



Pressmeddelande från FöreningsSparbanken Institutet för privatekonomi

2000-09-20

Storstadsbor i villa förlorar trots högkonjunktur

Trots förslaget att sänka skattesatsen på bostäder kommer många människor att få kraftigt höjd fastighetsskatt nästa år. Det gäller framför allt storstadsborna i villa men även de som bor i skärgårdskommuner och universitetsstäder. Värst drabbas de som också måste betala förmögenhetsskatt för sin bostad, säger Catharina Andréen vid FöreningsSparbankens Institut för privatekonomi.

Den föreslagna sänkningen från 1,5 till 1,2 procent på småhus klarar en höjning av taxeringsvärdet med max 25 procent utan att boendekostnaderna ökar. Men i t ex Storstockholm höjs taxeringsvärdena med mellan 50 och drygt 80 procent.

Exempel: En villa som idag är taxerad till en miljon kronor och som får höjt taxeringsvärde med 50 procent, får en ökad fastighetsskatt på 3 000 kronor trots den sänkta skattesatsen. Höjs taxeringsvärdet med 75 procent ökar skatten med det dubbla, 6 000 kronor per år.

Exempel: Om taxeringsvärdet idag är 1,5 miljoner kronor och ökar med 75 procent nästa år, blir det nya taxeringsvärdet 2 625 000 kronor. Det innebär en ökad fastighetsskatt med 9 000 kronor. Slår även förmögenhetsskatten till betyder det ytterligare 7 875 kronor för ett par och 15 375 kronor för ensamstående, detta trots att man höjer gränsen för förmögenhet. *Se tabell 1a och b.* Totala skatten som dessa hushåll måste betala för sin bostad nästa år blir 48 375 kronor för paret respektive 55 875 kronor för den ensamstående. Har man andra beskattningsbara tillgångar ökar förmögenhetsskatten ytterligare, om det däremot finns skulder minskar den.

- Det är märkligt att man vill genomföra så pass kraftiga fördyringar för många hushåll när det går så bra för Sverige, säger Catharina Andréen. En svångremspolitik i högkonjunktur förvånar!

Förslaget kan knappast uppfattas som annat än snedvridande. De som redan idag betalar en låg fastighetsskatt kommer att få denna sänkt, medan de som betalar hög skatt får ytterligare höjningar. Många familjer har svårt att finansiera ett boende i eget hem i storstad. De har en mycket sårbar ekonomi. Skulle dessutom räntan stiga med bara en procentenhet – något som mycket väl ligger i farans riktning – är det många som inte klarar sig, detta trots att inkomstskatten sänks och barnbidraget höjs nästa år. Jämfört med en familj i småstad har storstadsfamiljen med samma inkomster och samma boende en väsentligt lägre ekonomisk standard. *Se tabell 2.*

FöreningsSparbankens fastighetsmäklare har värderat en typvilla (Sverigevillan, 140 kvm, byggd 1980, källarlös och med en tomtyta på 500 kvm) på 275 olika orter. Marknadspriset för dessa villor varierar från 265 000 till 2,7 miljoner kronor för exakt samma hus. Med ett antagande om taxeringsvärde motsvarande 75 procent av villans pris, skulle fastighetsskatten vara 27 400 kronor dyrare per år i den dyraste kommunen jämfört med i den billigaste. Lägg här till förmögenhetsskatten som drabbar många hushåll.

- Det är svårt för en enskild familj att förstå varför skatten på boendet ska öka så kraftigt, fortsätter Catharina Andréen. Familjer som bott flera år i sitt hus har inte gjort något som motiverar detta. Orsaken är i stället att nya grannar, som haft förmåga att betala ett mycket högt pris för sitt hus, flyttat in i området vilket trissat upp taxeringsvärdena för alla i grannskapet. Men det är inget som säger att de som bott länge har samma förmåga att betala en så kraftigt höjd skatt på sitt boende som de nyinflyttade.

Den tid som de drabbade hushållen får på sig att eventuellt ändra sitt boende är extremt knapp. Anser en familj att man inte har råd att bo kvar, bör huset säljas redan det här året för att man inte också ska råka ut för höjd reavinstskatt. Men man ändrar inte sitt boende på några månader med allt vad det innebär av byte av skola, dagis och sociala relationer. Skatteförvaltningen lär inte heller hinna förbereda sig inför höstens jämningsansökningar vilket också försvårar den ekonomiska planeringen för den enskilde individen.

