

En skattemässig jämförelse mellan boende i bostadsrätt och hyresrätt



BYGGFÖRETAGEN

I februari 2020 bytte Sveriges Byggindustrier namn till Byggföretagen för att ge en tydligare bild över bredden hos våra medlemsföretag.

Denna publikation togs fram före namnbytet och innehåller referenser till vårt tidigare namn.

Åsikterna som förs fram och slutsatserna som dras delas av Byggföretagen.

**Byggföretagen –
Vi bygger Sverige hållbart.**

© Byggföretagen 2020

BYGGFÖRETAGEN

Förord

Det har förts en debatt under några år kring att hyresrätten är skattemässigt missgynnad mot bostadsrätten. Sveriges Byggindustrier har uppfattat debatten som onyanserad. Därför har vi gett Ernst & Young (EY) i uppdrag att redogöra för de skatteregler som gäller för boende i hyresrätt respektive bostadsrätt samt analyser om dessa skatteregler kan anses neutrala. En neutral röst för att bedöma neutraliteten.

Rapporten visar framför allt att det i grunden är missvisande att jämföra skatteregler avseende dessa två upplåtelseformer. Anledningen till detta är att man dels jämför olika skattesubjekt som beskattas i olika inkomstslag.

En skattemässig jämförelse mellan hyresrätt och bostadsrätt låter sig inte göras. Enligt EY:s uppfattning leder jämförelsen till en snedvriden debatt, där fokus hamnat på fel område. Skattesystemets komplexitet gör att i princip inte går att genomföra en rättvisande jämförelse mellan ägande och nyttjanderätt. Till detta kommer en mängd andra parametrar som risktagande vid investeringar etc. De skatteregler som anses gynna en bostadsrättsinnehavare har också ofta en motsvarighet i skattereglerna för fastighetsbolag (som de facto är ägare till den fastighet som hyresgästen bor i).

Ett av argumenten som ständigt återkommer är bostadsrättsinnehavarnas möjlighet till ränteavdrag. Något som dock lika konsekvent tappas bort i debatten är att det idag finns en generell rätt till ränteavdrag för alla som lånar pengar, oavsett vad dessa används till. Avdragsrätten gäller såväl fysiska som juridiska personer. Fastighetsbolag har alltså, precis som bostadsrättsinnehavare, rätt till ränteavdrag på externa lån.

Bostadsrättsinnehavarnas möjlighet till ROT-avdrag nämns också ofta som missgynnande. ROT-avdraget handlar emellertid inte om att gynna ägande, utan infördes som en åtgärd mot svartarbete. Det är alltså ett försök att använda skatteregler som ett styrmedel, bort från ett önskat beteende som inte gynnar samhället. I dessa sammanhang kan man alltså inte tala om att dessa skatteregler leder till ett gynnande eller missgynnande, eftersom de inte är avsedda att vara neutrala.

Neutralitet mellan upplåtelseformerna är inte lösningen på bostadskrisen. Det stora problemet är svårigheten för kapitalsvaga grupper att etablera sig på bostadsmarknaden. Kraften och tiden bör läggas på att finna lösningar för detta ur ett individperspektiv. Det är en politisk fråga och inte en skatteneutralitetsfråga.

Innehållsförteckning

1	SAMMANFATTNING	4
2	BAKGRUND OCH UPPDRAG	6
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR VÅR ANALYS	7
4	SKATTEREGLER FÖR FASTIGHETSBOLAG OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR	9
4.1	INKOMSTSKATT	9
4.2	STÄMPELSKATT	9
4.3	KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT	10
4.4	MERVÄRDESSKATT VID PRODUKTION AV BOSTÄDER	10
5	SKATTEREGLER FÖR BOSTADSRÄTTS- OCH HYRESRÄTTSINNEHAVARE	11
5.1	ALLMÄNT OM INKOMSTSLAGET KAPITAL	11
5.2	RÄNTEAVDRAG	11
5.3	ROT-AVDRAG	11
5.4	UTHYRNING AV BOSTAD	11
5.5	KAPITALVINSTBESKATTNING VID AVYTTRING AV BOSTADSRÄTT	11
5.6	BESKATTNING AV AKTIER	12
5.7	INVESTERINGSSPARKONTO	12
5.8	KAPITALFÖRSÄKRING	12
5.9	ANDELAR I VÄRDEPAPPERSFONDER	13
6	VÅR ANALYS AV DEN SKATTEMÄSSIGA NEUTRALITETEN	14
6.1	NEUTRALITET I NÄRINGSVERKSAMHET	14
6.2	NEUTRALITET I KAPITAL	14
7	JÄMFÖRELSE BOENDEUTGIFTER	18
7.1	INLEDNING	18
7.2	SITUATION 1	19
7.3	SITUATION 2	20
7.4	SITUATION 3	21

1 Sammanfattning

I denna rapport redogör vi för de nu gällande reglerna för beskattning av boende i hyresrätt respektive bostadsrätt och analyserar om reglerna kan anses neutrala.

Det faktum att den som hyr sin bostad beskattas indirekt, genom beskattningen av den näringsverksamhet som fastigheten ingår i, medan den som äger och bor i en bostadsrätt i praktiken beskattas direkt innebär att det finns en grundläggande komplexitet i den neutralitetsbedömning vi ombetts göra. Skattereglerna för beskattning av näringsverksamhet respektive kapital skiljer sig väsentligt åt. Detta är i sig är inget anmärkningsvärt men för att överhuvudtaget kunna göra en neutralitetsbedömning krävs enligt vår mening att de två inkomstkategorierna bedöms separat. Utgångspunkten för vår analys är således att näringsfastigheter som ägs av fastighetsbolagen bör beskattas på samma sätt som övrig näringsverksamhet som bedrivs av konventionellt beskattade aktiebolag medan ägande av bostadsrätter bör bedömas enligt de skatteregler som gäller för privatpersoner. En direkt jämförelse mellan fastighetsbolagets respektive bostadsrättsinnehavarens skattekostnad kommer enligt vår mening att bli missvisande.

När det gäller frågan om *neutralitet i näringsverksamhet* kan inledningsvis konstateras att en s.k. äkta bostadsrättsförening är i jämförelse med ett fastighetsägande aktiebolag skattemässigt gynnad. Skattefordelarna är dock avsedda av lagstiftaren och grundade på att ägande av andelar i en bostadsrättsförening skattemässigt får anses jämställt med ett direktägande av en bostad. I inkomstskattehänseende beskattas fastighetsbolagen i grunden enligt samma regler som gäller för övriga konventionellt beskattade bolag. I detta avseende är skattereglerna enligt vår mening neutrala.

Fastighetsavgiften har varit föremål för omfattande diskussion i tidigare utredningar. Under antagandet att fastighetsavgiften syftar till att beskatta fastighetens löpande avkastning (boendevärdet) kan diskuteras om det är neutralt att fastighetsbolagen som inkomstbeskattas för uthyrningsverksamheten även ska betala fastighetsavgift. Syftet med fastighetsavgiften är dock inte givet och har också ändrats med tiden. Såsom en objektskatt skulle den kunna hävdas vara neutral utifrån att den tas ut av samtliga fastighetsägare oberoende av typ av ägare eller verksamhet. Att stämpelskatten är högre för fastighetsbolag än bostadsrättsföreningar förklaras av att bostadsrättsföreningen inkomstskattemässigt anses jämställt med ett direktägande av bostadsrättsinnehavaren. Det kan enligt vår mening inte betraktas som bristande neutralitet att olika skatteregler gäller för juridiska personer och privatpersoner.

