

Vad innebär en reduktion av ränteavdraget?

En undersökning om ränteavdragets påverkan på kostnaden att
äga bostad och fastighetspriser

Maria Alström



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

13 oktober 2016

Handledare: Dag Rydorff

Kandidatuppsats

Nationalekonomiska institutionen

Sammanfattning

En oro över snabbt stigande bostadspriser har öppnat upp debatten om reduktion av ränteavdraget i förhoppning att dämpa utvecklingen av de stigande bostadspriserna. Denna studie undersöker kostnaden att äga bostad, de ingående parametrarnas vikt med fokus på ränteavdragets påverkan. Undersökningen låter småhus representera den svenska bostadsmarknaden. Metoden som används är imputed rent, en ekvation för att ta fram årskostnaden att äga bostad. Ekvationen utvecklas för den svenska fastighetsmarknaden och årskostnaden undersöks med alternativa ränteavdrag. Med antagande att hushållen vill hålla årskostnaden konstant vid minskat ränteavdrag beräknas ett prisfall på bostäder fram genom att utveckla tidigare ekvationer. Resultaten visar att ett minskat ränteavdrag från nuvarande 30 till 20 procent skulle höja årskostnaden att äga bostad med knappt 10 procent, eller 5 000 kronor, år 2015. Köpeskillingen behöver sjunka med drygt 20 procent för att årskostnaden ska hållas konstant, med 2015 års marknadsläge, med ett reducerat ränteavdrag till 20 procent. Undersökningen visar även att en ökning av årskostnaden med 10 procent är liten jämfört med ökningen vid ett förändrat ränteläge. Årskostnaden 2015 skulle med 2008 års räntenivåer resultera i en höjning av årskostnaden upp emot 180 procent. En reduktion i ränteavdraget kan dämpa prisutvecklingen och eventuellt även sänka priserna på den svenska fastighetsmarknaden.

Nyckelord: ränteavdrag, imputed rent, bostadspriser, småhus, Sverige

Förord

Jag vill inleda med att tacka min handledare Dag Rydorff för värdefull handledning och hjälp genom arbetet. Jag vill även uppmärksamma den hjälp och det trevliga bemötande jag har fått vid kontakt med Skatteverket, Statistiska Centralbyrån, Finansinstitutet och SBAB. Vidare vill jag tacka min far, Axel för hans tid och engagemang.

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1. Syfte och frågeställning	1
1.2. Avgränsning	2
1.3. Sammanfattning av resultat	2
2. Tidigare forskning	3
2.1. Tidigare forskning inom ränteavdrag	3
2.2. Tidigare forskning som berör metoden "imputed rent"	4
3. Bakgrund	5
3.1 Den svenska bostadsmarknaden	5
3.2 Hushållens skulder	5
3.3 Bolåneräntor	6
3.4 Prisutveckling på bostäder	6
3.5 Ränteavdrag	6
4. Teori	7
4.1 Prisbubbla	7
4.2 Kostnadsformel	8
4.3 Ränteavdrag	9
4.4 Fastighetsskatt och avgift	10
4.5 Bolåneräntor	10
4.6 Apprecieringstakt	11
4.7 Deprecieringstakt	11
4.8 Hypotetisk riskpremie	11
4.9 Kostnadsekvation för att äga bostad i Sverige	11
4.10 Ekvation för att ta fram bostadspriser med reducerat ränteavdrag	13
5. Data	15
5.1 Köpeskilling	15
5.2 Alternativ intäkt	15
5.3 Fastighetsskatt och avgift	16
5.4 Ränteavdrag	18
5.5 Deprecieringstakt	19
5.6 Bolåneränta	19
5.7 Apprecieringstakt	20
5.8 Belåningsgrad	21
5.9 Hypotetisk riskpremie	21
6. Analys	22
6.1 Ränteavdragets påverkan på årskostnaden av att äga hus	22
6.1.1 Köpeskilling	24
6.1.2 Alternativ intäkt	25
6.1.3 Fastighetsskatt och avgift	26
6.1.4 Ränteavdrag	27
6.2 Ränteavdragets påverkan på köpeskillingen	34
6.3 Framåtblick	35
7. Diskussion och slutsats	37
Källförteckning	39
Bilagor	43
Bilaga A	43

