Pressmeddelande
Från
FöreningsSparbanken
Institutet för
privatekonomi

Stockholm 27 oktober 2000

Bostaden, ingen sparbössa!

Många tycker sig säkert ha ett rejält kapital innestående i huset då lånen minskat och marknadsvärdet ökat. Men därmed är det inte sagt att bostadsköpet har lönat sig, menar Ylva Yngveson på Institutet för privatekonomi, FöreningsSparbanken.

Ett hus köpt för 25 år sedan kan ha betytt närmare en miljon kronor i förlust bara för att äga och underhålla det. Hade man istället placerat pengarna i någon annan sparform hade man haft ett rejält sparkapital i handen. Politikernas råd att bostaden är det bästa pensionssparandet antyder om att man har bristande insikt om verkligheten.

Statsministern anser att sparandet till den egna bostaden är den bästa pensionsförsäkringen. Birger Schlaug råder oss att pensionsspara genom amorteringar så att vi inte har några skulder på boendet när vi går i pension.
Till pensionen kan det vara bättre att spara på annat sätt, vilket framgår av följande exempel.

Exempel:
Ett hus inköpt 1975 för 300 000 kronor är värt 1 205 000 kronor idag (31 dec. 99) om värdestegringen följt den genomsnittliga i landet. Inflationen har varit högre, så reellt har värdet sjunkit med 70 000 kronor. Stämpelskatt vid köpet, fastighetsskatt, underhåll och reparationer kan uppskattas till 753 000 kronor i dagens penningvärde. Reavinstskatten betyder 135 000 kronor.

Totalt har man gått back närmare 960 000 kronor!
Om reavinstskatten höjs nästa år betyder det en ytterligare förlust på 45 000 kronor.
Även med ett fastighetsköp inom Storstockholm hade man fått en förlust.

Placera istället för att amortera?
Hade man amorterat ned lånen helt till idag motsvarar det 1 000 kronors amortering i månaden. Ett månadssparande på 1 000 kr under dessa år hade med en ränta på c:a 4% gett i

stort sett plus minus noll efter inflation. Men hade man istället placerat pengarna i en bred aktiefond hade värdet per sista december kunnat vara drygt 4 400 000 kronor efter skatter, en real tillväxt på närmare 3 900 000 kronor.

Tillgängligt kapital placeras på annat sätt?
Om man hade 300 000 kronor tillgängliga för 25 år sedan och istället för att köpa huset hade placerat pengarna i en bred aktiefond kunde värdet vid årsskiftet ha varit drygt 13 miljoner kronor. En real värdetillväxt på 12 miljoner kronor!!

Bo måste man ju göra, kan någon invända.
Även i en hyresrätt betalar man för fastighetsskatt och fastighetsunderhåll. Drift och kapitalkostnad kommer man inte heller ifrån, men det gäller oavsett boendeform.
Om man regelbundet tagit ut av sparandet så mycket som svarar mot den fastighetsskatt och det underhåll som ingår i hyran, säg 10 procent av hyran för en genomsnittlig 4:a i landet, skulle nettovinsten realt ändå bli strax över 11 miljoner kronor i exemplet med engångsinsättning.

Byte av bostad beror oftast på att man har olika behov av bostadsform och bostadsstorlek under olika skeden i livet. Att kunna tjäna pengar på sitt bostadsköp är ingen självklarhet, även om det finns personer i storstäderna som haft tur att marknad och livscykel stämt överens. Exemplet bygger på historia. Vad som händer i framtiden vet vi inget om, men man kan aldrig komma ifrån att en bostad behöver underhållas på ett helt annat sätt än ett kapitalsparande.

Varför talar politikerna om bostaden som sparande?
Varför vill man beskatta boendet så högt med fastighetsskatt?
Och till det förmögenhetsskatt?
Varför får man dra av förvaltningskostnader för kapital, men inte för bostad?
Varför får man dra av fastighetsskatt för näringsfastighet, men inte för privatbostad?

- Lämpligast vore att slopa fastighetsskatten och betala reavinstskatt den dag man säljer, säger Ylva Yngveson. Då har man ekonomisk möjlighet att betala och dessutom ser man om det uppstått någon vinst eller ej efter nedlagda kostnader.
Visserligen behöver man just nu bara skatta för halva vinsten, en vettig och enkel regel, men det täcker inte alltid alla kostnader husägandet medför.
Att vi skattar för inflationens luft gäller ju samtliga ”placeringar”, så man kan väl inte begära att uppräkningstalen för fastigheter återinförs.

<u>Råd till politiker:</u>
Se inte bostaden som sparande utan som boendekonsumtion!

Höj inte både löpande skatteuttag och reavinstskatt!
Se till att det finns alternativ på bomarknaden. Man måste kunna ändra boendeform under livets gång. Hyresrätter har sin givna plats, till rätt kostnadsnivå!
Ändra inte förutsättningarna för enskilda individer så drastiskt!
Återinför bosparstimulanser för ungdomar! Ta inte bort ungbonusen på bosparande!

Råd till sparare:
Har du möjlighet att spara, sprid sparandet på olika sparformer. Vi vet inget om framtida utveckling. Inflationens storlek spelar roll, tillväxten i ekonomin och skatteregler likaså. Den egna livssituationen kan också förändras.
Det gäller att sprida risken så att man inte bara satsar på en sparform.
Det är självklart bra ur risksynpunkt att även amortera på sina lån.
Satsa gärna på ditt boende, men med rätt utgångspunkt!

Ytterligare information

FöreningsSparbanken (publ), Institutet för privatekonomi
Ylva Yngveson, telefon 08-585 916 04
Catharina Andréen, telefon 08-585 916 10

Tabellbilaga

Åren 1975 - 1999

Småhus inköpt för	300 000 kr
I dagens penningvärde	1 275 000 kr
Försäljningspris	1 205 000 kr
Real förlust	70 000 kr
Fastighetsskatt	320 000 kr
Rep och underhåll	420 000 kr
Skatt på reavinst	135 000 kr
Lagfart	12 800 kr
Total kostnad i dagens penningvärde	957 800 kr

Utveckling på sparande september 1975 – december 1999

	Spara 1000 kr i månaden		Engångsinsättning 300 000 kr
	Ränta 4% efter årlig skatt på 30%	Fondplacering	Fondplacering
Värde 31.12.1999	510 000	6 178 000	18 806 000
Reavinstskatt	0	1 766 000	5 572 000
Nettovinst	510 000	4 412 000	13 234 000
Realt värde av insatta pengar	530 000	530 000	1 275 000
Real vinst	-20 000	3 882 000	11 959 000