Hur *neutralitetsbedömningen* ska göras när det gäller *skattereglerna för bostadsrättsinnehavaren* är mer komplext. Initialt anser vi att det måste klargöras hur en bostadsrätt ska klassificeras; som en investering eller som en konsumtionsvara. Enligt vår uppfattning är bostadsrätten en säregen kombination av investering och konsumtion och vid brist på direkt jämförbara tillgångar är det som utgångspunkt svårt att hävda att gällande skatteregler inte skulle vara neutrala.

Om bostadsrätten kan jämföras med en investering (vilket framförts i debatten och tidigare utredningar) som ska beskattas likvärdigt med övriga investeringar kan följande noteras.

Räntor är fullt ut avdragsgilla i inkomstslaget kapital. Detta gäller oberoende av vad lånet avser att finansiera och kan motiveras med att ränteintäkter är fullt ut skattepliktiga. Även ränta på lån för att finansiera förvärv av tillgångar som inte genererar någon löpande avkastning såsom en bil eller båt är skattemässigt avdragsgill. Att bostadsrättsinnehavaren medges ränteavdrag bör således inte kunna ifrågasättas från ett neutralitetsperspektiv. Även om jämförelsen med fastighetsbolaget inte är relevant från ett neutralitetsperspektiv kan noteras att även fastighetsbolaget har full avdragsrätt för ränta på externa lån.

Det i 1990-91 års skattereform uttalade syftet att uppnå neutralitet inom inkomstslaget kapital får med de lagändringar som skett därefter anses ha satts ur spel. Vi har i vår rapport redogjort för de

olika beskattningsregler som gäller inom inkomstslaget kapital idag. Mot denna bakgrund anser vi att det idag svårligen kan hävdas att det finns en fastställd norm för beskattning av kapitaltillgångar. En bostadsrätt är inte heller den tillgång som är förmånligast beskattad. Avkastning på värdepapper som placeras på ett s.k. investeringssparkonto kan idag t.ex. vara föremål för en effektiv skatt under 10 procent.

En bostadsrättsinnehavare medges till skillnad mot en hyresrättsinnehavare s.k. ROT-avdrag för vissa förbättringsutgifter. Frågan om bostadsrättsinnehavarens rätt till ROT-avdrag kan anses skattemässigt neutralt är inte lättbedömd. Att det bara är en ägare av en tillgång som kan medges avdrag för förbättringskostnader anser vi inte kan ifrågasättas. Vid en mer generell jämförelse inom inkomstslaget kapital kan konstateras att ägaren till en kapitaltillgång medges normalt inte direktavdrag för förbättringskostnader. Kostnaderna läggs till anskaffningsutgiften och avdrag medges först vid avyttring. Att få ett tidigare avdrag, såsom ROT-avdraget, skulle således kunna anses förmånligt. Å andra sidan är det egentligen bara för bostadsrätts- och fastighetsägare som avdrag för förbättringsutgifter kan bli aktuellt.

Avslutningsvis vill vi poängtera att det finns många andra aspekter än skatt som påverkar valet mellan boende i bostads- eller hyresrätt. Boendeutgiften för en bostadsrätts- respektive hyresrättsinnehavare påverkas till stor del av regelverket för prissättning av hyra för hyresrätten. Hyressättningen är inte baserad på hyresvärdens utgifter eller kostnader utan tar sin utgångspunkt i bruksvärdesystemet. Även om det ursprungliga syftet med bruksvärdesystemet inte var att begränsa prissättningen av hyror får det anses klart att dagens hyror i Sveriges storstäder understiger vad en marknadsmässig hyra skulle uppgå till. Det kan således diskuteras om en hyresrättsinnehavare i praktiken medges en subvention genom hyressättningssystemet. Motsvarande eventuella subvention aktualiseras överhuvudtaget inte för bostadsrätter där prissättningen styrs av marknaden. Denna effekt har vi försökt illustrera genom ett antal räkneexempel. Räkneexemplen har till skillnad mot hur vi uppfattat beräkningarna i SOU 2014:1, baserats på faktiska boendeutgifter och vår slutsats är att skillnaden dem emellan i första hand förklaras av den grundläggande skillnaden mellan att äga och hyra en bostad, dvs. risktagande, avkastningsmöjlighet och olikt tjänsteutbud.

Sammanfattningsvis anser vi att neutralitetsbedömningen är komplex och att det är svårt att hitta en faktisk sanning. Vår uppfattning är dock att åtskilligt av tidigare presenterade slutsatser bör nyanseras och att det är långt ifrån självklart att bostadsrätten utifrån ett neutralitetsperspektiv är förmånligare beskattad än hyresrätten.

2 Bakgrund och uppdrag

Skatteregler ska som utgångspunkt vara neutrala och bör inte påverka rent affärsmässiga beslut. Neutralitet i skattesystemet får anses innebära att likvärdiga inkomster, förmåner och kostnader beskattas på motsvarande sätt. Detta innebär inte att olikheter i beskattningen av en juridisk person och en fysisk person innebär att skattesystemet inte uppfyller kravet på neutralitet. I vissa fall har skattelagstiftningen utformats med ett tydligt syfte från lagstiftaren att likvärdiga situationer ska beskattas olika då lagstiftaren vill styra ett visst beteende (exempelvis punktskatter). Detta visar förvisso bristande neutralitet i skattesystemet men är huvudsakligen en politisk fråga snarare än en skatterättslig fråga.

Det har både i debatten samt i många av de statliga utredningar som gjorts framförts att boende i bostadsrätt är förmånligare skattemässigt jämfört med boende i hyresrätt (se exempelvis senast SOU 2014:1). En del aktörer på marknaden ifrågasätter om de analyser som gjorts är fullständiga och ger en rättvisande bild.

Mot denna bakgrund har EY av Sveriges Byggindustrier AB fått i uppdrag att redogöra för de skatteregler som gäller för boende i hyresrätt respektive äkta bostadsrättsförening samt analysera om dessa skatteregler kan anses neutrala.

3 Utgångspunkter för vår analys

Det finns stora skillnader mellan boende i hyres- respektive bostadsrätt. Den mest uppenbara skillnaden är att en bostadsrätt är en form av ägande av en bostad vilket nyttjande av en hyresrätt inte är. Denna skillnad gör att det finns en grundläggande svårighet i den neutralitetsanalys vi ombetts göra - den som hyr sin bostad beskattas indirekt, genom beskattningen av den näringsverksamhet som fastigheten ingår i, medan den som äger och bor i en bostadsrätt beskattas direkt. Skattereglerna för beskattning av näringsverksamhet respektive kapital skiljer sig vidare väsentligt åt. Detta är i sig inget anmärkningsvärt men för att överhuvudtaget kunna göra en neutralitetsbedömning krävs enligt vår mening att de två inkomstkategorierna bedöms separat. Något förenklat bör således näringsfastigheter som ägs av fastighetsbolagen beskattas på samma sätt som övrig näringsverksamhet medan ägande av bostadsrätter bör bedömas enligt de skatteregler som gäller för privatpersoner. En direkt jämförelse mellan skattekostnaden för fastighetsbolaget och bostadsrättsinnehavaren kommer att bli missvisande.

