, skall statlig fastighetsskatt avseende sådan privatbostad inte tas ut.

Fastighetsskatt beräknas för beskattningsår. Omfattar beskattningsåret kortare eller längre tid än tolv månader eller har fastigheten förvärvats eller avyttrats under beskattningsåret, skall underlaget för fastighetsskatten jämkas med hänsyn härtill.

Såvitt gäller sådan privatbostad som avses i 1 § *tredje* stycket föreligger skattskyldighet endast för tid under vilken ägaren varit bosatt i Sverige.

I det fall inkomst av eller förmögenhetstillgång som består av sådan privatbostad som avses i 1 § *tredje* stycket är undantagen från beskattning i Sverige på grund av dubbelbeskattningsavtal, skall statlig fastighetsskatt avseende sådan privatbostad inte tas ut.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1996:1402.

Fastighetsskatten beräknas på grundval av det taxeringsvärde som gäller under beskattningsåret. Gäller olika värden för skilda delar av beskattningsåret beräknas skatten särskilt för varje sådan del med motsvarande tillämpning av bestämmelserna i fjärde stycket.

2 a §<sup>3</sup>

Om en *småbushuset, en hyresbushuset som avses i 3 § första stycket b eller ett småhus med tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet* vid en allmän eller en förenklad fastighetstaxering fått ett högre värde än det närmast föregående värdet, skall fastighetsskatten beräknas på ett underlag där höjningen fördelas lika mellan de år som återstår av den löpande taxeringsperioden.

Vad som sägs i första stycket gäller också om en *enhet eller en del av en enhet* som avses där vid en särskild fastighetstaxering fått ett högre värde än det närmast föregående värdet.

Om en särskild fastighetstaxering lett till att en *enhet eller en del av enhet* som avses i första stycket i stället fått ett lägre värde, skall fastighetsskatten för vart och ett av åren fram till nästa allmänna eller förenklade fastighetstaxering beräknas på det nya värdet, om inte det värde som enligt första stycket skall ligga till grund för fastighetsskatten under beskattningsåret är lägre.

Om en *privatbostadfastighet eller en näringsfastighet som avses i 3 § första stycket b* vid en allmän eller en förenklad fastighetstaxering fått ett högre värde än det närmast föregående värdet, skall fastighetsskatten beräknas på ett underlag där höjningen fördelas lika mellan de år som återstår av den löpande taxeringsperioden.

Vad som sägs i första stycket gäller också om en *fastighet eller en del av fastighet* som avses där vid en särskild fastighetstaxering fått ett högre värde än det närmast föregående värdet.

Om en särskild fastighetstaxering lett till att en *fastighet eller en del av en fastighet* som avses i första stycket i stället fått ett lägre värde, skall fastighetsskatten för vart och ett av åren fram till nästa allmänna eller förenklade fastighetstaxering beräknas på det nya värdet, om inte det värde som enligt första stycket skall ligga till grund för fastighetsskatten under beskattningsåret är lägre.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2003:1203.

Bestämmelserna i denna paragraf skall inte tillämpas när ett taxeringsvärde har fastställts i samband med att en ny taxeringsenhet har bildats eller en taxeringsenhets typ har ändrats.

3 §<sup>4</sup>

Fastighetsskatten utgör för varje beskattningsår

a) 1,0 procent av:

taxeringsvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende *småhusenhet*,

bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende *småhus på lantbruksenhet*,

taxeringsvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende *privatbostadsfastighet*,

bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende *sådan privatbostadsfastighet som avses i 2 kap. 13 § 3 inkomstskattelagen (1999:1229)*

75 procent av marknadsvärdet avseende privatbostad i utlandet,

b) 0,5 procent av:

taxeringsvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende *hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder, värderingsenhet för bostäder under uppförande, värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa bostäder samt annan värderingsenhet avseende tomtmark som är obebyggd*,

taxeringsvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende *näringsfastighet till den del den avser bostäder, bostäder under uppförande, tomtmark som hör till dessa bostäder samt tomtmark som är obebyggd*,

c) 1,0 procent av:

taxeringsvärdet avseende *hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för lokaler, värderingsenhet för lokaler under uppförande och värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa lokaler*,

taxeringsvärdet avseende *näringsfastighet till den del den avser lokaler, lokaler under uppförande samt tomtmark som hör till dessa lokaler*,

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2003:1203.

d) 0,5 procent av:

taxeringsvärdet avseende *industrienhet och elproduktionsenhet*.

taxeringsvärdet avseende näringsfastighet som vid fastighetstaxeringen betecknats *industrienhet eller elproduktionsenhet*.

Innehåller byggnaden på en fastighet, som är belägen i Sverige, bostäder och har byggnaden beräknat värdeår som utgör året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, utgår dock ingen fastighetsskatt på bostadsdelen för det fastighetstaxeringsåret och de fyra följande kalenderåren och halv fastighetsskatt för de därpå följande fem kalenderåren enligt vad som närmare föreskrivs i femte stycket. Detsamma gäller färdigställd eller ombyggd sådan byggnad, för vilken värdeår inte har åsatts vid ny fastighetstaxering, men som skulle ha åsatts ett värdeår motsvarande året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, om ny fastighetstaxering då hade företagits.

För fastighet, som avses i 2 kap. 13 § inkomstskattelagen (1999:1229), skall fastighetens andel av taxeringsvärdet på annan samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket nämnda lag inräknas i underlaget för fastighetsskatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet.

Har byggnad, som är avsedd för användning under hela året, på grund av eldsvåda eller därmed jämförlig händelse inte kunnat utnyttjas under viss tid eller har i sådan byggnad för uthyrning avsedd lägenhet inte kunnat uthyras, får fastighetsskatten nedsättas med hänsyn till den omfattning, vari byggnaden inte kunnat användas eller uthyras. Har så varit fallet under endast kortare tid av beskattningsåret, skall någon nedsättning dock inte ske.

Om fastighetsskatt skall beräknas enligt olika grunder för skilda delar av fastigheten skall underlaget för beräkningen av fastighetsskatten för dessa delar utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel. Den nedsättning av fastighetsskatten som föreskrivs i andra stycket skall såvitt avser *småbushuset* beräknas på den del av taxeringsvärdet som belöper

Om fastighetsskatt skall beräknas enligt olika grunder för skilda delar av fastigheten skall underlaget för beräkningen av fastighetsskatten för dessa delar utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel. Den nedsättning av fastighetsskatten som föreskrivs i andra stycket skall såvitt avser *privatbostadsfastighet* beräknas på den del av taxeringsvärdet

på värderingsenhet som avser småhuset med tillhörande tomtmark, om tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet som småhuset. Detsamma gäller i tillämpliga delar småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet. För hyreshusenhet beräknas nedsättningen på den del av taxeringsvärdet som belöper på värderingsenhet som avser bostäder med tillhörande värderingsenhet tomtmark, om tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet som hyreshuset.

som belöper på småhus med tillhörande tomtmark, om tomtmarken vid fastighetstaxeringen ingår i samma taxeringsenhet som småhuset. Detsamma gäller i tillämpliga delar småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet. För näringsfastighet beräknas nedsättningen på den del av taxeringsvärdet som avser bostäder med tillhörande värderingsenhet tomtmark, om tomtmarken vid fastighetstaxeringen ingår i samma taxeringsenhet som näringsfastigheten.

### 3 a<sup>5</sup> §

Vid beräkning av fastighetsskatt enligt 3 § skall följande iakttagas.

Har kostnader för om- eller tillbyggnad nedlagts på den del av en hyreshusenhet som avser värderingsenhet för bostäder skall, om den skattskyldige begär det och inte annat följer av tredje stycket, ett reduceringsbelopp bestämmas. Reduceringsbeloppet är lika med det närmast efter om- eller tillbyggnaden bestämda taxeringsvärdet, som utgör underlag för fastighetsskatt enligt 3 § första stycket b, minskat med det värde som skulle ha bestämts som motsvarande taxeringsvärde om om- eller tillbyggnaden inte hade gjorts.