Den föreslagna fastighetsskatten grusar många människors ekonomiska livsplanering. Det är vanligt förekommande att man vill försöka betala av så mycket som möjligt på sina bostadslån medan man är yrkesverksam för att i gengäld kunna känna sig trygg med ett så billigt boende som möjligt när man så småningom blir pensionär. Många av dem som agerat på detta sätt drabbas emellertid nu även av en kraftig förmögenhetsskatt på sitt boende. Den föreslagna beskattningen av boendet sätter med andra ord käppar i hjulet. Det är givetvis inte bra att människor inte tillåts planera sin ekonomi utifrån sina egna förutsättningar utan ständigt måste anpassa sig till ändrade spelregler. Detta visar hur viktigt det är att bygga upp ett sparande inför pensionen för att kunna klara de ekonomiska kostnader som politiska beslut kan medföra.

Tvärtemot vad flera politiker verkar tro, är det inte bara några få hushåll som drabbas. Statistiska Centralbyrån har på uppdrag av Institutet för privatekonomi uppskattat att fem gånger så många hushåll kommer att få ett taxeringsvärde på 1,5 miljoner eller mer nästa år. I hela landet rör det sig om 65 000 villor och fritidsfastigheter.

Merparten, 93 procent, av de högtaxerade husen ligger i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. De kommer att nästa år få en fastighetsskatt på minst 18 000 kronor per år eller 1 500 kronor per månad. I Storstockholm är detta en verklighet för nästan en tredjedel av dem som bor i villa, 28 procent. Det är heller inte, som man kanske kan tro, bara småhusägare i dyrtorstkommuner som drabbas, utan de högtaxerade villorna är spridda i alla Storstockholms kommuner. *Se tabell 3 och diagram 1.*

Den föreslagna begränsningsregeln för fastighetsskatten är givetvis positiv då den kan förhindra att en del hushåll trots allt kommer att klara av att bo kvar i sina hus. Däremot ökar marginaleffekterna för just låginkomsttagare och regeln bidrar till att svarta arbetsinkomster fortfarande kommer att vara attraktiva för många.

Effekterna av sänkt inkomstskatt, höjt barnbidrag och höjd energiskatt framgår av *tabell 4*.

Ytterligare information

FöreningsSparbanken (publ), Institutet för privatekonomi
Catharina Andréen, telefon 08-585 916 10
Erika Pahne, telefon 08- 585 916 37
Ulla Samuel, telefon 08-585 916 38
Ylva Yngveson, telefon 08-585 916 04

**Förändrad fastighetsskatt 2001 vid olika
uppräkningsstal**

<u>Taxerings- värde 2000</u>	<u>Oförändrad</u>	<u>25 proc</u>	<u>50 proc</u>	<u>75 proc</u>
300 000	-900	0	900	1 800
500 000	-1 500	0	1 500	3 000
800 000	-2 400	0	2 400	4 800
1 000 000	-3 000	0	3 000	6 000
1 500 000	-4 500	0	4 500	9 000
2 000 000	-6 000	0	6 000	12 000
2 500 000	-7 500	0	7 500	15 000
3 000 000	-9 000	0	9 000	18 000

**Förändrad förmögenhetsskatt 2001 vid olika
uppräkningsstal (ensamstående)**

<u>Taxerings- värde 2000</u>	<u>Oförändrad</u>	<u>25 proc</u>	<u>50 proc</u>	<u>75 proc</u>
300 000	0	0	0	0
500 000	0	0	0	0
800 000	0	0	3 000	6 000
1 000 000	-1 500	2 250	6 000	9 750
1 500 000	-1 500	4 125	9 750	15 375
2 000 000	-1 500	6 000	13 500	21 000
2 500 000	-1 500	7 875	17 250	26 625
3 000 000	-1 500	9 750	21 000	32 250

**Förändrad förmögenhetsskatt 2001 vid olika
uppräkningsstal (samboende)**

<u>Taxerings- värde 2000</u>	<u>Oförändrad</u>	<u>25 proc</u>	<u>50 proc</u>	<u>75 proc</u>
300 000	0	0	0	0
500 000	0	0	0	0
800 000	0	0	0	0
1 000 000	-1 500	-1 500	-1 500	2 250
1 500 000	-9 000	-3 375	2 250	7 875
2 000 000	-9 000	-1 500	6 000	13 500
2 500 000	-9 000	375	9 750	19 125
3 000 000	-9 000	2 250	13 500	24 750