De statliga utredningar som behandlat neutralitetsfrågan under 2000-talet¹ har såvitt vi kan utläsa utgått ifrån att neutralitetsbedömningen bör ske separat för respektive inkomstkategori. Kortfattat förefaller följande slutsatser ha dragits avseende neutraliteten.

När det gäller näringsfastigheter anses uttaget av fastighetskatt på hyresfastigheter utgöra en omotiverad dubbelbeskattning. Fastighetskatten anses utgöra en skatt på fastighetens boendevärde/avkastning och eftersom intäkter från uthyrningsverksamheten redan är föremål för bolagskatt innebär detta en dubbelbeskattning.

När det gäller beskattning av bostadsrätterna anses bostadsrätten utgöra en kapitalinvestering vilken som övriga kapitalinvesteringar ska beskattas för såväl löpande avkastning som vinst/förlust vid avyttring enligt den skattesats om 30 procent som gäller i inkomstslaget kapital. Eftersom någon löpande avkastning inte erhålls från en bostadsrätt anser utredarna att boendevärdet ska beskattas genom fastighetskatten. Den nuvarande kommunala fastighetsavgiften anses i utredningen från 2014 understiga den beskattning som gäller för avkastning på övriga kapitalinvesteringar. Även beskattningen vid avyttring av bostadsrätter anses vara mer förmånlig än vad som gäller för övriga investeringar. Utredarnas utgångspunkt synes vara att alla kapitalinkomster ska beskattas med 30 procent för att reglerna ska vara neutrala. Till den del den löpande beskattningen inte motsvarar den som gäller för övriga kapitalinvesteringar har framförts att bostadsrättsinnehavaren då inte borde medges ränteavdrag för lån som tas upp för att finansiera förvärv av bostadsrätten.

I SOU 2014:1 har även uttalats att den fastighetskatt som bostadsrättsinnehavaren belastas av genom avgiften till bostadsrättsföreningen bör motsvara den bolagsskatt som fastighetsbolaget betalar. De räkneexempel som tagits fram i utredningen jämför såvitt vi förstår skattekostnaden för fastighetsbolaget med skattekostnaden för bostadsrättsinnehavaren. I denna del synes således ha gjorts ett avsteg från utgångspunkten att de båda inkomstkategorierna bör bedömas separat.

Vår utgångspunkt i analysen nedan är att näringsfastigheten respektive bostadsrätten måste bedömas separat. För att kunna analysera neutraliteten och kommentera de analyser som tidigare gjorts har vi i kapitel 4 redogjort för relevanta skatteregler för fastighetsbolag respektive bostadsrättsföreningar (näringsverksamhet). I kapitel 5 har vi beskrivit relevanta skatteregler för bostadsrättsinnehavaren respektive hyresrättsinnehavaren. I kapitel 6 har vi redogjort för vår bedömning av den skattemässiga neutraliteten mellan boendeformerna.

¹ SOU 2000:34 och SOU 2014:1

Beaktat de grundläggande skillnaderna mellan upplåtelseformerna är det svårt att göra en relevant analys. För att komplettera vår analys av skattereglerna och för att visa att det finns andra omständigheter som sannolikt i större utsträckning än skatt påverkar boendeutgiften har vi valt att i kapitel 7 inkludera ett antal räkneexempel. Räkneexemplen visar på den totala boendeutgiften vid boende i hyresrätt respektive bostadsrätt i ett antal olika situationer. Till skillnad mot de exempel som presenterats i den senaste statliga utredningen är vår avsikt att utgå ifrån faktiska siffror, dvs. inte betrakta fastighetsbolagets skatt som hyresrättsinnehavarens skatt och jämföra denna med bostadsrättsinnehavarens skatt. Våra exempel ska dock inte uppfattas som att neutralitetsmålet innebär att bostadsbeskattningen ska användas för att helt utjämna skillnaderna i boendeutgifter mellan de olika upplåtelseformerna.

4 Skatteregler för fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar

4.1 Inkomstskatt

4.1.1 Fastighetsbolag/Näringsfastigheter

Fastighetsbolag som äger hyresfastigheter beskattas för överskott hänförligt till fastigheten med bolagsskatt om 22 procent i inkomstslaget näringsverksamhet. Fastighetsbolaget har full avdragsrätt för räntekostnader på externa lån. Avdragsrätten gäller oberoende av vad lånet avser att finansiera. Vidare har fastighetsbolag rätt till avdrag för värdeminskingsavdrag på byggnaden. Även löpande underhållskostnader är som utgångspunkt fullt ut avdragsgilla. Om kostnaderna avser reparation och underhåll av byggnad medges direktavdrag medan utgifter som medför en väsentlig förändring av byggnaden skrivs av över tid. Ett eventuellt avdrag som inte kan nyttjas fullt ut ett visst år får som huvudregel rullas framåt och kvittas mot framtida intäkter.

Vinst vid avyttring av en hyresfastighet är som utgångspunkt fullt ut skattepliktig för fastighetsbolaget. I praktiken sker dock merparten av denna typ av fastighetstransaktioner genom försäljning av ett aktiebolag som äger fastigheten. Avyttringen av aktiebolaget kan ske skattefritt enligt reglerna om näringsbetingade andelar. Möjligheten till skattefri avyttring av tillgångar eller verksamhet genom paketering gäller även för andra konventionellt beskattade bolag.

4.1.2 Bostadsrättsförening

En äkta bostadsrättsförening (privat bostadsföretag) är inte skattskyldig för inkomster hänförliga till fastigheten. Bostadsrättsföreningen har vidare inte rätt att göra avdrag för räntor på lån som upptagits för förvärv av fastigheten och saknar rätt till avdrag för värdeminskingsavdrag på byggnaden. Skulle en bostadsrättsförening avyttra en fastighet är kapitalvinsten dock fullt ut skattepliktig. Ett privatbostadsföretag kan vidare inte vara part i en s.k. underprisöverlåtelse vilket innebär att det som utgångspunkt inte är möjligt för en bostadsrättsförening att undvika skatt vid avyttring av en fastighet.

När associationsformen bostadsrättsförening infördes var det i syfte att ge den enskilde en möjlighet att till låg insats kunna förvärva en lägenhet och via föreningen sprida den ekonomiska risken. Enbart bostadsrättsföreningar som utgör ett så kallat privatbostadsföretag erhåller skattefrihet. Enligt skattelagstiftningen så avses med privatbostadsföretag en förening eller bolag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

Uppfylls inte kravet anses föreningen vara ett oäkta privatbostadsföretag och beskattas på samma sätt som ett fastighetsbolag. Detta föranleder exempelvis att det oäkta privatbostadsföretag uttagsbeskattas i det fall avgiften som erläggs av medlemmarna inte är marknadsmässig. Medlemmarna ska även redovisa mellanskillnaden mellan en marknadsmässig hyra och den erlagda avgiften som en skattepliktig utdelning.

4.2 Stämpelskatt

Vid förvärv av mark för produktion av bostäder och vid förvärv av bebyggda fastigheter påförs som huvudregel stämpelskatt på det högre av taxeringsvärdet och köpeskillingen året före det år som lagfart beviljas. Stämpelskatten uppgår till 4,25 procent när ett aktiebolag förvärvar en fastighet. För bostadsrättsföreningen (och även privatpersoner) är stämpelskatten 1,5 procent.