Har kostnader för om- eller tillbyggnad nedlagts på den del av en näringsfastighet som är inrättad för bostäder och som vid fastighetstaxeringen betecknats som hyreshus skall, om den skattskyldige begär det och inte annat följer av tredje stycket, ett reduceringsbelopp bestämmas. Reduceringsbeloppet är lika med det närmast efter om- eller tillbyggnaden bestämda taxeringsvärdet, som utgör underlag för fastighetsskatt enligt 3 § första stycket b, minskat med det värde som skulle ha bestämts som motsvarande taxeringsvärde om om- eller tillbyggnaden inte hade gjorts.

Ett reduceringsbelopp skall bestämmas endast när om- eller tillbyggnadskostnaderna överstiger 100 000 kronor och det taxerings-

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2003:1203.

värde som utgör underlag för fastighetsskatten enligt 3 § första stycket b har höjts med minst 20 procent i förhållande till det senast före om- eller tillbyggnaden bestämda taxeringsvärdet. Reduceringsbelopp skall inte bestämmas när om- eller tillbyggnadskostnaderna föranleder att 3 § andra stycket skall tillämpas.

Om ett reduceringsbelopp har bestämts för en *värderingsenhet* som därefter ändras och innebär ändringen att hela eller viss del av reduceringsbeloppet bör hänföras till annan *värderingsenhet* än den för vilken reduceringsbeloppet ursprungligen bestämts skall reduceringsbeloppet proportioneras i förhållande till om- eller tillbyggnadskostnadernas fördelning på de nya *värderingsenheterna*.

Om ett reduceringsbelopp har bestämts för en *del av en fastighet* som därefter ändras och innebär ändringen att hela eller viss del av reduceringsbeloppet bör hänföras till annan *del av en fastighet* än den för vilken reduceringsbeloppet ursprungligen bestämts skall reduceringsbeloppet proportioneras i förhållande till om- eller tillbyggnadskostnadernas fördelning på de nya *delarna av fastigheten*.

När ett reduceringsbelopp har bestämts skall skatt enligt 3 § första stycket b beräknas på taxeringsvärdet som där avses minskat med reduceringsbeloppet under de första fem kalenderåren som det höjda taxeringsvärdet ligger till grund för fastighetsskatten och minskat med halva reduceringsbeloppet de därpå följande fem kalenderåren. Om det leder till lägre fastighetsskatt, skall dock skatten beräknas på det underlag som avses i 2 a §.

Har omständighet inträffat som gör att 3 § andra stycket är tillämpligt skall vid beräkningen av fastighetsskatten hänsyn inte tas till reduceringsbelopp som bestämts före det att 3 § andra stycket blev tillämpligt.

## Författningskommentar

### 1 §

I *första stycket* regleras vilka fastighetstyper som är skattepliktiga till fastighetsskatt. I det lagförslag som kommittén ska ta fram ska uttaget av fastighetsskatt kopplas till inkomstskattelagens indelning av fastigheter. Syftet är att uttaget av fastighetsskatt på småhus som innehas med bostadsrätt eller hyresrätt ska vara detsamma som för andra bostäder inom respektive upplåtelseform. Som en följd av kommitténs förslag anges i lagtexten att till fastighetsskatt

skattepliktiga fastigheter är sådana som vid inkomsttaxeringen betecknats som privatbostadsfastighet eller näringsfastighet. Den nuvarande kopplingen till skatteplikten vid fastighetstaxeringen ska dock vara kvar. Det innebär att fastighetsskatt inte utgår för en fastighet som inte varit åsatt något taxeringsvärde för beskattningsåret. Den omständigheten att en fastighet varit åsatt ett taxeringsvärde behöver dock inte innebära att fastighetsskatt skall tas ut. Bedömningen av om en fastighet är skattepliktig eller inte görs nämligen oberoende av hur fastigheten rent faktiskt har taxerats vid fastighetstaxeringen.

Som en följd av kommitténs förslag har det i paragrafen införts ett *nytt andra stycke*. Där anges vilka fastigheter som är undantagna från skatteplikten.

*Tredje stycket* motsvarar andra stycket i paragrafens gällande lydelse.

## 2 §

Införandet av ett nytt andra stycke i 1 § medför konsekvensändringar i *andra och tredje styckena*.

### 2 a §

Av *första stycket* framgår vilka fastigheter som omfattas av dämpningsregeln. De nuvarande fastighetstaxeringsbeteckningarna småhusenhet, hyreshusenhet (bostadsdelen) och småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet ersätts av beteckningarna privatbostadsfastighet och näringsfastighet. Småhusenheter och småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenheter utgör privatbostadsfastigheter, under förutsättning att småhuset är en privatbostad. I annat fall är småhusen näringsfastigheter. Juridiska personer kan endast inneha näringsfastigheter.

I den nuvarande lydelsen hänvisas beträffande hyreshusenheter till 3 § första stycket för att klargöra att det endast är den del av fastighetsskatten som beräknas på bostadsdelen som omfattas av dämpningsregeln. Med inkomstskattelagens indelning av fastigheter kommer denna hänvisning att få en vidare betydelse och omfatta även andra näringsfastigheter än hyreshusenheter. Hänvisningen kommer med andra ord att även omfatta småhusenheter och småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenheter som är näringsfastigheter.

I *andra och tredje styckena* finns bestämmelser om dämpning när taxeringsvärdet har höjts respektive sänkts vid en särskild fastig-

hetstaxering. Bestämmelserna gäller för samma typer av enheter och delar av enheter som första stycket. Med delar av (taxerings)enheter avses småhus på en lantbruksenhet och bostadsdelen i en hyreshusenhet som ju inte utgör egna taxeringsenheter utan endast delar av större taxeringsenheter. För dessa delar av en enhet utgörs underlaget för fastighetsskatt inte av det samlade taxeringsvärdet utan av särskilt angivna delvärden.<sup>6</sup> I den föreslagna lydelsen har begreppen en enhet eller en del av en enhet ersatts av en fastighet eller en del av en fastighet. För att undvika att dämpningsregeln får en ändrad innebörd är det viktigt att det av 3 § tydligt framgår på vilket underlag fastighetsskatten har beräknats för respektive fastighetstyp. Mer om detta i kommentaren till 3 §.

Av *fjärde stycket* framgår att bestämmelserna inte ska tillämpas när ett taxeringsvärde har fastställts i samband med att en ny taxeringsenhet har bildats eller en taxeringsenhetstyp har ändrats. I förarbetena (prop. 2003/04:19, s. 28) klargörs att när det gäller nybildade taxeringsenheter gör sig motiven för en dämpningsregel – att undvika språngvisa höjningar – inte gällande. Samma sak gäller när en taxeringsenhet ändras från en typ till en annan. Denna bestämmelse reglerar situationer som är direkt kopplade till fastighetstaxeringsförfarandet och det är inte möjligt att med de begrepp och uttryckssätt som inkomstskattelagen tillhandahåller formulera om texten utan att innehållet i bestämmelsen ändras. Texten bör därför vara oförändrad.

### 3 §

I paragrafen anges att det är taxeringsvärdet som utgör underlag för fastighetsskatten. Där anges med vilken procentsats som fastighetsskatt ska tas ut på olika taxeringsenheter. Fastighetsskatt tas dock inte alltid ut på hela taxeringsenheten. För småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet beräknas fastighetsskatten på bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet.

I *första stycket* anges således med vilken procentsats fastighetsskatten tas ut för olika typer av taxeringsenheter. I punkt a) första ledet i den föreslagna lydelsen har småhusenhet ersatts av privat-

<sup>6</sup> Småhus på en lantbruksenhet utgör inte någon egen taxeringsenhet utan ingår i större taxeringsenhet som omfattar fastighet med åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Det är dock endast delvärdena för byggnaden och tillhörande tomtmark som utgör underlag för fastighetsskatten. För en hyreshusenhet som innehåller både bostäder och lokaler beräknas skatten för bostäder på den del av taxeringsvärdet som avser värderingsenhet för bostäder eller bostäder under uppförande eller tomtmark som hör till dessa bostäder samt annan värderingsenhet avseende tomtmark som är obebyggd. Den del av skatten som beräknas på lokaldelen omfattas inte av dämpningsregeln.



bostadsfastighet. De småhusenheter som avses här är de som utgör privatbostäder, dvs. småhus som till övervägande del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Småhus som utgör näringsfastighet regleras inte i detta led.