1. Inledning

Ett bostadsköp kan vara en privatpersons största investering i livet och prisfluktuationer på bostadsmarknaden kan komma att medföra stora konsekvenser för hushållens ekonomi. Ämnet fastighetsmarknaden är ständigt återkommande i nyhetsmedier med spekulationer om framtida utveckling. Oron för en överhettad fastighetsmarknad är stor i Sverige och forskning inom området är omfattande. Inom politik och i massmedia diskuteras åtgärdsförslag för att dämpa den höga prisökningen på fastighetsmarknaden, för att reducera risken för ett kraftigt prisfall vilket skulle kunna vara förödande för svensk ekonomi. Åtgärder som bolånetak och amorteringskrav har redan införts och diskussionen om reduktion av ränteavdrag ser ut att kunna bli verklighet. I en motion till Riksdagen skriver Eberstein & Nilsson (2016);

”En reform av det nuvarande räntebidragssystemet efterlyses av olika experter och forskare. Många är oroade av risken för en bostadubbla som spricker. Dagens lågräntesituation gör det lämpligt att försöka börja ta i denna fråga nu”

Eberstein & Nilsson (2016) menar att ränteavdraget är en historisk kvarleva från skattereformen 1990/91 och att den statsfinansiella kostnaden för ränteavdrag ökar med stigande bostadspriser och därmed stigande belåning. Enligt Holmberg (2012) har Sveriges fastighetsmarknad haft en av de största prisutvecklingar under 2000-talet och räntorna ligger idag på en rekordlåg nivå, något som uppmuntrar till hög belåning och fortsätter att oroa Sveriges beslutsfattare.

1.1. Syfte och frågeställning

Målet med uppsatsen är att förstå hur årskostnaden av att äga bostad i Sverige är uppbyggd och påverkas av de olika ingående parametrarna med fokus på ränteavdraget. Hur påverkar ränteavdragets storlek, årskostnaden av att äga bostad samt köpeskillingen för bostaden?

1.2. Avgränsning

Studien avgränsas till den svenska bostadsmarknaden som här representeras av småhus. Mätningarna sträcker sig från år 1992 till 2015. Alla data som presenteras är genomsnittliga värden för respektive år.

1.3. Sammanfattning av resultat

Ett minskat ränteavdrag från nuvarande 30 till 20 procent, skulle höja årskostnaden att äga bostad med knappt 10 procent, eller 5 000 kronor år 2015. Priset på bostäder skulle, med ett reducerat ränteavdrag till 20 procent, behöva falla med 20 procent för att årskostnaden ska hållas konstant i dagens marknadsläge. Undersökningen visar även att en ökning av årskostnaden med 10 procent är liten jämfört med ökningen vid ett förändrat ränteläge. Årskostnaden 2015 skulle med 2008 års räntenivåer resultera i en höjning av årskostnaden upp emot 180 procent.

1.4. Disposition

Texten är disponerad på följande sätt; i kapitel två redovisas *tidigare forskning* inom området. Därefter ges en bakgrund till studien i kapitel tre som redogör för *den svenska bostadsmarknadens utseende, hushållens skulder, bolåneräntor, bostädernas prisutveckling* samt *ränteavdrag* i Sverige. Kapitel fyra består av en *teoridel*, som definierar fenomenet prisbubbla. I teoridelen presenteras även ekvationer för årskostnaden av att äga bostad och teori om de olika beståndsdelarna av dessa ekvationer samt en ekvation för bostadspriset vid en reduktion av ränteavdraget. Kapitel fem behandlar alla data som används i studien. Kapitel sex redogör för analysen. Här presenteras resultaten samt diskuteras och analyseras för att i kapitel sju – slutsatsen - bringa en större förståelse för ränteavdragets påverkan på den svenska fastighetsmarknaden nu och framöver.

2. Tidigare forskning

Eftersom denna undersökning har sitt fokus på ränteavdrag presenteras tidigare forskning inom ämnet. I syfte att utreda prisbubblor på fastighetsmarknaden används ibland en metod som denna studie kommer att använda och utveckla för att kunna användas i uppsatsen syfte. Tidigare forskning som berör denna metod presenteras även i detta avsnitt.