4.3 Kommunal fastighetsavgift

För hyreshusenheter som innehåller bostäder utgår kommunal fastighetsavgift för bostadsytorna. Den kommunala fastighetsavgiften erläggs av ägaren till fastigheten. Såväl bostadsrättsföreningar som fastighetsbolag erlägger således kommunal fastighetsavgift enligt samma regler. Fastighetsavgiften är avdragsgill för fastighetsbolag men inte för bostadsrättsföreningar.

Motivet till fastighetsskatten eller den kommunala fastighetsavgiften har förändrats över tiden. I grunden utgör dock fastighetsavgiften en objektskatt. Det ursprungliga motivet till fastighetsbeskattningen kan sägas vara den kommunala garantin, det vill säga kommunens behov av inkomster för att trygga självstyrelsens framväxt. Fastigheterna i kommunen utgjorde en säker skattebas och eftersom fastighetsägarna drog nytta av kommunala investeringar så som gator och avlopp, borde de i gengäld bidra till finansieringen av dessa.

Under 1950-talet introducerades den s.k. kapitalavkastningsprincipen som motiv till fastighetsskatten. Principen motiverade den löpande inkomstbeskattning som på den tiden påfördes alla fastigheter, och har sedan dess varit ett av motiven till fastighetsbeskattningen. Det var dock först i samband med 1990-91 års skattereform som den, tillsammans med olika neutralitetsaspekter, blev det primära motivet för fastighetsbeskattningen. Skattereformen syftade bl.a. till att skapa en enhetlig och likformig beskattning av kapital. Alla former av sparande skulle beskattas likvärdigt för att motverka gynlandet av en viss typ av sparande/investering. Då boendet sågs som en investering skulle således även detta beskattas i likhet med alla andra former av sparande och investeringar.

Fastighetsskatten på bostäder blev dock föremål för massiv kritik då skatten togs ut på en icke monetär förmån och kunde få ödesdiga konsekvenser för vissa bostadsägare. Den statliga fastighetsskatten på bostäder avskaffades därför 2008 och ersattes av den nuvarande kommunala fastighetsavgiften. De minskade intäkter som denna ändring innebar kompensades genom att kapitalvinstskatten för privatbostäder höjdes från 20 till 22 procent av vinsten samt att möjligheten att skjuta upp beskattningen av kapitalvinsten genom uppskov begränsas till högst 1,6 miljoner kronor. Uppskoven räntebelades också med belopp motsvarande 0,5 procent av uppskovsbeloppet.

4.4 Mervärdesskatt vid produktion av bostäder

För avdragsrätt för moms krävs att de kostnader momsen är hänförlig till avser en momspliktig verksamhet. Då alla former av upplåtelser av stadigvarande boende, exempelvis uthyrning och bostadsrättsupplåtelse, är undantagna från moms saknas följaktligen avdragsrätt för moms på alla kostnader hänförliga till dessa upplåtelser. Detta gäller för såväl kostnader för investeringar som för drift, underhåll, administration, mm. Det är alltså i momshänseende ingen skillnad i att producera hyresrätter eller bostadsrätter.

5 Skatteregler för bostadsrätts- och hyresrättsinnehavare

5.1 Allmänt om inkomstlaget kapital

Sedan 1990-91 års skattereform beskattas alla kapitalinkomster med en enhetlig statlig skatt om 30 procent. Inkomster i inkomstlaget kapital kan i princip erhållas dels i form av löpande avkastning (utdelning, ränta), dels i form av kapitalvinster vid avyttring av tillgångar. Löpande avkastning och kapitalvinst på tillgångar anses räknas till inkomstlaget kapital till den del de inte ska hänföras till näringsverksamhet.

I inkomstlaget kapital får man som huvudregel dra av alla utgifter för att förvärva och bibehålla inkomster. Därutöver får avdrag göras för ränteutgifter och helt eller delvis för kapitalförluster.

Uppkommer ett underskott i inkomstlaget kapital medges en skattereduktion motsvarande 30 procent på underskottet på belopp upp till 100.000 kr. Över 100.000 kr medges en skattereduktion om 21 procent.

1990-91 års skattereform syftade till att skapa en enhetlig och likformig beskattning av kapital. Genom de lagändringar som beslutats därefter får dock neutralitetsmålet i hög grad ha satts ur spel och sakna relevans vilket framgår av redogörelsen nedan.

5.2 Ränteavdrag

Privatpersoner har full avdragsrätt för räntekostnader i inkomstlaget kapital. Detta gäller oberoende av om lånet tagits upp i syfte att förvärva och bibehålla inkomster. Avdragsrätten för ränta gäller således generellt mot all inkomst i inkomstlaget kapital. I det fall räntekostnaderna överstiger inkomster och ett underskott uppkommer i inkomstlaget kapital medges en skattereduktion om 30 respektive 21 procent såsom framgår i avsnitt 5.1 ovan.

5.3 ROT-avdrag

Den som äger sin bostad har rätt till ROT-avdrag för kostnader upp till 50.000 kr. Hyresrättsinnehavare har ingen rätt till ROT-avdrag varken direkt eller indirekt då även fastighetsägaren saknar rätt. Exempel på kostnader som medger ROT-avdrag är reparation och underhållskostnader av bostaden. Avdraget innebär att ägaren av bostaden erhåller en skattereduktion motsvarande 30 procent av kostnaden som ger rätt till ROT-avdraget.

5.4 Uthyrning av bostad

Löpande avkastning på privatbostäder ska redovisas i inkomstlaget kapital. Från intäkt vid uthyrning av en bostadsrätt medges dels ett grundavdrag om 40.000 dels avdrag för de avgifter som uthyraren betalat till bostadsrättsföreningen för den tid som bostadsrätten har varit uthyrd. Samma regler gäller för uthyrning av lägenhet som innehas med hyresrätt.

Eget nyttjande av en privatbostad beskattades före 1990-91 års skattereform genom att ägaren fick ta upp en schablonintäkt. Schablonintäkten har numera ersatts av den kommunala fastighetsavgiften (se avsnitt 4.3 ovan).

5.5 Kapitalvinstbeskattning vid avyttring av bostadsrätt

Vid avyttring av bostadsrätt ska 22/30 delar av vinsten tas upp i inkomstlaget kapital, vilket innebär att vinsten beskattas med 22 procent. Vid beräkning av kapitalvinsten får

avdrag göras för exempelvis förbättringsutgifter och utgifter vid försäljningen. Avdrag för förbättringsutgifter får göras om lägenheten därigenom blivit i bättre skick än vid förvärvet. För att beviljas avdrag måste den sammanlagda utgiften under året uppgå till 5.000 kr. Förbättringsutgifter delas upp i två kategorier: grundförbättringar och reparation och underhåll. Avdrag för reparation och underhåll får enbart göras för sådana utgifter som säljaren haft under försäljningsåret och fem år tillbaka i tiden. Avdraget ska även minskas med kostnader för slitage. För grundförbättringar får avdrag även göras för äldre kostnader (får ej ha uppstått före 1974). Avdrag får inte göras för den del av utgiften som motsvarar skattereduktionen för ROT-arbete.

Kapitalförlust vid avyttring av bostadsrätt är avdragsgill till 50 procent.

