

Uppdaterad 8 dec 2005 00:20

Ge husägarna rätt till inlösen

■ Kolumn

Lars
Jonung

NU I HÖST HAR ALLA landets ägare av småhus dragits in i en enorm apparat, nämligen 2006 års fastighetstaxering. Målet med denna är att varje småhus ska få ett taxeringsvärde som ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet eller saluvärdet år 2004.

Många husägare kommer att bli missnöjda med resultatet - trots påpekanden och överklaganden. I stället väntar besvikelse, ilska och maktlöshet när det taxerade värdet till slut hamnar för högt i förhållande till marknadspriset. I dessa fall tvingas husägaren att betala en fastighetsskatt och en förmögenhetsskatt som är högre än den som skulle gälla vid en korrekt fastighetstaxering. En sådan skatt undergräver legitimiteten inte bara för fastighetsskatten utan för hela skattesystemet.

Det finns en enkel reform som omedelbart motverkar problemet med övertaxering. Varje husägare får rätten att begära inlösen av sitt hus till det marknadsvärde som taxeringen av huset återspeglar. Denna rättighet kompletteras med en skyldighet för Skatteverket att inom tre månader antingen gå med på att lösa in fastigheten eller sänka taxeringsvärdet. Sedan måste staten sälja huset på marknaden inom ytterligare tre månader, enklast genom en auktion av kronofogden. Då avslöjas det marknadspris vilket ska bestämma taxeringen.

Detta är allt som behövs för att skapa en kraftfull korrigeringsmekanism mot övertaxering. I korthet ger reformen en marknadslösning på ett byråkratiskt problem.

Rätten för husägaren att kräva inlösen har en rad fördelar. Den gör processen snabbare vid en övertaxering eftersom husägaren får besked inom tre månader. Antingen löses huset in till ett pris som husägaren uppfattar som ett överpris, det vill säga till ett pris som ligger över marknadspriset. Det blir då en bra affär privatekonomiskt sett. Eller så sänker myndigheterna taxeringsvärdet, vilket också är ett gott utfall för den enskilde.

Är husägaren inte nöjd med det nya taxeringsvärdet är det bara att begära inlösen på nytt. Skattebetalaren behöver inte vänta som nu i årtal innan slutligt besked kommer. Självklart har han eller hon rätt att delta i budgivningen när den inlösta fastigheten säljs ut.

RÄTTEN TILL INLÖSEN GÖR överklagandet av taxeringen enklare. Är man inte nöjd är det bara att skriva ett brev till Skatteverket med en enda mening: "Jag begär inlösen av mitt hus till det pris som återspeglas i taxeringsvärdet, det vill säga till 1,33 gånger taxeringsvärdet." I dagens system måste husägaren engagera sig i en tidskrävande och för många förödmande process med överklaganden som kan vandra långt och länge i det juridiska systemet. Om husägaren trots allt väljer denna väg, tillåter reformen naturligtvis detta. Rätten till inlösen blir då den sista utvägen för den enskilde för att få rättelse.

Rätten till inlösen gör fastighetstaxeringen effektivare ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det finns två tekniker för att uppskatta värdet på en tillgång som en aktie eller ett hus: den byråkratiska och den marknadsbaserade.

Dagens fastighetstaxering vilar delvis på den ineffektiva byråkratiska metoden att "bakvägen" söka räkna ut marknadsvärdet. Den bygger bland annat på en blankett,

späckad med integritetskränkande frågor om längden på bänkskivorna i köket, förekomsten av spis med keramikhäll, kakel i badrummet och så vidare.

Det går aldrig att räkna fram ett marknadsvärde vid datorerna i Skatteverket och Lantmäteriet - inte ens med en armé av taxeringsbyråkrater som torterar husägarna med frågebatterier och som använder komplexa värderingsmodeller. Efter Sovjetunionens fall bör även de mest inbitna socialister, jurister och fastighetstaxerare ha kommit till insikten att marknadsvärdet kan bestämmas enbart på marknaden - ingen annanstans.

Så gör Skatteverket när den fastställer taxeringsvärdet för aktier och obligationer. Den läser innantill i börslistan. Ingen söker räkna ut taxeringsvärdet för en aktie i Ericsson, Volvo eller Microsoft med den bisarra metoden att skicka ett frågeformulär till företagen i fråga. Rätten till inlösen är en teknik som använder sig av just marknaden för att få fram marknadspriset.

Rätten till inlösen skapar rättvisa genom att den bidrar till en jämnare maktbalans mellan den enskilde och staten. Övertaxering leder ofelbart till att staten måste köpa upp hus och tomter till överpris. Dessa måste sedan säljas med förlust. Vilken byråkrat tar risken att först sätta ett för högt taxeringsvärde och sedan se detta leda till förlust för statskassan och vinst för husägaren. Sådant är inte bra för karriären.

EN OMEDELBAR INVÄNDNING mot förslaget är att de flesta inte är redo att lämna sina hem med kort varsel. Av olika skäl som hänsyn till barnens skolgång, flyttkostnader, närhet till vänner och arbetsplats värderar många sitt boende en bra bit över marknadspriset. Men för att få ned övertaxeringen räcker det med att ett fåtal hushåll, som befinner sig på marginalen, begär inlösen. Hur skulle Skatteverket reagera om grannar i ett övertaxerat område går samman och begär inlösen av många fastigheter samtidigt?

De politiker som vill slå vakt om fastighetsskatten - och det vill de flesta i riksdagen - bör rimligtvis vara angelägna om att fastighetstaxeringen blir enklare, snabbare, effektivare och rättvisare. För dem finns en rättfram reform: ge husägaren rätten till inlösen av sitt hus till det salupris som taxeringen anger.

© Detta material är skyddat enligt lagen om upphovsrätt.