

Idéer för framtidens boende –

alla ska kunna bo bra till rimlig kostnad

- De flesta i Sverige har sitt boende ordnat och bor bra, men –
 - för många bor dyrt
 - för många bor trångt
 - för många bor otryggt
 - för många är ”inlåsta” i sitt boende
 - för många bor i torftiga boendemiljöer
 - för många är bostadslösa
 - för många bor segregerat

Hyresrätt ger valfrihet för fler

hyresrätten – mer rätt än någonsin

- Öppen för alla – ingen kontantinsats
- Lätt att byta bostad och flytta till jobb eller utbildning
- Tryggt och flexibelt boende
- Hyra efter bruksvärde och med hyrestak
- Hyresförhandlingssystemet ger starkt konsumentinflytande
- Hyresrätten bidrar till balans på bostadsmarknaden

Bo med hyresrätt, bostadsrätt eller äga ?

det ska vara Ditt val, inte statens

- Regeringen för en politik som gynnar ägda bostäder
 - Tagit bort räntebidragen till hyresrätter
 - Tagit bort investeringsstöd till hyresrätter
 - Tagit bort schablonbeskattningen på bostadsrätter
 - Ersatt fastighetskatten med kommunal fastighetsavgift, sänkt skatt på egnahem med åtskilliga miljarder
 - Bibehållit ränteavdrag för egnahem och bostadsrätter (varje procents ränta innebär ett skattebortfall på 5 miljarder)
 - Infört ägarlägenheter
 - Infört ROT-avdrag för egnahemsägare (13 miljarder)



BALANSERADE EKONOMISKA VILLKOR

– En skattereform för hyresrätten

KOMMENTAR

Förändringarna i skatte- och subventions-systemen mellan åren 2007 och 2009 har lett till en ökad obalans i de ekonomiska villkor som staten ställer upp och där hyresrätten är förloraren.

De huvudsakliga förklaringarna till detta är förändringarna i systemet med fastighetsskatt, de slopade stöden till nyproduktion av hyreshus och införandet av ROT-bidrag till ägare av småhus och innehavare av bostadsrätter.

Betalningsflödet

- Ränteavdrag
- ROT-avdrag
- Avsättning för framtida underhåll

Vi exemplifierar:

En hyresgäst betalar med sin hyra varje år 24 000 kronor av bostadsföretagets ränta på lånat kapital.

Företaget tar i skattedeklarationen upp 24 000 kronor som hyresintäkt och 24 000 kronor som räntekostnad. Resultat: Noll kronor.

Hyresgästen/bostadsföretaget har i slutänden betalat 24 000 kronor i ränta med medel som redan har beskattats en gång hos hyresgästen.

En privatperson som bor i ett eget ägt småhus betalar 24 000 kronor i ränta till banken.

I inkomstdeklarationen får denne dra av (kvitta) 30 procent av ränteutgiften mot andra skatter på tjänsteinkomster, kapitalinkomster och kommunal fastighetsavgift.

I slutänden har privatpersonen med beskattade medel bara betalat 16 800 kronor.

Hyresgästen/företaget har därmed betalat 7 200 kronor mer än småhusägaren. Resonemanget i exemplet åskådliggörs i följande tabell.

Tabell 4: Skatteutfall nybyggda bostäder – vid tre olika räntenivåer och när anskaffningsutgiften är 2,0 mkr och lånat belopp 1,8 mkr

Skatteposter	Hysesrätt	Äganderätt	Bostadsrätt
Ränteavdrag, bankränta 6,0 %	0	32 400	32 400
Ränteavdrag, bankränta 4,0 %	0	21 600	21 600
Ränteavdrag, bankränta 2,0 %	0	10 800	10 800
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0
Stämpelskatt, fördelad på de tio första åren	-6 000	-3 000	-3 000
Utfall, bankränta 6,0 %	-6 000	29 400	29 400
Utfall, bankränta 4,0 %	-6 000	18 600	18 600
Utfall, bankränta 2,0 %	-6 000	7 800	7 800

Tabell 7: Skatteutfall äldre bostäder – vid tre olika räntenivåer och när anskaffningsutgiften är 2,0 mkr och lånat belopp är 1,8 mkr

Skatteposter	Hysesrätt	Äganderätt	Bostadsrätt
Ränteavdrag, bankränta 6,0 %	0	32 400	32 400
Ränteavdrag, bankränta 4,0 %	0	21 600	21 600
Ränteavdrag, bankränta 2,0 %	0	10 800	10 800
Kommunal fastighetsavgift	-1 277	-6 387	-1 277
ROT-avdrag	0	6 000	2 000
Stämpelskatt	0	0	0
Utfall, bankränta 6,0 %	-1 277	32 013	33 123
Utfall, bankränta 4,0 %	-1 277	21 213	22 323
Utfall, bankränta 2,0 %	-1 277	10 413	11 523

En skattereform för hyresrätten

1. Låg moms på bostadshyror
2. Ingen fastighetsskatt på fastigheter med hyresbostäder
3. Åtgärder för att underlätta underhåll av hyreshus
 - skattefria underhållsavsättningar
 - verklighetsanpassade värdeminskningssavdrag