Av punkt a) andra ledet i den föreslagna lydelsen framgår att underlag för fastighetsskatt för sådan privatbostadsfastighet som avses i 2 kap. 13 § 3 inkomstskattelagen, dvs. småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet utgörs av bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a §. Även de småhus som avses här måste uppfylla kraven för privatbostad. I annat fall är det en näringsfastighet.

Av punkt b) första ledet i den nuvarande lydelsen framgår att fastighetsskatt ska betalas med 0,5 procent av den del av taxeringsvärdet som belöper på bostäder, bostäder som är under uppförande, tomtmark till bostäder eller till bostäder under uppförande, obebyggd tomtmark för bostäder samt exploateringsmark för bostäder.

Uppdelningen av en hyreshusenhet i en bostadsdel och en lokal-del görs normalt redan vid fastighetstaxeringen och framgår av taxeringsbeslutet.

I den föreslagna lydelsen har detta led fått en vidare betydelse i syfte att minska asymmetrin i beskattning av de boende inom en och samma upplåtelseform. Där anges att fastighetsskattesatsen är 0,5 procent av taxeringsvärdet eller, om det är lägre, det dämpade värdet som avses i 2 a § för näringsfastighet till den del taxeringsvärdet avser bostäder, bostäder som är under uppförande, tomtmark till bostäder eller till bostäder under uppförande, obebyggd tomtmark för bostäder samt exploateringsmark för bostäder. I den nya betydelsen är det inte bara bostadsdelen i hyreshus som avses utan alla näringsfastigheter i de delar de används för bostadsändamål, dvs. även småhus som inte är privatbostadsfastigheter. Som exempel kan nämnas småhus som ägs av en bostadsrättsförening. Den nya lydelsen innebär vidare att fastighetsskattesatsen kommer att vara 0,5 procent även för tomtmark till "näringsbostäder". Samma sak gäller för exploateringsmark för bostäder. Exploateringsmark för småhusbebyggelse kommer alltså med den nya indelningen att beskattas olika beroende på vem som äger marken. Fysiska personer beskattas med 1,0 procent medan juridiska personer beskattas med 0,5 procent.

Av punkt c) framgår att fastighetsskatt ska betalas med 1,0 procent av den del av taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet som belöper på lokaler, lokaler som är under uppförande, tomtmark till lokaler eller till lokaler under uppförande, obebyggd tomtmark för lokaler samt exploateringsmark för lokaler. Med lokal avses enligt fastighetstaxeringslagen kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Enligt direktiven skulle inte dessa fastigheter omfattas av den nya indelningen. Som tidigare framgått föreslås för att reglerna ska vara enkla och enhetliga att även lokaldelen i hyreshus ska omfattas av den nya indelningen. I den föreslagna lydelsen har därför begreppet hyreshusenhet ersatts med begreppet näringsfastighet.

Av punkt d) framgår att fastighetsskatten är 0,5 procent av taxeringsvärdet avseende industrienhet och elproduktionsenhet. Inte heller dessa fastigheter skulle enligt direktiven omfattas av den nya indelningen. Av tidigare redovisade skäl har valts att även beträffande andra fastighetsskattepliktiga fastigheter låta inkomstskattelagens indelning gälla. Eftersom industrienheter och elproduktionsenheter alltid utgör näringsfastigheter anges det i den föreslagna lydelsen att fastighetsskatten är 0,5 procent för näringsfastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknats industrienhet eller elproduktionsenhet. För att särskilja dessa fastigheter från andra näringsfastigheter som beskattas efter en annan procentsats har kopplingen till fastighetstaxeringslagens beteckningar behållits.

I *andra stycket* finns särskilda regler om nedsättning av fastighetsskatten helt eller delvis för nybyggda bostadsfastigheter. Reglerna gäller för småhusenheter, småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet samt bostadsdelen på hyreshusenheter. Om fastighetsskatt ska beräknas enligt olika grunder för skilda delar av fastigheten ska underlaget för beräkningen av fastighetsskatten för dessa delar utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel. Vid en övergång till inkomstskattelagens indelning av fastigheter är det viktigt att dessa regler inte får en innehållsmässig förändring. Begreppen småhusenhet och småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet ersätts med begreppet privatbostadsfastighet under förutsättning att de utgör privatbostad. För sådan fastighet eller del av fastighet beräknas nedsättningen på den del av taxeringsvärdet som avser byggnad och tomtmark om de olika delarna vid fastighetstaxeringen ingår i samma taxeringsenhet. Hyreshusenhet ersätts med näringsfastighet eftersom hyreshus vid inkomsttaxeringen alltid utgör näringsfastigheter.

Bostadshus på lantbruksenheter som är inrättade åt mellan tre och tio familjer, klassificeras som småhus vid fastighetstaxering. Det innebär att dessa byggnader omfattas av samma regler vid inkomsttaxeringen som övriga småhus. Av övergångsbestämmelserna till fastighetsskattelagen framgår dock att vid tillämpningen av de särskilda reglerna om nedsättning av fastighetsskatten vid nybyggnation, ska dessa bostadshus betraktas som hyreshus. Det innebär att bostadsbyggnaden med tillhörande tomtmark omfattas av reglerna.

Vid inkomsttaxeringen utgör ett småhus antingen en privatbostadsfastighet eller en näringsfastighet. Eftersom ett hyreshus vid inkomsttaxeringen alltid utgör en näringsfastighet måste reglerna om nedsättning av fastighetsskatten i denna del formuleras om. I den föreslagna lagtexten omfattas därför byggnader på en lantbruksenhet som är inrättade till bostäder åt mellan tre och tio familjer istället av hänvisningen till 2 kap. 13 § 3 inkomstskattelagen, där det anges att småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet kan utgöra privatbostadsfastighet. Någon förändring ifråga om hur beräkningen av fastighetsskatten i detta sammanhang ska gå till är inte avsedd.

### 3 a §

I paragrafen finns bestämmelser om reduceringsbelopp för om- eller tillbyggnader. Bestämmelserna gäller endast för bostadsdelen på de fastigheter som vid fastighetstaxeringen betecknats hyreshusenheter. Genom att regeln behandlar värderingsenheten bostäder omfattas inte kostnader för tomtmarken till bostäderna av reduktionen. Ändringarna i paragrafens *första och tredje stycken* är föranledda av förslaget att uttaget av fastighetsskatt ska baseras på inkomstskattelagens indelning av fastigheter.

## Lagförslag 2

### En alternativ lösning

#### Förslag till lag om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt skall ha följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 3 §<sup>7</sup>

Fastighetsskatten utgör för varje beskattningsår

a) 1,0 procent av:

taxeringsvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende småhusenhet,

bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende småhus på lantbruksenhet,

75 procent av marknadsvärdet avseende privatbostad i utlandet,

b) 0,5 procent av:

taxeringsvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder, värderingsenhet för bostäder under uppförande, värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa bostäder samt annan värderingsenhet avseende tomtmark som är obebyggd,

c) 1,0 procent av:

taxeringsvärdet avseende hyres-

taxeringsvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende småhusenhet, *om inte annat anges i b),*

bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende småhus på lantbruksenhet, *om inte annat anges i b),*

b) 0,5 procent av:

taxeringsvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende småhusenhet som utgör näringsfastighet enligt 2 kap. 14 § inkomstskattelagen (1999:1229), bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet eller, om det är lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende småhus på lantbruksenhet som utgör näringsfastighet enligt 2 kap. 14 § inkomstskattelagen,

c) 0,5 procent av:

taxeringsvärdet eller, om det är

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2003:1203.

*husenhet till den del det avser värderingsenhet för lokaler, värderingsenhet för lokaler under uppförande och värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa lokaler,*

*lägre, det underlag som avses i 2 a § avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för bostäder, värderingsenhet för bostäder under uppförande, värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa bostäder samt annan värderingsenhet avseende tomtmark som är obebyggd,*

d) 0,5 procent av:  
*taxeringsvärdet avseende industrienheter och elproduktionsenhet.*

d) 1,0 procent av:  
*taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för lokaler, värderingsenhet för lokaler under uppförande och värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa lokaler,*

e) 0,5 procent av:  
*taxeringsvärdet avseende industrienheter och elproduktionsenhet.*

Innehåller byggnaden på en fastighet, som är belägen i Sverige, bostäder och har byggnaden beräknat värdeår som utgör året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, utgår dock ingen fastighetsskatt på bostadsdelen för det fastighetstaxeringsåret och de fyra följande kalenderåren och halv fastighetsskatt för de därpå följande fem kalenderåren enligt vad som närmare föreskrivs i femte stycket. Detsamma gäller färdigställd eller ombyggd sådan byggnad, för vilken värdeår inte har åsatts vid ny fastighetstaxering, men som skulle ha åsatts ett värdeår motsvarande året före det fastighetstaxeringsår som föregått inkomsttaxeringsåret, om ny fastighetstaxering då hade företagits.