2.1. Tidigare forskning inom ränteavdrag

Claussen, Jonsson & Lagerwall (2011) undersöker vad som har påverkat bostadsprisets utveckling med tre förklarande variabler i en ekonometrisk modell; hushållens reala disponibla inkomst, en genomsnittlig real bolåneränta efter skatteavdrag samt hushållens finansiella förmögenhet. Den ekonometriska modellen ger en utveckling som väl överensstämmer med den verkliga utvecklingen av bostadspriser.

Författarna drar slutsatsen att bostadsprisernas utveckling på senare tid har påverkats av ökningen av finansiella tillgångar men att den viktigaste förklaringen till variationer i bostadspriser beror på förändringen av den reala räntan. Uppgången under den senare halvan av 1980-talet förklaras till 80 procent av en lägre realränta liksom prisrasen under 1990 talet av en ökad realränta. Prisökningen från 1996 och framåt förklaras till 35 procent av den deprecierade realräntan.

Brancalion Lind & Löfgren (2015), modifierar den ekonometriska modellen av Claussen, Jonsson & Lagerwall (2011) vidare och besvarar i sin uppsats ränteavdragets påverkan på bostadspriset. Brancalion Lind & Löfgren (2015) använder de påverkande variablerna; disponibel inkomst, ränta och finansiella tillgångar. Bostadspriser och disponibel inkomst används på samma sätt som i den ursprungliga modellen genom att bostadspriserna definieras som försäljningspriset av fastigheter, medan disponibel inkomst definieras som bruttoinkomst exklusive kapitaltillgångar minus skatt. Realräntan bygger i den ursprungliga modellen på statsobligationsräntan, men Brancalion Lind & Löfgren (2015) använder istället listprisräntor från Nordea för att få en mer verklighetsbaserad ränta. Författarna väljer att använda OMXS30 som ”proxy”, för utvecklingen av finansiella tillgångar.

Effekten på bostadspriser av slopade ränteavdrag utvärderas utifrån två räntelägen; det nuvarande och det normala ränteläget. Det normala ränteläget är ränteläget som Statens bostadskreditnämnd har tagit fram som prognos för framtiden. Ränteeffekten tas fram genom två beräkningar; i den första beräknas

differensen mellan skillnad i realränta med och utan ränteavdrag och i steg två multipliceras detta resultat med räntekoefficienten från regressionen baserad på modifierad modell från tidigare forskning av Claussen, Jonsson & Lagerwall (2011). Brancalion Lind & Löfgren (2015) kommer fram till att ränteavdragets effekt skiljer sig markant beroende på vilket ränteläge som råder. Ett avskaffande av ränteavdraget på de låga räntenivåer som råder idag skulle bidra till ett prisfall på bostäder på drygt fyra procent. I gengäld skulle ett avskaffande av ränteavdragen vid högre räntenivåer leda till ett prisras på bostadspriserna med knappt tolv procent. Ränteavdraget antas i deras undersökning vara konstant på 30 procent och deras skattningar behäftade med stor osäkerhet.

2.2. Tidigare forskning som berör metoden "imputed rent"

Himmelberg, Mayer & Sinai (2005) använder i sin utredning metoden imputed rent för att undersöka prisbubblor på fastighetsmarknaden. I metoden imputed rent räknas årskostnaden för att äga bostad fram. Årskostnaden används för att jämföra motsvarande hyreskostnad för att se om dessa är i jämvikt och därefter dra slutsatsen om bostadsmarknaden är övervärderad, det vill säga om det kostar mer att äga än att hyra.