5.6 Beskattning av aktier

Utdelning och kapitalvinst på noterade aktier tas upp i inkomstslaget kapital och beskattas med 30 procent. Kapitalförlust vid avyttring av noterade aktier är fullt ut avdragsgill mot vinster på aktier och andra delägarrätter. Eventuell överskjutande förlust är avdragsgill till 70 procent.

Utdelning och kapitalvinst på onoterade aktier tas upp till 5/6 i inkomstslaget kapital vilket innebär att de i praktiken blir föremål för en skatt om 25 procent. Kapitalförluster är avdragsgilla till 5/6. Till att börja med ska kvittning ske (efter att kvotering till 5/6 gjorts) mot onoterade aktier och på andra marknadsnoterade delägarrätter än svenska räntefonder. I det fall kvittning inte kan ske ska avdrag om 5/6 av 70 procent av förlusten göras.

För s.k. kvalificerade aktier i fåmansföretag gäller särskilda regler. Den del av utdelning och kapitalvinst som understiger det s.k. gränobeloppet beskattas med 20 procent medan utdelning och kapitalvinst som överstiger takbeloppet för tjänstebeskattnings beskattas med 30 procent.

5.7 Investeringsparkonto

Privatpersoner har möjlighet att placera aktier på ett s.k. investeringsparkonto (ISK). Genom att placera aktierna på ett investeringsparkonto aktualiseras inte konventionell utdelnings- och kapitalvinstbeskattning. Istället beräknas en årlig schablonintäkt. Schablonintäkten baseras på ett kapitalunderlag som utgörs av 25 procent av värdet av aktierna vid ingången av varje kapital sammanslaget med inbetalningar som gjorts varje kvartal. Kapitalunderlaget multipliceras därefter med statslåneräntan vid utgången av november året innan beskattningsåret ökat med 0,75 procentenheter (dock lägst 1,25 procent). Resultatet utgör den skattepliktiga intäkten och tas upp som en vanlig kapitalinkomst och kan kvittas mot avdragsgilla kostnader i inkomstslaget kapital.

5.8 Kapitalförsäkring

Privatpersoner har även möjlighet att spara i värdepapper via en kapitalförsäkring. Kapitalvinster och utdelningar på värdepapper som placeras i en kapitalförsäkring är skattefria medan kapitalförluster inte är avdragsgilla. Istället erlägger försäkringsbolaget (om det är ett svenskt företag) eller försäkringstagaren om det är en utländsk försäkring en årlig avkastningsskatt. Skatten utgår med 30 procent på ett särskilt beräknat kapitalunderlag. Kapitalunderlaget består av värdet på kapitalförsäkringen vid årets ingång ökat med värdet av inbetalda premier under det första halvåret samt 50 procent av värdet av inbetalda premier under andra halvåret. Kapitalunderlaget multipliceras därefter med statslåneräntan vid utgången av november året innan beskattningsåret ökat med 0,75 procentenheter (dock lägst 1,25 procent).

Den 30 november 2015 var statslåneräntan 0,65 procent. Skatteunderlaget för inkomståret 2016 räknas därför ut genom att multiplicera kapitalunderlaget med 1,4 procent (0,65 procent + 0,75 procent). Det betyder att avkastningsskatten för en kapitalförsäkring under 2016 är 0,42 procent (30 procent x 1,4 procent).

5.9 Andelar i värdepappersfonder

Utdelning och kapitalvinst på andelar i värdepappersfonder är fullt ut skattepliktiga i inkomstslaget kapital.

Svenska värdepappersfonder är sedan 2012 inte skattskyldiga för inkomst av tillgångar som ingår i fonden. Den som är delägare i en värdepappersfond ska istället ta upp en schablonintäkt som beräknas på grundval av värdet på delägarrens fondandelar vid ingången av kalenderåret. Underlaget ska multipliceras med 0,4 procent och resultatet ska tas upp som inkomst av kapital (dvs. en skatt om 0,12 procent).

6 Vår analys av den skattemässiga neutraliteten

6.1 Neutralitet i näringsverksamhet

En skattebefriad bostadsrättsförening har en gynnsammare skattesats jämfört med ett konventionellt beskattat aktiebolag vad gäller inkomstbeskattningen. Detta är åsyftat av lagstiftaren och beror på att bostadsrättsföreningar anses skattemässigt jämställda med ett direktägande. Vid beskattningen kan man således bortse från bostadsrättsföreningen och se de skatter som belastar föreningen som bostadsrättsinnehavarens skatt.

Fastighetsbolag beskattas för överskott av näringsverksamhet med bolagsskatt om 22 procent enligt samma principer som gäller för andra konventionellt beskattade bolag. I detta avseende är således skattereglerna neutrala.

Till den del fastighetsavgiften utgör ett sätt att beskatta fastighetens avkastningsvärde kan dock diskuteras om uttag av fastighetsavgift på näringsfastigheter där hyresinkomsterna redan är föremål för inkomstbeskattning är neutralt. I detta avseende delar vi således den kritik som framförts i tidigare utredningar men vi anser att det bör framhållas att fastighetsavgiften kan ses som en objektskatt och att det utifrån det perspektivet skulle kunna anses neutralt att den påförs enligt samma regler oberoende av ägare och typ av verksamhet.

Samtliga konventionellt beskattade aktiebolag betalar stämpelskatt om 4,25 procent vid förvärv av fastigheter medan en bostadsrättsförening betalar 1,5 procent. I stämpelskatt hänseende föreligger således en diskrepans på ägarnivå vid produktion av fastigheter för uthyrning respektive upplåtelse genom bostadsrätter. Den lägre stämpelskatten för bostadsrättsföreningar har historiskt motiverats med att bostadsrättsföreningarna jämfördes med allmännyttiga bostadsföretag som då omfattades av den lägre stämpelskatten. En rimlig förklaring till att den lägre stämpelskatten behållits för eningarna bör enligt vår mening vara att bostadsrättsföreningen skattemässigt ses som en form av direktägande. Att olika skatteregler gäller för fastigheter som ägs av privatpersoner

respektive aktiebolag som driver en vinstdrivande verksamhet är i sig inget anmärkningsvärt och behöver enligt vår mening inte innebära att skattereglerna brister i neutralitet. Det kan också noteras att i realiteten sker, som tidigare nämnts, ofta överlåtelser av fastigheter i företagssektorn genom s.k. paketering vilket i sig innebär att stämpelskatt-uttaget kan begränsas väsentligt för aktiebolag.

Utifrån ett mervärdeskatteperspektiv är det ingen skillnad i beskattning av en bostadsrättsförening/bostadsrättsinnehavare respektive fastighetsbolag.

6.2 Neutralitet i kapital

6.2.1 Inledning

Neutralitetsbedömningen i detta avseende är komplex. Vi anser som vi inledningsvis konstaterat inte att skattekostnaden för ett vinstdrivande fastighetsbolag kan rakt av jämföras med skattekostnaden för innehavaren av en bostadsrätt. Bedömningen av neutraliteten i skattereglerna för bostadsrätten bör således göras genom att beskattningen av bostadsrätten jämförs med beskattningen av liknande tillgångar för privatpersoner. Det som framförts i debatten och tidigare utredningar som bristande neutralitet är att bostadsrätten utgör en investering som ska beskattas på samma sätt som övriga kapitalinvesteringar. Normen för kapitaltillgångar anses vara att innehavaren beskattas för såväl löpande avkastning som vinst vid avyttring med en skattesats om 30 procent. Till den del någon

faktisk löpande avkastning inte erhålls bör innehavaren beskattas för en schablonintäkt som motsvarar en beskattning om 30 procent. Till den del detta inte sker kan grunden för avdrag för ränta på lån som tagits upp för att finansiera tillgångar ifrågasättas.