För fastighet, som avses i 2 kap. 13 § inkomstskattelagen (1999:1229), skall fastighetens andel av taxeringsvärdet på annan samfällighet än sådan som avses i 6 kap. 6 § första stycket nämnda lag inräknas i underlaget för fastighetsskatten om samfälligheten utgör en särskild taxeringsenhet.

Har byggnad, som är avsedd för användning under hela året, på grund av eldsvåda eller därmed jämförlig händelse inte kunnat

utnyttjas under viss tid eller har i sådan byggnad för uthyrning avsedd lägenhet inte kunnat uthyras, får fastighetsskatten nedsättas med hänsyn till den omfattning, vari byggnaden inte kunnat användas eller uthyras. Har så varit fallet under endast kortare tid av beskattningsåret, skall någon nedsättning dock inte ske.

Om fastighetsskatt skall beräknas enligt olika grunder för skilda delar av fastigheten skall underlaget för beräkningen av fastighetsskatten för dessa delar utgöras av den del av värdet som belöper på respektive fastighetsdel. Den nedsättning av fastighetsskatten som föreskrivs i andra stycket skall såvitt avser småhusenhet beräknas på den del av taxeringsvärdet som belöper på värderingsenhet som avser småhuset med tillhörande tomtmark, om tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet som småhuset. Detsamma gäller i tillämpliga delar småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet. För hyreshusenhet beräknas nedsättningen på den del av taxeringsvärdet som belöper på värderingsenhet som avser bostäder med tillhörande värderingsenhet tomtmark, om tomtmarken ingår i samma taxeringsenhet som hyreshuset.

### Författningskommentar

Detta är ett alternativ till lagförslaget att låta uttaget av fastighetsskatt baseras på inkomstskattelagens indelning av fastigheter. Även detta lagförslag syftar till att minska asymmetrin i beskattningen av de boende inom en och samma upplåtelseform. Fördelen med detta förslag är att det inte alls krävs lika stora ingrepp i den nuvarande lagstiftningen. Resultatet blir ändå det samma.

I 3 § anges med vilken procentsats som fastighetsskatt skall tas ut på olika taxeringsenheter. Genom ett nytt innehåll i punkten b) kan man beträffande småhusenheter och småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenheter särskilt ange att om dessa fastighetstyper utgör näringsfastigheter vid inkomsttaxeringen ska fastighetsskatt tas ut med 0,5 procent av skatteunderlaget. Förändringen medför att nuvarande punkten b) blir punkten c) och att nuvarande punkten c) blir punkt d) samt att nuvarande punkten d) blir en ny punkt e).

# Hushållen och fastighetsskatten

## Fastighetsskatten i Sverige

I denna bilaga redovisas en statistisk bild av vilka slags hushåll det är som äger småhus för permanentboende och hur mycket hushållen betalar i fastighetsskatt för dessa år 2003.<sup>1</sup> Eftersom både taxeringsvärde och andelen småhusägare varierar över landet delas Sverige in i sju regioner (H-regioner).<sup>2</sup> Resultaten redovisas både för Sverige som helhet och för dessa regioner. Det är dock främst resultaten för hela Sverige som kommenteras. I allmänhet återkommer ungefär samma mönster i regionerna som för hela Sverige, om än på olika nivåer.

Av samtliga hushåll i Sverige är det 34 procent som betalar fastighetsskatt för permanent småhus. Andelen är lägst i den mest tätbefolkade regionen, Stockholms H-region, där det bara är

<sup>1</sup> Uppgifterna utesluter alla hus som inte klassas som permanenta småhus, som fritidshus, hus i utlandet och hyreshus.

Med fastighetsskatt menas fastighetsskatt för permanenta småhus minus avdrag för begränsningsregeln.

I de fall hela hushållet karakteriseras efter en individ i hushållet är det hushållsföreståndarens (den person vars personliga inkomst bäst överensstämmer med hushållets totala inkomst) egenskaper som bestämmer hushållets indelning.

Datan är från år 2001, men är framskriven till år 2003 med Statistiska centralbyråns mikrosimuleringsmodell FASIT.

<sup>2</sup> Dessa är:

H1 Stockholm – Stockholm/Södertälje A-region.

H8 Göteborg – Göteborgs A-region.

H9 Malmö – Malmö/Lund/Trelleborgs A-region (Vid samredovisning av region 8 och 9 används koden 2.).

H3 Större städer – Kommuner med mer än 90 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum (med kommuncentrum avses den folkrikaste församlingen i kommunen).

H4 Södra mellanbygden – Kommuner med mer än 27 000 och mindre än 90 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum samt med mer än 300 000 invånare inom 100 km radie från samma punkt.

H5 Norra tätbygden - Kommuner med mer än 27 000 och mindre än 90 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum samt med mindre än 300 000 invånare inom 100 km radie från samma punkt.

H6 Norra glesbygden - Kommuner med mindre än 27 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum.

21 procent av hushållen som äger ett småhus. Andelen hushåll som äger ett hem ökar med avtagande befolkningstäthet och är störst i norra glesbygden, där 51 procent äger ett småhus.

Taxeringsvärdena, och därmed även fastighetsskatten, varierar mellan regionerna, men på motsatt sätt i förhållande till andelen småhusägare. I Sverige som helhet betalar de som äger ett permanent småhus i genomsnitt 6 700 kronor i fastighetsskatt för detta. I Stockholms H-region betalas de högsta fastighetsskatterna, i genomsnitt 13 100 kronor, därefter följer Göteborgs och Malmös H-regioner. De lägsta fastighetsskatterna betalas i norra glesbygden, i genomsnitt 2 800 kronor.

### **Antal som betalar fastighetsskatt för permanenta småhus**

Det är inte slumpen som avgör vilka hushåll som äger ett permanent småhus och därmed betalar fastighetsskatt för detta. Både behov och inkomster varierar över livscykeln, vilket innebär att det relativa antalet som äger småhus varierar.

I tabell 1 redovisas hur stor andel av hushållen i olika åldersgrupper som äger småhus. Andelen hushåll som äger ett småhus varierar kraftigt mellan olika åldersgrupper. Få unga hushåll äger småhus. Andelen som äger småhus ökar sedan till pensionsåldern, varefter andelen som äger småhus avtar igen.

Om hushållen delas in efter hushållens sammansättning visar det sig att andelen hushåll som äger småhus varierar starkt beroende på dess sammansättning. Samboende äger småhus i större utsträckning än ensamstående. Det är också vanligare att hushåll med barn äger småhus än hushåll utan barn. Ensamstående pensionärshushåll äger småhus i större utsträckning än ensamstående under 65 år, medan samboende pensionärshushåll äger småhus i lägre omfattning än motsvarande hushåll under 65 år. Resultaten visas i tabell 2.



Tabell 1. Hushållen uppdelade efter H-region och ålder, andel som äger permanent småhus

Ålder	Sverige	Stockholm	Göteborg	Malmö	Större städer	Södra mellanbygden	Norra tätbygden	Norra glesbygden
-24 år	1	0	1	-	1	2	3	7
25-34 år	21	9	12	19	25	33	39	33
35-44 år	42	24	33	33	47	52	59	65
45-54 år	50	32	40	34	54	65	58	69
55-64 år	53	41	49	37	56	60	70	70
65-74 år	46	26	47	39	44	61	59	60
75-84 år	29	18	23	19	28	37	28	47
85- år	15	10	12	7	13	21	21	23
Samtliga	34	21	27	25	36	45	46	51

Källa: Beräkningar från HEK.