Larsson & Richter (2010) använder sig av imputed rent i en jämförelse med årskostnad för att hyra för att analysera bostadsmarknaden i Sverige. Larsson & Richter (2010) räknar med en svensk 3-månaders statsskuldväxel för att beräkna den alternativa intäkten, det vill säga vad kan pengar motsvarande köpeskillingen användas till istället. Larsson & Richter (2010) använder årets genomsnittliga fastighetsvärde multiplicerat med skatte- och avgiftssatsen för fastigheter vid beräkning av fastighetsskatt och avgift. Bolåneräntan som används är den 2-åriga bundna räntan som Swedbank ger ut. Swedbanks räntor representerar Sveriges bolåneräntor eftersom de är en av de största bankerna. Som historiskt ränteavdrag används 0,3 i undersökningen. Deprecieringstakten som används är 2,5 procent vilken är ett genomsnitt från Englund, Gordon & Quigley (1999, s. 211). Denna deprecieringssats anser författarna vara rimlig trots att det är en svår uppskattning att göra. Långsiktig apprecieringstakt approximeras till Riksbankens inflationsmål som är 2 procent. Riskpremien som tas med i beräkning av årlig kostnad beräknas som en procentsats av huspriset. Larsson & Richter (2010) använder sig av 2 procent, vilket är det som både Poterba & Sinai (2008) samt Himmelberg, Mayer & Sinai (2005) använder.

3. Bakgrund

För att förstå effekten av minskade ränteavdrag på den svenska fastighetsmarknaden, det vill säga ränteavdragets påverkan på årskostnaden av att äga bostad och stigande priser för bostäder, beskrivs här den svenska bostadsmarknadens utseende, hushållens skulder, bolåneräntorna, bostadsprisernas utveckling och slutligen ränteavdragets roll för de svenska hushållen.

3.1 Den svenska bostadsmarknaden

På den svenska bostadsmarknaden uppgår antalet bostäder till drygt 4,7 miljoner. Av dessa utgör lägenheter i småhus 43 procent, lägenheter i flerbostadshus 51 procent och resterande utgörs av specialbostäder, såsom studentlägenheter och äldreboenden samt andra hus. Trots att tillväxten under de senaste åren har varit större för bostadsrätter än för hyresrätter, genom nybyggnation och ombildning, så utgör hyresrätter idag 59 procent av det totala antalet bostäder i flerbostadshus. Av småhus utgörs 92 procent av upplåtelseformen äganderätt, både bostadsrätt och hyresrätter förekommer i småhus. Småhus ägs mestadels av fysiska personer. Av det totala svenska småhusbeståndet byggdes 46 procent, 928 000 hus, mellan åren 1961 fram till 1990 medan 20 procent av småhusen är byggda före år 1930. Detta kan jämföras med flerbostadshusen, där merparten byggdes mellan 1951 och 1980. Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus, radhus och kedjehus. Fritidshus räknas inte till småhus utan endast permanenta bostäder hör till denna kategori (Statistiska centralbyrån, 2016a).

3.2 Hushållens skulder

Hushållens skulder ökar och den främsta orsaken till detta är belåning till bostadsköp. I slutet av december år 2011 uppgick svenska hushållens skulder till monetära finansinstitut till 2 649 miljarder kronor där bostadslån utgör lite över 80 procent. Tio år tidigare, år 2001, uppgick bostadslånen till 713 miljarder kronor och utgjorde då 68 procent av hushållens skulder. Bostadslånen har i monetära termer ökat med tre gånger under en tioårsperiod. Bostadslån har under 2000-talets inledning ökat mycket och då främst bostadsrätter som har stått för de höga tillväxttalen. En anledning till detta är en minskad andel hyresrätter i förhållande till bostadsrätter i storstäderna. I oktober 2010 införde bankerna hårdare krav för utlåning med resultat av utlåningstillväxten dämpades. Lån har före år 2010 kunnat beviljas upp till hela köpeskillingen med bostaden som säkerhet. De nya reglerna tillåter ett

bolånetak på 85 procent, resterande del av köpeskillingen finansieras kontant alternativt med lån utan bostaden som säkerhet (Holmberg, 2012).

3.3 Bolåneräntor

Under mitten av 90-talet bestod mindre än en tiondel av bolånen av lån med rörlig ränta. Vid denna tidpunkt låg bolåneräntorna på en betydligt högre nivå än idag. Riksbankens penningpolitik blir effektivare ju högre andel som har rörlig ränta (Holmberg, 2012). Hushåll kan välja att ta bolån med olika bindningstider. År 2008 till 2010 tecknades cirka 70 procent av alla nya bolån med bindningstider under ett år, något som fram till år 2012 sjönk till ungefär 50 procent (Riksbanken, 2012).