Initialt måste det fastställas hur en bostadsrätt ska behandlas skattemässigt. Nyttjande av varor såsom bilar och båtar föranleder inte någon direktbeskattning av nyttjandevärde. Oberoende av att nyttjandevärdet inte beskattas medges fullt avdrag för ränta på lån som tagits upp för att finansiera förvärvet av sådana tillgångar. Beaktat de stora värdena och de relativt långa innehavstiderna kan vi dock instämma i att förvärv av en bostadsrätt sannolikt inte rakt av kan jämföras med den här typen av tillgångar. Vi anser å andra sidan inte att förvärv av en bostadsrätt kan jämföras med en ren kapitalinvestering/sparande. Förvärv av en bostadsrätt sker i första hand för att erhålla ett boende. Enligt vår uppfattning är bostadsrätten en säregen kombination av investering och konsumtion och vid brist på direkt jämförbara tillgångar är det svårt att hävda att skattereglerna inte skulle vara neutrala.

Under antagandet att det för neutralitet krävs att bostadsrätten beskattas på samma sätt som rena kapitalinvesteringar kommer vi i avsnitt 6.2.2 – 6.2.4 nedan redogöra för vår bedömning av den skattemässiga neutraliteten. Vi vill dock poängtera att det inte är självklart att beskattningen av en bostadsrätt måste vara likformig med beskattning av t.ex. en aktieinvestering för att skattereglerna ska vara neutrala.

6.2.2 Ränteavdrag

Om förvärv av en bostadsrätt finansieras genom lån medges bostadsrättsinnehavaren skattemässigt avdrag för räntekostnaden. Hyresrättsinnehavaren har inte motsvarande rätt till avdrag för någon del av hyran. Det kan inledningsvis noteras att hyran inte är kostnadsbaserad utan bestäms utifrån bruksvärdessystemet vilket innebär att det enligt vår mening inte är relevant eller möjligt att fastställa hur stor del av hyran som avser räntekostnader. En hyresrättsinnehavare bär till skillnad mot en bostadsrättsinnehavare vidare ingen risk utan får betala för att någon annan bär risken genom en premie i hyran. Ränteavdrag medges hos den part som gör investeringen och bär risken för fastigheten.

Ränteavdrag för privatpersoner infördes bl.a. av fördelningspolitiska skäl. Genom ränteavdrag uppnås en utjämning mellan finansiering med lånat respektive eget kapital. Då ränteintäkter är skattepliktiga skapar rätten till avdrag för räntekostnader även en symmetri i skattesystemet. Avdragsrätten för räntekostnader är inte kopplad till förvärv av bostadsrätter utan gäller generellt oavsett vad lånet använts till och oavsett om den eventuellt förvärvade tillgången genererar en skattepliktig avkastning.

Mot denna bakgrund och har vi svårt att se ränteavdraget som en skattemässig icke-neutral förmån för bostadsrättsinnehavaren. Ränteavdrag gäller utan begränsning i inkomstslaget kapital. Även om vi inte anser att jämförelsen med fastighetsbolagets skattesats är relevant i sammanhanget kan dock konstateras att fastighetsbolaget erhåller avdrag för motsvarande räntekostnader.

6.2.3 Beskattning av kapitalinvesteringar

Enligt nuvarande regler beskattas bostadsrättsinnehavaren för avkastnings/boendevärdet genom den kommunala fastighetsavgiften som bostadsrättsföreningen betalar. Vid avyttring av bostadsrätten ska en kapitalvinst tas upp till 22/30 och en kapitalförlust är avdragsgill till 50 procent.

Denna beskattning har hävdats avvika för den norm som gäller för kapitalbeskattningen. Det är riktigt att 1990-91års skatteform syftade till att skapa neutralitet i kapitalbeskattningen, vilket bl.a. skulle innebära att alla kapitalinvesteringar ska beskattas likvärdigt. Genom de lagändringar som skett därefter får dock detta likformighetsmål ha satts ur spel. Exempelvis beskattas onoterade aktier med en skattesats om 25 procent medan noterade aktier beskattas med 30 procent. För aktier placerade på ett ISK-konto sker ingen kapitalvinstbeskattning. Istället sker en årlig schablonbeskattning vilken enligt förarbetena förväntas ge en effektiv skattesats om 22,2 procent. Med dagens låga ränta är dock beskattningen väsentligen mycket lägre än så.

Vi har i exemplet nedan räknat på den effektiva skattesatsen för en aktieplacering på ett ISK-konto. Vi har vid beräkningen av schablonintäkten i exemplet använt oss av statslåneräntan för beskattningsår 2016 (dvs. 0,65 procent) ökat med 0,75 procent.

Aktier (ISK)	
Eget kapital	5 000 000 SEK
Lån	
Transaktionsavgifter	
Pris aktier	5 000 000 SEK
Direktavkastning aktier	150 000 SEK
Schablonintäkt/beskattningsbar inkomst	71 050 SEK
Löpande skattekostnad*	21 315 SEK
Total nettoinkomst	128 685 SEK
Försäljningspris	5 100 000 SEK
Mäklarkostnader/courtage	7 650 SEK
Avdragsgilla omkostnader	
Beskattningsbar vinst	
Total skattekostnad på kapitalvinst	0 SEK
Total nettoförsäljningsvinst	92 350 SEK
Effektiv skattesats total avkastning	8,80%

Beräkningen visar att vi får en effektiv skattesats på 8,8 procent med de antaganden vi gjort. Detta beror i första hand på det rådande ränteläget. Även om vi räknar med en statslåneränta på 2,5 procent får vi dock en effektiv skattesats om 20,4 procent vilket är väsentligen lägre än 30 procent.

Det kan även noteras att någon diskussion kring neutralitet i förhållande till andra kapitalinstrument inte fördes i samband med införandet av ISK-konton.

Sammanfattningsvis kan det således enligt vår mening svårligen hävdas råda någon likformighet i beskattningen av kapitaltillgångar idag. Vid en jämförelse med ISK-konton är det enligt vår mening inte heller korrekt att hävda att bostadsrätter är förmånligare beskattade än andra kapitalinvesteringar.

Även om en jämförelse med fastighetsbolagets beskattning inte är relevant vill vi avslutningsvis poängtera att skattesatsen vid avyttring av bostadsrätter överensstämmer med bolagsskattesatsen för fastighetsbolag. Beaktat reglerna om paketering av fastigheter betalar dock fastighetsbolagen till skillnad mot bostadsrättsinnehavaren i praktiken låg skatt

vid avyttring av fastigheter. Vid en jämförelse med fastighetsbolaget kompenseras således en eventuellt lägre beskattning av löpande avkastning för bostadsrättsinnehavaren av en väsentligen mycket högre beskattning vid avyttring.

6.2.4 ROT-avdrag

En bostadsrättsinnehavare har till skillnad mot en hyresrättsinnehavare rätt till ROT-avdrag för vissa förbättringskostnader. Frågan om bostadsrättsinnehavarens rätt till ROT-avdrag kan anses skattemässigt neutralt är inte helt lättbedömd. Att det bara är en ägare av en tillgång som kan medges avdrag anser vi inte bör kunna ifrågasättas.