Tabell 2. Hushållen uppdelade efter H-region och hushållets sammansättning, andel som äger permanent småhus

Hushållets sammansättning	Sverige	Stockholm	Göteborg	Malmö	Större städer	Södra mellanbygden	Norra tätbygden	Norra glesbygden
<i>Under 65 år</i>								
Ensamstående utan barn	13	8	8	12	15	18	20	27
Ensamstående med barn	26	16	20	25	24	37	46	44
Samboende utan barn	58	42	48	45	58	73	75	77
Samboende med barn	66	46	59	55	68	78	80	84
<i>Pensionärs-hushåll</i>								
Ensamstående	22	11	20	14	19	31	25	35
Samboende	55	39	49	44	56	63	67	69
Samtliga	34	21	27	25	36	45	46	51

Källa: Beräkningar från HEK

Om hushållen delas in efter socioekonomiska grupper, som i tabell 3, visar resultaten att arbetare och lägre tjänstemän äger småhus i ungefär samma omfattning, medan det är vanligare att tjänstemän i mellanställning och högre tjänstemän äger småhus. Det är också ganska vanligt att företagare och jordbrukare äger småhus. De grupper där det är minst vanligt att hushållet äger småhus är i pensionärshushåll och gruppen övriga hushåll.

Om hushållen delas in efter inkomststandard<sup>3</sup> i inkomstdeciler<sup>4</sup> visar det sig att andelen som äger småhus stiger med ökande inkomst. Andelen ökar från att 10 procent äger småhus i decil 1 till att mer än hälften av hushållen, 55 procent, äger småhus i decil 10. Se resultaten i tabell 4.

---

<sup>3</sup> Med inkomststandard menas summan av marknadsinkomster och positiva transfereringar minus skatter och negativa transfereringar. Denna summa divideras med en ekvivalensskala, som är ett mått på hushållets försörjningsbörda, för att få fram inkomststandard. Här används den konsumtionsenhetsskala som Socialstyrelsen rekommenderar vid beräkning av socialbidrag, vilket innebär att en ensamstående vuxen får en konsumtionsvikt på 1,16, ett samboende par har vikten 1,92, varje tillkommande barn 0-3 år har vikten 0,56, varje tillkommande barn 4-10 år har vikten 0,66, varje tillkommande barn 11-17 år 0,76 och varje ytterligare tillkommande vuxen 0,96.

Ett exempel. Två hushåll, ett med en ensamstående person och en barnfamilj bestående av ett sammanboende par med tre barn, 2, 7 och 13 år gamla, jämförs. Den ensamstående har en disponibel inkomst på 200 000 kronor, medan barnfamiljen har en disponibel inkomst på 500 000 kronor. Barnfamiljens disponibla inkomst är 1,5 gånger så hög som den ensamstående. Detta säger dock inte så mycket om hushållens ekonomiska situation, eftersom försörjningsbördan för barnfamiljen är större än för den ensamstående. För att göra en mer rättvisande jämförelse används en konsumtionsenhetsskala, där varje person i hushållet får en schabloniserad vikt beroende på hur mycket personen antas konsumera. Används Socialstyrelsens konsumtionsenhetsskala har den ensamstående personen i exemplet ett konsumtionsutrymme på 174 414 kronor ( $200\,000/1,16$ ) och varje person i barnfamiljen ett konsumtionsutrymme på 128 205 kronor ( $500\,000/3,9$ ). Den ensamstående personen har med detta mått alltså en högre inkomststandard än barnfamiljen, trots en lägre inkomst.

<sup>4</sup> Befolkningen delas in i tio lika stora grupper med stigande inkomststandard. I decil 1 ingår de 10 procent av hushållen med lägst inkomststandard, i decil 2 ingår de 10 procenten av hushållen med näst lägst inkomststandard osv. till decil 10 där de 10 procenten av hushållen med högst inkomststandard återfinns. I percentil 95 återfinns de fem procenten av hushållen med högst inkomststandard.

Tabell 3. Hushållen uppdelade efter H-region och socioekonomisk grupp, andel som äger permanent småhus

Socioekonomisk grupp	Sverige	Stockholm	Göteborg	Malmö	Större städer	Södra mellanbygden	Norra tätbygden	Norra glesbygden
Ej facklärd arbetare	33	8	20	24	35	43	51	54
Facklärd arbetare	41	25	27	32	39	54	55	60
Lägre tjänstemän	39	20	28	26	50	55	45	56
Tjänstemän i mellanställning	48	31	39	54	52	65	56	80
Högre tjänstemän	52	40	48	39	58	73	58	74
Företagare	63	40	49	37	67	77	94	87
Pensionärer	32	18	29	23	30	42	37	46
Övriga	10	6	5	6	12	13	22	18
Ej klassificerade	35	21	28	27	40	47	49	58
Samtliga	34	21	27	25	36	45	46	51

Källa: Beräkningar från HEK.

Tabell 4. Hushållen uppdelade efter H-region och inkomststandard, andel som äger permanent småhus

Inkomststandard, deciler	Sverige	Stockholm	Göteborg	Malmö	Större städer	Södra mellanbygden	Norra tätbygden	Norra glesbygden
Decil 1	10	3	4	5	11	16	22	18
Decil 2	22	12	11	8	20	31	34	42
Decil 3	23	8	15	12	23	33	29	40
Decil 4	26	9	20	16	23	40	38	48
Decil 5	33	13	18	26	36	45	49	53
Decil 6	42	21	33	33	44	54	58	56
Decil 7	41	23	38	31	43	56	49	62
Decil 8	45	27	39	41	47	60	59	66
Decil 9	47	30	40	46	52	59	56	80
Decil 10	55	39	46	55	68	72	82	68
Percentil 95	59	44	59	61	71	81	95	48
Samtliga	34	21	27	25	36	45	46	51

Källa: Beräkningar från HEK.

## Inbetalad fastighetsskatt

Det är inte bara andelen hushåll som äger småhus som varierar mellan olika grupper av hushåll. Även taxeringsvärdena, och därmed även fastighetsskatten, för de som äger småhus varierar systematiskt mellan olika hushållstyper.

Om hushållen delas in i åldersgrupper visar resultaten att den inbetalade fastighetsskatten varierar med hushållets ålder. Skatten ökar upp till åldersgruppen 45–54 år och ligger på samma nivå i åldersgruppen 55–64 år. Därefter går nivån på den inbetalda fastighetsskatten ner. Se tabell 5.

Om hushållen delas in efter hushållens sammansättning visar det sig att gifta och sammanboende i genomsnitt betalar mer i fastighetsskatt än ensamstående och att hushåll med barn bor i hus med högre taxeringsvärden än hushåll utan barn. Pensionärshushåll betalar i genomsnitt något mindre i fastighetsskatt än motsvarande hushållstyp under 65 år. Se tabell 6.

Tabell 5. Hushållen uppdelade efter H-region och ålder, genomsnittlig fastighetsskatt för de som betalar fastighetsskatt

Ålder	Sverige	Stockholm	Göteborg	Malmö	Större städer	Södra mellanbygden	Norra tätbygden	Norra glesbygden
-24 år	2 500	7 800	7 400	-	3 200	2 300	1 000	800
25-34 år	5 100	8 800	6 400	5 600	4 900	3 800	3 500	2 500
35-44 år	6 900	12 900	9 100	9 100	6 300	5 100	3 900	3 100
45-54 år	7 500	14 200	10 100	10 600	6 800	5 500	4 300	3 000
55-64 år	7 500	14 100	10 200	10 800	6 600	5 100	4 600	2 900
65-74 år	6 500	14 400	10 000	9 500	6 400	4 300	3 700	3 200
75-84 år	5 300	11 700	7 800	9 300	5 200	3 600	3 200	2 400
85- år	4 000	6 100	9 400	3 400	4 100	3 100	2 600	1 900
Samtliga	6 700	13 100	9 400	9 200	6 200	4 700	4 000	2 800

Källa: Beräkningar från HEK.

Tabell 6. Hushållen uppdelade efter H-region och hushållstyp, genomsnittlig fastighetsskatt för de som betalar fastighetsskatt

Hushållets samman-sättning	Sverige	Stockholm	Göteborg	Malmö	Större städer	Södra mellan bygden	Norra tätbygden	Norra glesbygden
<i>Under 65 år</i>								
Ensamstående utan barn	4 800	8 700	6 600	6 100	4 100	3 600	3 200	2 100
Ensamstående med barn	5 000	7 500	6 300	5 500	5 300	3 600	3 300	2 800
Samboende utan barn	7 700	14 600	10 400	11 000	6 700	5 700	4 600	3 300
Samboende med barn	7 800	15 300	10 300	10 800	7 200	5 300	4 300	3 100
<i>Pensionärs-hushåll</i>								
Ensamstående	4 300	8 800	7 000	6 400	4 300	3 100	2 100	2 500
Samboende	7 100	15 000	10 800	10 800	6 800	4 600	4 400	3 000
Samtliga	6 700	13 100	9 400	9 200	6 200	4 700	4 000	2 800

Källa: Beräkningar från HEK.