**Förändrad fastighetsskatt och förmögenhetsskatt
2001 vid olika uppräkningsstal (ensamstående)**

<u>Taxerings- värde 2000</u>	<u>Oförändrad</u>	<u>25 proc</u>	<u>50 proc</u>	<u>75 proc</u>
300 000	-900	0	900	1 800
500 000	-1 500	0	1 500	3 000
800 000	-2 400	0	5 400	10 800
1 000 000	-4 500	2 250	9 000	15 750
1 500 000	-6 000	4 125	14 250	24 375
2 000 000	-7 500	6 000	19 500	33 000
2 500 000	-9 000	7 875	24 750	41 625
3 000 000	-10 500	9 750	30 000	50 250

**Förändrad fastighetsskatt och förmögenhetsskatt
2001 vid olika uppräkningsstal (samboende)**

<u>Taxerings- värde 2000</u>	<u>Oförändrad</u>	<u>25 proc</u>	<u>50 proc</u>	<u>75 proc</u>
300 000	-900	0	900	1 800
500 000	-1 500	0	1 500	3 000
800 000	-2 400	0	2 400	4 800
1 000 000	-4 500	-1 500	1 500	8 250
1 500 000	-13 500	-3 375	6 750	16 875
2 000 000	-15 000	-1 500	12 000	25 500
2 500 000	-16 500	375	17 250	34 125
3 000 000	-18 000	2 250	22 500	42 750

Tabell 2

	Villafamilj i Täby		Villafamilj i Skellefteå	
	2000	2001	2000	2001
Boendekostnad				
Räntor	38 150	38 150	18 070	18 070
Driftskostnad	20 550	21 020	20 270	20 780
Fastighetsskatt	15 000	20 400	7 100	6 480
Summa per år	73 700	79 570	45 450	45 330
Summa per månad	6 140	6 630	3 790	3 780
Familjebudget				
<u>Inkomst</u>				
Mannen	19 800	19 800	19 800	19 800
Kvinnan	11 300	11 300	11 300	11 300
Barnbidrag	1 700	1 900	1 700	1 900
Skatt	-9 250	-8 800	-10 590	-10 140
Disponibel inkomst	23 550	24 200	22 210	22 860
<u>Utgifter</u>				
Bostad	6 140	6 630	3 790	3 780
Övr nödvändigt inkl barnomsorg och bil	16 640	16 640	14 440	14 440
Summa utgifter	22 780	23 270	18 230	18 220
Kvar	770	930	3 980	4 640
Kvar om räntan höjs en procentenhet		350		4 360

Förutsättningar: Avser enbart förändringar med anledning av förslagen i budgetpropositionen

Tabell 3

Taxeringsvärde i tusental kronor	Storstockholm		Hela landet	
	Antal småhus		Antal Småhus	
	2000	2001	2000	2001
mindre än 900	122 422	42 414	1 436 406	1 250 011
900-999	13 198	18 793	28 164	64 201
1000-1499	27 944	63 771	46 904	144 572
1500-1999	6 744	27 338	8 735	40 122
2000-2499	1 669	11 106	2 056	13 863
2500-2999	527	5 069	669	5 769
3000 eller mer	410	4 423	1 007	5 403
Totalt	172 914	172 914	1 523 941	1 523 941

Källa: FöreningsSparbanken, grunddata SCB

Tabell 4

Inkomstskatten år 2001

Månadslön	Skatt år 2000	Skatt år 2001	Sänkning
10 000	2 970	2 810	160
12 000	3 750	3 570	180
14 000	4 540	4 330	210
16 000	5 330	5 100	230
18 000	6 100	5 850	250
20 000	6 820	6 550	270
22 000	7 680	7 240	440
24 000	8 760	8 180	580
26 000	9 820	9 230	590
28 000	10 860	10 270	590
30 000	11 890	11 300	590
35 000	14 560	13 920	640
40 000	17 390	16 750	640
50 000	23 050	22 410	640
60 000	28 710	28 070	640

Förutsättningar: Oförändrad kommunalskatt, 31,60 kr. Höjt grundavdrag, kompensation för egenavgiften med 50%, skattereduktion på max 1 320 kr kvarstår och skiktgränserna för statlig skatt höjs.

Barnbidragen 2001

kr per mån

	2000	2001	Höjning	Totalt barnbidrag per år
1 barn	850	950	100	11 400
2 barn	1 700	1 900	200	22 800
3 barn	2 777	3 104	327	37 248
4 barn	4 307	4 814	507	57 768
5 barn	6 007	6 714	707	80 568

**Energiskatten på el stiger 1,8 öre + moms vilket
Betyder 2,25 öre per kWh**

Lägenhet		Småhus eluppvärmt	
Förbrukning kWh	Ökad kostnad kr per mån	Förbrukning kWh	Ökad kostnad kr per mån
2000	4	14 000	28
3000	6	16 000	32
4000	8	18 000	36
5000	10	20 000	40
		22 000	44