Vid en mer generell jämförelse inom inkomstslaget kapital kan konstateras att ägaren till en kapitaltillgång normalt inte medges direktavdrag för förbättringskostnader. Kostnaderna läggs till anskaffningsutgiften och avdrag medges först vid avyttring. Att få ett tidigare avdrag kan således anses förmånligt vid en jämförelse inom inkomstslaget kapital. Å andra sidan är det egentligen bara för bostadsrätts- och fastighetsägare som avdrag för förbättringsutgifter kan bli aktuellt varvid det möjligen är svårt att hitta en riktigt relevant jämförelse. Det kan även noteras att reglerna om ROT-avdrag inte har införts i syfte att gynna investeringar i bostadsrätter utan har till syfte att öka sysselsättningen i byggbranschen och undvika svartarbete.

Även om jämförelsen kanske inte är fullt ut relevant kan avslutningsvis noteras att ägaren av hyreshus, dvs. fastighetsbolaget, inte har rätt till ROT-avdrag vilket skulle kunna ifrågasättas. Fastighetsbolaget har dock rätt till avdrag för arbeten på fastigheten inom ramen för näringsverksamheten. Ett fastighetsbolag medges direktavdrag för reparation och underhåll av byggnad. Direktavdrag medges inte för sådana utgifter som medför en väsentlig förändring av byggnaden. Sådana utgifter skrivs istället av över tid. Reglerna om ROT får anses mer generösa än det avdrag fastighetsbolag erhåller och skattereduktion medges även för förändringar av byggnaden.

Sammanfattningsvis är frågan svårbedömd men det kan konstateras att vid en generell jämförelse med de principer som gäller i inkomstslaget kapital angående hantering av förbättringsutgifter kan ROT-avdragsreglerna framstå som förmånliga.

7 Jämförelse boendeutgifter

7.1 Inledning

I detta avsnitt har vi genom ett antal räkneexempel jämfört boendeutgifter för en innehavare av en bostadsrätt respektive hyresrätt. Syftet med exemplen är att visa på att det finns många andra aspekter än skatt som påverkar valet mellan boende i bostadsrätt och hyresrätt.

Boendeutgiften för en bostadsrätts- respektive hyresrättsinnehavare påverkas till stor del av regelverket för prissättning av hyra för hyresrätten. Regelverket tar utgångspunkt i hyreslagen (Jordabalken 12 kap.) vilken innefattar bruksvärdessystemet samt hyresförhandlingslagen. Även om det ursprungliga syftet med bruksvärdessystemet inte var att begränsa prissättningen av hyror får det anses klart att dagens hyror i Sveriges storstäder understiger vad en marknadsmässig hyra skulle uppgå till. Det kan således diskuteras om en hyresrättsinnehavare i praktiken medges en subvention genom hyressättningsystemet. Motsvarande eventuella subvention aktualiseras överhuvudtaget inte för bostadsrätter där prissättningen styrs av marknaden.

Utgångspunkten för våra beräkningar är en lägenhet på 3 rum och kök i Stockholmsområdet. Vi har både jämfört med ett äldre och en nyproducerad hyresrätt (Situation 1). För att bredda jämförelsen har vi även jämfört med en motsvarande lägenhet i en medelstor ort i Mellansverige (Situation 2). Vi har i dessa jämförelser bortsett från att ett köp av en bostadsrätt även innebär ett ekonomiskt risktagande och en möjlig värdestegring beaktat en eventuell framtida avyttring av bostadsrätten. I syfte att visa på skatteeffekterna av detta har vi lagt till ytterligare exempel (Situation 3) där vi inkluderat utfallet av en försäljning av en bostadsrätt.

7.2 Situation 1

I detta exempel har vi utgått från att köpeskillingen för andelen i bostadsrättsföreningen uppgår till 5.000.000 kr och erläggs kontant. Initiala transaktionskostnader avseende pantsättningsavgift och överlåtelseavgift uppgår till 1.500 kr och läggs till förvärvskostnaden. Vidare utgår vi från att månadsavgiften till föreningen uppgår till 3.000 kr.

För boendet i hyresrätten har vi utgått från att månadshyran uppgår till 10.000 kr i månaden vilket motsvarar hyran för en nyproducerad hyresrätt på tre rum och kök i Stockholmsområdet.

Avseende kostnad för drift och underhåll har vi lagt till en kostnad om 12.000 kr per år för bostadsrätten. Detta motsvarar en kostnad för drift och underhåll om 1.000 kr i månaden. Vi har även gjort avdrag för ROT för en del av denna kostnad (3 000 kr per år vilket genererar en skattereduktion om 900 kr). Denna typ av kostnader ingår normalt i hyran för en hyresrätt.

Vi har valt att bortse från kostnader för försäkring då denna kostnad i sammanhanget är obetydlig. I tabellen nedan har vi vidare bortsett från den månatliga amorteringen eftersom detta inte utgör en faktisk kostnad för innehavaren av bostadsrätten. Vi har vidare antagit att bostadsrättsföreningen respektive fastighetsbolaget äger fastigheten och därmed bortsett från eventuell tomträttsavgäld.

7.2.1 Finansiering med eget kapital - nyproduktion

	Bostadsrätt	Hyresrätt
Eget kapital	5 000 000 SEK	
Transaktionsavgifter	1 500 SEK	
Pris	5 000 000 SEK	
Avgift/hyra	36 000 SEK	120 000 SEK
Underhållskostnader (inkl. fastighetsavgift) efter ROT	11 100 SEK	
Total boendeavgift	48 600 SEK	120 000 SEK

7.2.2 Finansiering med delvis lånat kapital - nyproduktion

Belåningen uppgår till 50 procent (2,5 mkr i lån), i övrigt är exemplet identiskt med exemplet ovan.

	Bostadsrätt	Hyresrätt
Eget kapital	2 500 000 SEK	
Lån	2 500 000 SEK	
Transaktionsavgifter	1 500 SEK	
Pris	5 000 000 SEK	
Räntekostnad	91 500 SEK	
Avgift/hyra	36 000 SEK	120 000 SEK
Underhållskostnader (inkl. fastighetsavgift) efter rot	11 100 SEK	
Ränteavdrag	-27 450 SEK	
Total boendeavgift	112 650 SEK	120 000 SEK

7.2.3 Finansiering med delvis lånat kapital – äldre hyresrätt

Nedan exempel avser en äldre hyresrätt där hyran är lägre.

	Bostadsrätt	Hyresrätt
Eget kapital	2 500 000 SEK	
Lån	2 500 000 SEK	
Transaktionsavgifter	1 500 SEK	
Pris	5 000 000 SEK	
Räntekostnad	91 500 SEK	
Avgift/hyra	36 000 SEK	72 000 SEK
Underhållskostnader (inkl. fastighetsavgift) efter rot	11 100 SEK	
Ränteavdrag	-27 450 SEK	
Total boendeutgift	112 650 SEK	72 000 SEK

7.2.4 Kommentar

Tabellerna ovan visar att den årliga utgiften för ett boende i en bostadsrätt är lägre jämfört med boende i en nyproducerad hyresrätt. För det fall boendet är belånat till 50 procent minskar skillnaden mellan de olika boendeformerna. I det fall bostadsrätten är belånad och jämförelsen görs med en äldre hyresrätt är boendeutgifterna lägre för hyresrätten.