Om hushållen delas in efter socioekonomisk grupp, som i tabell 7, visar det sig tjänstemän i allmänhet betalar mer i fastighetsskatt än arbetare och att högre tjänstemän betalar mer i fastighetsskatt än tjänstemän i mellanställning som i sin tur betalar mer i fastighetsskatt än lägre tjänstemän. Pensionärshushållen betalar i genomsnitt mindre fastighetsskatt än den övriga befolkningen, liksom den genomsnittlige företagaren.

Om hushållen delas in efter inkomststandard visar resultaten att den genomsnittliga fastighetsskatten stiger med ökad inkomststandard. Det är först i decil 8 som fastighetsskatten överstiger medeltalet för samtliga som äger småhus. Detta framgår av tabell 8.

Tabell 7. Hushållen uppdelade efter H-region och socioekonomisk grupp, genomsnittlig fastighetskatt för de som betalar fastighetskatt

Socioekonomisk grupp	Sverige	Stockholm	Göteborg	Malmö	Större städer	Södra mellanbygden	Norra tätbygden	Norra glesbygden
Ej facklärd arbetare	4 900	10 900	7 600	7 700	5 100	4 400	3 400	2 500
Facklärd arbetare	5 400	10 400	7 500	7 900	5 600	4 200	3 500	3 000
Lägre tjänstemän	6 800	11 300	9 800	7 800	6 500	5 100	4 400	3 000
Tjänstemän i mellanställning	8 100	13 500	9 500	11 600	7 100	6 100	4 600	3 100
Högre tjänstemän	9 700	16 100	11 200	10 700	8 100	6 200	5 700	3 400
Företagare	6 500	12 500	9 600	9 600	6 100	4 800	3 900	2 900
Pensionärer	5 600	11 800	9 200	8 600	5 600	3 900	3 200	2 500
Övriga	5 000	8 900	8 400	6 700	4 800	3 900	3 800	2 500
Ej klassificerade	7 200	13 700	9 400	8 600	6 200	5 000	4 400	3 100
Samtliga	6 700	13 100	9 400	9 200	6 200	4 700	4 000	2 800

Källa: Beräkningar från HEK.

Tabell 8. Hushållen uppdelade efter H-region och inkomststandard, genomsnittlig fastighetsskatt för de som betalar fastighets-skatt

Inkomst- standard, deciler	Sverige	Stockholm	Göteborg	Malmö	Större städer	Södra mellan- bygden	Norra tätbygden	Norra glesbygden
Decil 1	3 200	7 900	3 100	2 800	3 000	2 800	2 700	1 900
Decil 2	3 900	7 700	6 500	5 600	3 800	3 100	2 500	3 000
Decil 3	4 500	7 200	6 300	5 200	5 000	4 000	3 000	2 800
Decil 4	5 100	9 300	6 800	6 500	5 800	4 500	3 600	2 300
Decil 5	5 600	10 300	8 600	9 800	5 700	4 500	3 500	2 300
Decil 6	6 200	11 900	9 400	8 600	6 100	4 600	4 400	2 400
Decil 7	6 500	12 500	8 700	8 300	5 900	5 000	3 600	3 000
Decil 8	7 300	13 100	9 800	9 100	6 900	5 200	4 100	3 200
Decil 9	7 800	13 300	10 900	10 400	6 500	5 300	5 200	3 600
Decil 10	10 200	15 900	11 800	12 600	8 100	6 300	5 400	3 700
Percentil 95	11 500	16 600	12 500	13 200	8 800	6 800	5 100	5 400
Samtliga	6 700	13 100	9 400	9 200	6 200	4 700	4 000	2 800

Källa: Beräkningar från HEK

## Sammanfattning

Resultaten i denna beskrivning av hur stor andel av olika typer av hushåll som betalar fastighetsskatt för permanenta småhus samt hur mycket de betalar visar att både ägande och fastighetsskatt varierar mellan olika hushållstyper och mellan olika delar av landet. De regionala skillnaderna, både vad gäller andelen som äger ett småhus och den genomsnittliga fastighetsskatten, är stora.

Andelen hushåll som betalar fastighetsskatt för permanenta småhus är lägst i Stockholms H-region, där cirka 20 procent av hushållen äger ett småhus. Andelen hushåll som äger småhus ökar med avtagande befolkningstäthet. I H-regionen "norra glesbygden" betalar ungefär hälften av hushållen fastighetsskatt.

Förhållandet är det motsatta vad gäller nivån på den genomsnittliga fastighetsskatten. De H-regioner där andelen småhusägare är lägst har högst fastighetsskatt och vice versa. I Stockholms H-region är den genomsnittliga fastighetsskatten för permanenta småhus 13 100 kronor, medan den är 2 800 kronor i H-regionen "norra glesbygden".

Fastighetsskatten varierar inte bara efter regioner, utan också efter egenskaper hos hushållen. När hushållen delas in efter ålder, hushållets sammansättning, socioekonomiska grupper och inkomststandard finner man ett tydligt mönster. I allmänhet har de grupper där en stor andel äger småhus också höga taxeringsvärden.

När befolkningen delas in i åldersgrupper syns ett tydligt livscykelmönster. Relativt få unga hushåll äger ett småhus. Andelen som äger ett småhus ökar sedan fram till pensionsåldern, för att därefter avta. Taxeringsvärdena, och därmed också fastighetsskatten, följer samma mönster. De är låga för yngre människor, högst i medelåldern och återigen – i genomsnitt – lägre för pensionärshushållen.

Om befolkningen delas in efter hushållets sammansättning visar det sig inte oväntat att samboende äger småhus i större utsträckning än ensamstående och att andelen som äger småhus ökar om det finns barn i hushållet. Detsamma gäller för taxeringsvärdena. Pensionärshushåll har i genomsnitt lägre taxeringsvärden än motsvarande hushåll under 65 år med samma egenskaper.

Om hushållen delas upp efter socioekonomisk grupp eller inkomststandard visar resultaten att ju högre inkomststandard, hushållet har, desto fler äger småhus och desto högre är de genomsnittliga taxeringsvärdena för de hushåll som äger småhus. Detsamma gäller om hushållen delas in efter socioekonomisk indelning, där tjänstemän äger småhus i högre utsträckning än arbetare.

Resultaten visar också att både andelen som äger småhus och de genomsnittliga taxeringsvärdena varierar systematiskt med hushållens egenskaper. Detta förhållande gäller såväl i hela Sverige som i de olika regionerna, men nivån på andelen småhusägare och storleken på taxeringsvärdena till stor del beror på vilken region hushållet bor i.



# Hushållen och förmögenhetsskatten

## Förmögenhetsskatten i Sverige

Denna bilaga ger en överblick över vilka hushåll som innehar beskattade förmögenheter, dvs. ensamstående med skattepliktiga tillgångar värderade till mer än 1,5 miljoner kronor och samtaxerade med skattepliktiga tillgångar värderade till mer än 2,0 miljoner kronor. Uppgifterna gäller år 2003.<sup>1</sup>

Det är hela tiden den skattepliktiga förmögenheten som redovisas. Tillgångarna värderas efter de regler som gäller i skattelagstiftningen, och de tillgångar som inte är skattepliktiga redovisas inte. Detta ger en överblick av hur de skattepliktiga förmögenheterna är fördelade och vilka egenskaper som utmärker de hushåll som betalar förmögenhetsskatt.

Sammanställningen visar att cirka 181 000 hushåll betalade förmögenhetsskatt år 2003. Nettoförmögenheten (tillgångar minus skulder) i dessa hushåll var i genomsnitt värderade till cirka 3,6 miljoner kronor och de betalade i genomsnitt cirka 24 700 kronor var i förmögenhetsskatt. Några få höga värden ökade dock medelvärdet kraftigt, medianvärdet var cirka 10 300 kronor. De sammanlagda intäkterna till beräknas till cirka 4,5 miljarder kronor.