Hyra idag	900 kr/kvm		Hyra med 6 % moms	829 kr/kvm
Drift (moms)	390 (78)		Drift (moms)	312 (0)
Underhåll	150 (30)		Underhåll	120 (0)
Administ.	50 (10)		Administ.	40 (0)
Fastighetsav.	18 (0)		Fastighetsav.	18 (0)
Räntekostn.	120 (0)		Räntekostn.	120 (0)
Avskrivningar	100 (0)		Avskrivning	100 (0)
Resultat	72 (0)		Resultat	72 (0)
Hyra	900 (118)		Hyra exkl. moms	782 (0)
			Hyra inkl. moms	829 (47)

Med oförändrat resultat för fastighetsägaren kan hyran i detta fall sänkas med 71 kr/kvm (900 – 829)

I väntan på momslösning

1. ROT-stöd till hyresrätten

- 50 % av arbetskostnader, max 50 000/lgh
- kan även ges i form av negativ skatt (utbetalning)

2. Balanserade villkor för nyproduktion

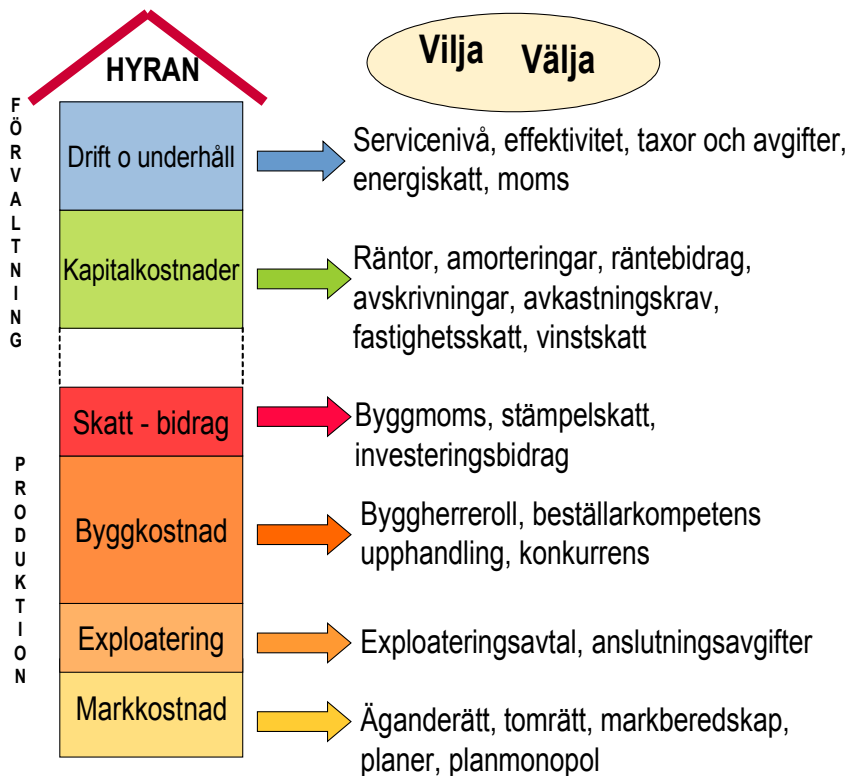
Balanserade villkor för nyproduktion

En nybyggd hyreslägenhet blir idag cirka 2 000 kronor per månad dyrare att bo i än en ägd bostad, vilket till stor del beror på skattesubventionen som motsvarar 30 procent av räntekostnaden för den som äger sin bostad. Obalansen innebär att det inte går att bygga hyresrätter med hyresnivåer som kan efterfrågas av bredare grupper. Därför byggs det alldeles för få hyresrätter idag. Ska byggandet av nya hyresrätter komma igång behövs balanserade ekonomiska villkor vid nyproduktion. Det krävs politiska beslut om åtgärder som skapar den nödvändiga balansen.

Hyresgästföreningen

Investeringsbidrag på 15 %
av investeringskostnaden

Bygg 150 000 hyresrätter på 10 år– bygg blandat



- **Partnerskap** – byggindustri, byggmarknadens aktörer, hyresmarknadens aktörer, kommunerna och staten
- **Staten** - Investeringsbidrag och kreditgarantier
- **Kommunerna** - Rimliga mark- och exploateringskostnader samt bra planeringsförutsättningar
- **Byggindustrin** – långa serier, utveckla industriella byggmetoder med hög kvalitet till rimlig kostnad

Hyresrätten – mer rätt än någonsin

- Ett hållbart boende – miljömässigt, socialt och ekonomiskt
- Kommunala bostadsföretag som föredöme i byggande och förvaltning
- Bryt trenden i de mest utsatta områdena – skapa stabila levande bostadsområden med arbetsplatser, service- och kommunikationer, kultur och mer stadlika förorter
- Låt miljonprogramsområden bli föredöme för den hållbara utveckling alla talar om