7.3 Situation 2

I nedan exempel har vi haft motsvarande lägenhet som i Situation 1 som jämförelseobjekt (tre rum och kök i en medelstor stad i Mellansverige). Köpeskillingen för bostadsrätten uppgår till 1 300 000 kr och belåningsgraden uppgår till 50 procent. Hyran för motsvarande hyresrätt uppgår till 6000 kr i månaden. I exemplet har vi utgått ifrån en äldre hyresrätt.

	Bostadsrätt	Hyresrätt
Eget kapital	650 000 SEK	
Lån	650 000 SEK	
Transaktionsavgifter	1 500 SEK	
Pris	1 300 000 SEK	
Räntekostnad	23 790 SEK	
Avgift/hyra	48 000 SEK	72 000 SEK
Underhållskostnader (inkl. fastighetsavgift) efter rot	11 100 SEK	
Ränteavdrag	-7 137 SEK	
Total boendeutgift	77 253 SEK	72 000 SEK

7.3.1 Kommentar

Ovan exempel visar att de totala boendeutgifterna blir högre för bostadsrättsinnehavaren, även om skillnaden är mindre. Till skillnad från Situation 1 är det dock inte självklart att hyressättningssystemet gör att prissättningen av hyran avviker från ett marknadsmässigt pris.

7.4 Situation 3

I exemplen nedan har vi använt samma siffror som i Situation 1 (lägenhet om tre rum och kök i Stockholmsområdet). Vi har emellertid antagit att personen som bor i en hyresrätt placerar medel motsvarande köpeskillingen för bostadsrätten i noterade aktier och att personen av skatteskäl placerar dessa aktier på ett investeringssparkonto. Vi har även lagt till beskattningskonsekvenserna vid en avyttring av bostadsrätten respektive aktierna. Vi är medvetna om att privatpersoner som bor i en hyresrätt sällan har möjligheten att välja att placera aktier motsvarande köpeskillingen för en bostadsrätt i aktier och att jämförelsen av den anledningen kanske inte är helt verklighetsförankrad. För att kunna jämföra likartade situationer och analysera den skattemässiga neutraliteten anser vi dock att jämförelsen är relevant.

7.4.1 Finansiering med eget kapital

Tabellen nedan visar ekonomiskt utfall vid en försäljning om bostadsrätten och aktierna har en värdeökning om 2 procent. Aktierna har även genererat utdelning om 3 procent av investerat kapital.

	Bostadsrätt	Hyresrätt
Eget kapital	5 000 000 SEK	5 000 000 SEK
Lån		
Transaktionsavgifter	1 500 SEK	
Pris bostadsrätt	5 000 000 SEK	
Pris aktier (ISK)		5 000 000 SEK
Direktavkastning aktier*		150 000 SEK
Räntekostnad		
Avgift/hyra	36 000 SEK	120 000 SEK
Underhållskostnader efter ROT	11 100 SEK	
Schablonbeskattning ISK**		45 675 SEK
Ränteavdrag		
Total boendeutgift (exkl. alternativ investering)	48 600 SEK	120 000 SEK
Total boendeutgift (inkl. avkastning alternativ investering)	48 600 SEK	15 675 SEK
Försäljningspris	5 100 000 SEK	5 100 000 SEK
Mäklarkostnader/courtage***	51 000 SEK	7 650 SEK
Avdragsgilla omkostnader****	-5 054 600 SEK	
Beskattningsbar vinst	45 400 SEK	0 SEK
Total skattekostnad på kapitalvinst	9 988 SEK	0 SEK
Reavinst netto	35 412 SEK	92 350 SEK

*Beräknad direktavkastning om 3 procent (strax under genomsnittlig direktavkastning på Stockholmsbörsen under 2004 – 2014).

**Vi har räknat på en statslåneränta om 2,25 procent.

***Beräknade mäklarkostnader uppgående till 1 procent av försäljningspriset och courtage beräknat till 0,15 procent av försäljningspriset.

****Avdragsgilla omkostnader utgörs av transaktionskostnader, mäklarkostnader/courtage samt del av underhållskostnaderna efter avdrag för ROT.

7.4.2 Finansiering med delvis lånat kapital

I nedan tabell har vi gjort samma antaganden med den skillnaden att investeringarna i bostadsrätten respektive aktierna har gjorts med 2,5 mkr eget kapital och 2,5 mkr lånat kapital. Att en hyresrättsinnehavare erhåller ett banklån om 2,5 mkr utan övriga tillgångar för att investera i aktier kan framstå som orealistiskt men likt ovan exempel är det relevant att väga in dessa omständigheter om likartade situationer ska bedömas.

	Bostadsrätt	Hyresrätt
Eget kapital	2 500 000 SEK	2 500 000 SEK
Lån	2 500 000 SEK	2 500 000 SEK
Transaktionsavgifter	1 500 SEK	
Pris bostadsrätt	5 000 000 SEK	
Pris aktier (ISK)		5 000 000 SEK
Direktavkastning aktier		150 000 SEK
Räntekostnad	91 500 SEK	91 500 SEK
Avgift/hyra	36 000 SEK	120 000 SEK
Underhållskostnader efter ROT	11 100 SEK	
Schablonintäkt		152 250 SEK
Ränteavdrag	-27 450 SEK	
Kapitalbeskattning (schablonintäkt-räntekostnad*30%)		18 225 SEK
Total boendeutgift (exkl. alternativ investering)	112 650 SEK	120 000 SEK
Total boendeutgift (inkl. avkastning alternativ)	112 650 SEK	79 725 SEK
Försäljningspris	5 100 000 SEK	5 100 000 SEK
Mäklarkostnader/courtage	51 000 SEK	7 650 SEK
Avdragsgilla omkostnader	-5 054 600 SEK	
Beskattningsbar vinst	45 400 SEK	
Total skattekostnad på kapitalvinst	9 988 SEK	
Reavinst netto	35 412 SEK	92 350 SEK

7.4.3 Kommentar

Jämförelserna ovan visar att totalutgiften (boende plus skattekostnader hänförliga till en avyttring) för personen som bor i en bostadsrätt är högre jämfört med personen som bor i en hyresrätt som gör en alternativ investering på ett investeringssparkonto. Detta beror till stor del att aktieinnehavet genererar en direktavkastning, att en försäljning av aktier inte föranleder några mäklarkostnader (dock courtage) och att schablonbeskattningen av tillgångar på ett investeringssparkonto är betydligt lägre än kapitalvinstbeskattningen vid avyttring av en bostadsrätt. Detta visar på att flera parametrar (vilka självfallet kan variera och saknar samband med skattereglerna) påverkar både totalkostnaden och skattekostnaden.

Mot bakgrund av att beräkningarna kan variera beroende på antaganden om storlek på lån, räntenivå, beräknad avkastning samt värdeutveckling etc. kan våra beräkningar förstås inte ses som ett facit av vad som är ekonomiskt mest fördelaktigt.

Sara Jacobsson

Partner, Tax

E-mail: sara.jacobsson@se.ey.com

Telefon: +46 (0) 72 236 33 82

Thomas Bergman

Manager, Tax

E-mail: thomas.bergman@se.ey.com

Telefon: +46 (0) 72 717 97 11

Kristian Hamberg

Consultant, Tax

E-mail: kristian.hamberg@se.ey.com

Telefon: +46 (0) 73 027 22 47