3.4 Prisutveckling på bostäder

Enligt Holmberg (2012) har låga räntor i kombination med generös kreditgivning från banker och andra låneinstitut bidragit till och möjliggjort en hög prisutveckling på den svenska fastighetsmarknaden. I synnerhet i Stockholmsområdet kan man se denna prisutveckling, där det även är ett underskott av bostäder på grund av inflyttningen. Holmberg (2012) visar även att bostadsbyggandet under 2000-talet har varit lågt i Sverige i förhållande till andra europeiska länder. Under finanskrisen år 2007-2008 såg de flesta länder sina bostadspriser rasa. Prisutvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden under de första tio åren under 2000-talet var en av de högsta i världen, endast Hong Kong och Sydafrika har haft högre prisuppgångar än Sverige under 2000-talets första decennium.

3.5 Ränteavdrag

Definitionen av hushåll med låg ekonomisk standard är en disponibel inkomst lägre än 60 procent av medianvärdet av disponibel inkomst. För att ha hög ekonomisk standard ska den disponibla inkomsten vara dubbelt så hög som medianvärdet. Frågan om ränteavdrag, berör 75 procent av hushållen i Sverige då en stor andel av hushållen utnyttjar ränteavdrag. För drygt hälften av hushållen rör sig ränteavdraget om 500 kronor i månaden och för vart tionde hushåll rör det sig om mer än 2 000 kronor i månaden. Mindre än hälften av de hushåll som räknas till låg ekonomisk standard utnyttjade ränteavdrag år 2013 medan för hushållen som har hög ekonomisk standard utnyttjade närmare 90 procent ränteavdrag (Heggemann, 2015).

4. Teori

4.1 Prisbubbla

Att bostadspriser kan gå upp eller ner beroende på konjunkturförändringar är de flesta överens om. Prisvariationer bland bostäder uppstår naturligt av kortsiktiga förändringar av efterfrågan på bostadsmarknaden och i Sverige har det observerats både uppgångar men även fall och frågan man ställer sig idag är om den svenska bostadsmarknaden befinner sig i en prisbubbla eller om prisförändringarna kan förklaras av fundamenta? År 1990 myntade den amerikanske nationalekonomen och även nobelpristagaren Joseph Stiglitz (Evidens, 2013, sid. 34);

”The basic intuition is straightforward: if the reason that the price is high today is only because investors believe that the selling price will be high tomorrow – when fundamental factors do not seem to justify such a price – then a bubble exists.”

Stiglitz menar att om prisförändringar inte kan förklaras av fundamentala faktorer som förändring i inkomster eller räntor finns det tydliga risker för att en bubbla kan uppstå. Om en prisuppgång kan förklaras av fundamentala faktorer föreligger det ingen risk för prisbubbla enligt Stiglitz (Evidens, 2013).

Enligt Lind (2008) baserar sig Stiglitz definition på historisk fundamenta och omfattar inte orealistiska förväntningar om framtida faktorer såsom räntor och inkomster. För att kunna förutspå en bubbla måste man kunna avgöra vilka förväntningar som är rationella, något som är svårt och Lind definierar därför en bubbla som en snabb prisstegring följt av ett snabbt prisras.

”There is a bubble if the price of an asset first increase dramatically and then almost immediately falls dramatically.” (Lind, 2008, sid. 4).

Linds definition avfärdar en bostadsbubbla i Sverige eftersom priserna har legat stilla under längre perioder under senare år (Lind, 2008).

Enligt Evidens (2013) delas bubblor upp i tre olika sorter; renodlade spekulationsbubblor, bubblor orsakade av irrationella förväntningar och bubblor orsakade av irrationella institutioner.