Hushållens tillgångar varierar kraftigt i värde. En majoritet av hushållen – cirka 112 000 hushåll – har en skattepliktig förmögenhet under tre miljoner kronor. En liten minoritet – totalt cirka 4 000 hushåll – har en skattepliktig förmögenhet värderad till över 10 miljoner kronor. Tabell 1 visar antalet hushåll med skattepliktig förmögenhet efter den beskattningsbara förmögenhetens storlek.

---

<sup>1</sup> I de fall hela hushållet karakteriseras efter en individ i hushållet är det hushållsföreståndarens (den person vars personliga inkomst bäst överensstämmer med hushållets totala inkomst) egenskaper som bestämmer hushållets indelning.

Datan är från år 2001, men är framskriven till år 2003 med Statistiska centralbyråns mikrosimuleringsmodell FASIT.

Tabell 1. Antal hushåll och inbetalad förmögenhetsskatt. Hushållen uppdelade efter beskattningsbar förmögenhet

Beskattningsbar förmögenhet, mnkr	Antal hushåll	Medeltal	Median	Inbetalad förmögenhetsskatt, mnkr
-0,5	76	3 100	3 100	200
0,5-1,0	35	10 900	10 800	400
1,0-2,0	35	20 800	20 200	700
2,0-3,0	13	35 600	35 000	500
3,0-5,0	12	54 800	54 200	600
5,0-10,0	7	94 500	90 200	700
10,0-	4	342 700	205 200	1 400
Totalt	181	24 700	10 300	4 500

Källa: Beräkningar från storurvalet

Förmögenheterna kan delas upp i olika tillgångsslag. I denna översikt delas dessa upp i småhus för permanentboende, fritidshus etc., bankmedel, aktier, övriga tillgångar och skulder.<sup>2</sup> Statistiken visar sig att sammansättningen av tillgångar och skulder för de hushåll vars förmögenheter beskattas till 26 procent består av småhus för permanentboende, 5 procent fritidshus, 28 procent bankmedel, 36 procent aktier, medan övriga tillgångar utgör 15 procent. De sammanlagda skulderna minskar förmögenheterna med 10 procent.

I tabell 2 redovisas de beskattningsbara tillgångarnas sammansättning för hushållen efter storleken på den beskattningsbara förmögenheten. De olika tillgångsslagen varierar mellan de olika grupperna. Andelen småhus minskar ju större hushållets beskattningsbara förmögenhet är, medan det motsatta gäller för tillgångsslagen aktier och övriga tillgångar.

<sup>2</sup> Småhus för permanentboende omfattar småhusenheter för permanentboende och jordbruksfastigheter inklusive tomtmark.

Fritidshus etc. omfattar småhusenheter för fritidsboende och fastigheter i utlandet inklusive tomtmark.

Bankmedel omfattar bankmedel, räntebärande värdepapper, räntefonder och premieobligationer.

Aktier omfattar aktier på A- O-listorna, aktiefonder, optioner och förmögenhetsskattepliktiga försäkringar.

Övriga tillgångar är en restpost som uppstår när SCB jämför taxerad förmögenhet från självdeklarationen med motsvarande belopp från registerdata. Det kan vara frågan om onoterade aktier, bostadsrätter, bilar, båtar eller andra tillgångar.

Tabell 2. De beskattade förmögenheternas sammansättning efter förmögenhetens storlek

Beskattningsbar förmögenhet, mnkr	Småhus	Fritidshus etc.	Bankmedel	Aktier	Övriga tillgångar	Skulder
-0,5	38	7	30	28	8	-12
0,5-1,0	34	6	29	32	8	-9
1,0-2,0	31	6	28	35	10	-8
2,0-3,0	28	5	27	36	12	-9
3,0-5,0	21	5	28	39	16	-9
5,0-10,0	15	5	28	44	17	-8
10,0-	6	2	23	44	31	-6
Totalt	26	5	28	36	15	-9

Källa: Beräkningar från storurvalet

Delas hushållen upp efter hushållsföreståndarens ålder syns ett tydligt livscykelmönster, vilket redovisas i tabell 3 och tabell 4. Ett litet antal av de yngre hushållen redovisar en beskattningsbar förmögenhet över fribeloppet. Antalet stiger sedan med åldern och är som högst mellan 55 och 64 års ålder för att därefter avta.

Antalet hushåll i de yngsta åldersklasserna som redovisar förmögenhet är så pass få att inga säkra slutsatser kan dras. I de övriga åldersgrupperna visar det sig att både andelen fastigheter och övriga tillgångar sjunker ju äldre hushållet blir, medan det motsatta gäller för finansiella tillgångar (bankmedel och aktier). Andelen skulder i förmögenheten sjunker också ju äldre hushållen blir.

Tabell 3. Hushållen uppdelade efter ålder

Ålder	Antal hushåll totalt, tusental	Antal hushåll som betalar förmögenhetsskatt, tusental	Medeltal	Median	Inbetalad förmögenhetsskatt, mnkr
-24 år	698	1	69 700	5 600	0
25-34 år	1 050	3	53 400	9 600	200
35-44 år	906	13	26 700	8 400	300
45-54 år	863	29	26 800	9 900	800
55-64 år	776	52	24 700	10 900	1 300
65-74 år	546	40	22 000	10 700	900
75-84 år	500	33	22 300	10 000	700
85- år	236	11	22 600	10 500	200
Samtliga	5 575	181	24 700	10 300	4 500

*Källa:* Beräkningar från storurvalet

Tabell 4. De beskattade förmögenheternas sammansättning fördelat över åldersgrupper

Ålder	Småhus	Fritidshus etc.	Bankmedel	Aktier	Övriga tillgångar	Skulder
-24 år	2	0	19	70	10	-1
25-34 år	11	3	29	47	16	-6
35-44 år	32	6	25	32	21	-16
45-54 år	31	6	26	31	21	-15
55-64 år	29	7	26	34	16	-10
65-74 år	24	5	28	37	12	-6
75-84 år	21	4	31	40	8	-4
85- år	15	3	35	41	8	-2
Samtliga	26	5	28	36	15	-9

*Källa:* Beräkningar från storurvalet

Om hushållen delas upp efter hushållens sammansättning, som i tabell 5, visar statistiken att av de hushåll som har en beskattningsbar förmögenhet har samboende i genomsnitt en högre förmögenhet än ensamstående i övrigt jämförbara hushållssituationer. Det är också en större andel av de samboende som redovisar en förmögenhet än det är av de ensamstående. Den grupp där störst andel redovisar en skattepliktig förmögenhet är samboende pensionärer.

Tabell 5. Hushållen uppdelade efter hushållens sammansättning

Hushållstyp	Antal hushåll totalt, tusental	Antal hushåll som betalar förmögenhetsskatt, tusental	Medeltal	Median	Inbetalad förmögenhetsskatt, mnkr
<i>Under 65 år</i>					
Ensamstående utan barn	2 619	35	22 000	8 000	800
Ensamstående med barn	429	4	40 500	10 900	200
Samboende utan barn	596	35	27 800	12 100	1 000
Samboende med barn	652	23	30 000	9 700	700
<i>Pensionärshushåll</i>					
Ensamstående	800	39	18 200	8 100	700
Samboende	479	44	25 700	12 700	1 100
Samtliga	5 575	181	24 700	10 300	4 500

*Källa:* Beräkningar från storurvalet

I tabell 6 redovisas förmögenheternas sammansättning med hushållen uppdelade efter hushållens sammansättning. Resultaten visar att småhus utgör en större andel av förmögenheterna för hushåll med barn än för hushåll utan barn. Hushåll utan barn har också i genomsnitt en mindre andel skulder än hushåll med barn. Pensionärshushållen skiljer ut sig genom att ha en större andel bankmedel än övriga hushåll.

Tabell 6. De beskattade förmögenheternas sammansättning efter hushållens sammansättning

Hushållstyp	Småhus	Fritidshus etc.	Bankmedel	Aktier	Övriga tillgångar	Skulder
<i>Under 65 år</i>						
Ensamstående utan barn	20	5	30	40	14	-8
Ensamstående med barn	25	5	23	42	15	-10
Samboende utan barn	30	7	26	31	16	-11
Samboende med barn	36	6	22	29	26	-19
<i>Pensionärshushåll</i>						
Ensamstående	20	3	34	39	8	-3
Samboende	23	5	28	39	12	-6
Samtliga	26	5	28	36	15	-9

Källa: Beräkningar från storurvalet

I tabell 7 är hushållen uppdelade efter inkomststandard<sup>3</sup> i inkomst-deciler<sup>4</sup>. Statistiken visar att andelen hushåll som redovisar en skattepliktig förmögenhet ökar med inkomsten. Andelen hushåll som redovisar förmögenhet i decil 1 är mindre än en procent. Denna andel ökar successivt t.o.m. decil 9 och i decil 10 tar andelen ett hopp uppåt. I denna decil är andelen som redovisar en skattepliktig förmögenhet cirka 13 procent.<sup>5</sup> Nära 40 procent av de hushåll som redovisar skattepliktig förmögenhet återfinns i decil 10, och mer än två tredjedelar av förmögenhetsskatten betalas av dessa hushåll.

<sup>3</sup> Med disponibel inkomst avses summan av marknadsinkomster och positiva transfereringar minus skatter och negativa transfereringar. Denna summa divideras med en ekvivalensskala, som är ett mått på hushållets försörjningsbörda, för att få fram inkomststandard.

<sup>4</sup> Befolkningen delas in i tio lika stora grupper med stigande inkomst. I decil 1 ingår de 10 procent av hushållen med lägst inkomst, i decil 2 ingår de 10 procenten av hushållen med näst lägst inkomst osv. till decil 10 där de 10 procenten av hushållen med högst inkomst återfinns.

<sup>5</sup> 71 000 av 557 000

Tabell 7. Hushållen uppdelade efter inkomststandard exklusive kapitalvinst och inbetalad förmögenhetsskatt

Inkomststandard, deciler	Antal hushåll totalt, tusental	Antal hushåll som betalar förmögenhetsskatt, tusental	Medeltal	Median	Inbetalad förmögenhetsskatt, mnkr
Decil 1	557	5	12 900	8 600	100
Decil 2	557	6	8 500	6 000	100
Decil 3	557	6	10 100	4 900	100
Decil 4	557	7	7 500	5 500	100
Decil 5	557	8	9 500	6 600	100
Decil 6	557	14	9 000	6 300	100
Decil 7	557	16	11 700	8 300	200
Decil 8	557	20	15 900	9 000	300
Decil 9	557	28	15 200	8 800	400
Decil 10	557	71	44 000	15 800	3 100
Percentil 95	279	49	54 500	19 300	2 700
Samtliga	5 575	181	24 700	10 300	4 500

Källa: Beräkningar från storurvalet

I tabell 8 redovisas de beskattade förmögenheternas sammansättning med hushållen uppdelade efter inkomststandard i decilgrupper. Förmögenheternas sammansättning varierar mellan de olika decilerna. Bortsett från decil 1 är andelarna för de olika tillgångsslagen relativt konstant fram t.o.m. decil 9. I decil 1 och decil 10 är småhusens andel av förmögenheten lägre, medan övriga tillgångars andel av förmögenheten är högre.

Tabell 8. De beskattade förmögenheternas sammansättning efter hushållens inkomststandard exklusive kapitalvinst och inbetalad förmögenhetsskatt

Inkomst- standard, deciler	Småhus	Fritidshus etc.	Bankmedel	Aktier	Övriga tillgångar	Skulder
Decil 1	26	6	21	31	23	-7
Decil 2	32	4	35	27	9	-7
Decil 3	32	5	30	28	10	-6
Decil 4	35	4	32	28	10	-8
Decil 5	32	4	32	29	9	-7
Decil 6	32	4	31	29	9	-5
Decil 7	30	5	31	31	8	-6
Decil 8	29	5	31	35	7	-6
Decil 9	31	6	27	35	7	-6
Decil 10	22	5	26	39	19	-11
Percentil 95	20	5	26	39	21	-12
Samtliga	26	5	28	36	15	-9

Källa: Beräkningar från storurvalet

I tabell 9 hushållen indelade efter vilken region de bor i (H-regioner<sup>6</sup>). Det finns tydliga regionala skillnader för hur stor andel av hushållen som betalar förmögenhetsskatt. Andelen hushåll som redovisar förmögenhet är störst i Stockholm, följt av Malmö och Göteborg och därefter övriga Sverige. Den genomsnittliga förmögenheten, och därmed också förmögenhetsskatten, är också högst i Stockholm och följs av övriga Sverige.

<sup>6</sup> H-regionerna är i allmänhet inte geografiskt sammanhängande, utan utgår från befolkningsstrukturen. Det finns sju stycken H-regioner i Sverige. Dessa är:

H1 Stockholm – Stockholm/Södertälje A-region

H3 Större städer – Kommuner med mer än 90 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum (med kommuncentrum avses den folkräkaste församlingen i kommunen).

H4 Södra mellanbygden – Kommuner med mer än 27 000 och mindre än 90 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum samt med mer än 300 000 invånare inom 100 km radie från samma punkt.

H5 Norra tätbygden – Kommuner med mer än 27 000 och mindre än 90 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum samt med mindre än 300 000 invånare inom 100 km radie från samma punkt.

H6 Norra glesbygden – Kommuner med mindre än 27 000 invånare inom 30 km radie från kommuncentrum.

H8 Göteborg – Göteborgs A-region.

H9 Malmö – Malmö/Lund/Trelleborgs A-region.



Tabell 9. Hushållen uppdelade efter H-region

H-region	Antal hushåll totalt, tusental	Antal hushåll som betalar förmögenhetsskatt, tusental	Medeltal	Median	Inbetalad förmögenhetsskatt, mnkr
Stockholm	1 186	69	30 100	11 200	2 100
Göteborg	533	19	22 800	9 500	400
Malmö	334	13	24 200	11 500	300
Större städer	1 933	50	21 300	9 900	1 100
Södra mellanbygden	982	21	19 500	8 800	400
Norra tätbygden	297	5	21 300	7 100	100
Norra glesbygden	310	4	16 300	8 600	100
Samtliga	5 575	181	24 700	10 300	4 500

Källa: Beräkningar från storurvalet

Förmögenheternas sammansättning visar också tydliga regionala skillnader. Detta redovisas i tabell 10. Ju högre befolkningstätheten är, desto större andel av förmögenheten finns i tillgångsslaget småhus. Hushållen i Stockholm, Göteborg och Malmö har störst andel av sina förmögenheter i småhus, medan hushållen i H-regionen ”norra glesbygden” har minst. De finansiella tillgångarna följer det motsatta mönstret.

Tabell 10. De beskattade förmögenheternas sammansättning i H-regioner

H-region	Småhus	Fritidshus etc.	Bankmedel	Aktier	Övrigt	Skulder
Stockholm	32	7	23	33	16	-10
Göteborg	30	6	28	31	14	-9
Malmö	28	5	28	37	11	-10
Större städer	19	4	30	40	15	-8
Södra mellanbygden	15	3	36	39	13	-5
Norra tätbygden	11	4	30	52	9	-5
Norra glesbygden	9	2	48	36	9	-2
Samtliga	26	5	28	36	15	-9

Källa: Beräkningar från storurvalet

# Medelpriser för småhus 2003

Tabell 1. Antal köp samt medelpris för småhus, permanentbostäder i riket samt fördelande på län för år 2003.

Län	Antal köp jan-dec 2003	Medelpris, tkr jan-dec 2003
Stockholm	9 180	2 361
Uppsala	1 695	1 431
Skåne	8 088	1 253
Halland	2 000	1 221
V. Götaland	8 950	1 190
Södermanland	1 716	1 080
Östergötland	2 381	1 059
Gotland	367	1 040
Västmanland	1 903	1 018
Jönköping	2 180	833
Blekinge	1 143	783
Örebro	1 845	779
Västerbotten	1 381	775
Kronoberg	1 164	735
Kalmar	2 013	711
Jämtland	664	666
Gävleborg	1 749	665
Värmland	2 073	653
Dalarna	1 913	642
Norrbottn	1 540	626
Västernorrland	1 629	585
<b>Hela riket</b>	<b>55 574</b>	<b>1 217</b>

Källa: Fastighetsbarometern, Lantmäteriet, 2003