De renodlade spekulationsbubblorna innebär att de som köper bostad har varit medvetna om att priset har varit högt men tror på fortsatt positiv utveckling ett tag till framöver och kommer därför att hinna sälja med vinst innan priset faller. Att Sverige skulle ha en bostadsbubbla av den här typen finns det två argument mot. Det ena argumentet är att bostadsmarknaden är behäftad med transaktionskostnader som är relativt höga, socialt och finansiellt, samt att Sverige till skillnad från många andra länder har begränsade regler för uthyrning. Dessa två argument betyder tillsammans att det är en liten risk för en uppbyggnad av en renodlad spekulationsbubbla på den svenska fastighetsmarknaden (Evidens, 2013).

En bubbla orsakad av irrationella förväntningar kännetecknas av att hushåll tror på en långsiktig prisuppgång som förväntas överträffa det långsiktiga historiska genomsnitt, vilket motiverar att betala ett högt pris vid bostadsköpet. Denna bubbla kan ske i Sverige liksom i andra länder men boprisindikatorn visar att de svenska hushållen hittills har visat både rationalitet och realism till hög grad i sina ränte- och prisnivåförväntningar (Evidens, 2013).

Den sistnämnda sorten av bubbla är den som orsakas av irrationella institutioner. Denna sort bygger på antagandet att en överföring av förluster är möjligt från en part till en annan, det så kallade principal agentproblemet. Detta skulle innebära att de svenska bankerna har för hög grad av utlåning. Finansinspektionen argumenterar för att de svenska hushållen är förberedda för att klara av den skuldsituation som idag råder och både Riksbanken och Finansinspektionen är överens att bolåneinstitutet har en sund kreditgivning (Evidens, 2013).

4.2 Kostnadsformel

I vardagliga diskussioner förväxlas ofta kostnaden att äga hus med köpeskillingen för huset, vilket inte säger något om hur mycket bostaden faktiskt kostar. För att uppskatta kostnaden per år att äga ett hus K , används en formel presenterad av Himmelberg, Mayer & Sinai (2005), där både kostnader och fördelar tas med av ägandet.

$$K = P_t r_t^{rf} + AV\omega_t - P_t \tau_t (r_t^m + \omega_t) + P_t \delta_t - P_t g_{t+1} + P_t \gamma \quad (\text{ekvation 1})$$

I ekvation 1 är variablerna följande; köpeskilling P_t , riskfri ränta r_t^{rf} , taxeringsvärde AV , skattesats ω_t , avdragsgilla räntekostnader τ_t , bolåneränta r_t^m , underhåll δ_t , värdeökning g_{t+1} , samt hypotetisk riskpremie γ (Himmelberg, Mayer & Sinai 2005).

Den första av de sex komponenterna är kostnaden av den förlorade intäkten som ägaren hade kunnat få om denne investerat i något annat än huset det vill säga den alternativa intäkten. Den andra komponenten är fastighetsskatt/avgiften för att äga ett hus. Den tredje delen är den förmån som finns i form av skattereduktion på räntekostnader och fastighetsskatt och avgift. Den fjärde delen är ökningen av värdet på en fastighet. Den femte delen är kostnaden för renovering eller motsvarande minskning av husets värde på grund av bristande underhåll. Den sista och sjätte delen är en riskpremie för att äga hus (Himmelberg, Mayer & Sinai 2005).

4.3 Ränteavdrag

I rätten att dra av kapitalkostnader från den skattepliktiga inkomsten ingår ränteavdrag, något som är väl omdiskuterat (Heggemann, 2015). Med ränteavdrag menas att räntekostnader som bostadsägaren har, får dras av skattemässigt och då reducerar inkomstskatten. År 1992 till och med 2015 uppgår skattereduktionen till 30 procent av räntekostnader upp till 100 000 kronor per år och person. För räntekostnader (egentligen underskott av kapital) överstigande 100 000 kronor minskas skatteavdraget till 70 procent, varför skattereduktionen då blir 21 procent (Hitta Privatlån, 2015).

Exempel:

Grundavdraget bortses från i detta exempel. Ifall en person har en inkomst på 300 000 kronor och skatten antas vara linjärt 30 procent på hela inkomsten, blir personens inkomstskatt 90 000 kronor ($30\% \cdot 300\,000$). En person förutsätts ha ränteutgifter på 110 000 kronor. Ränteavdraget uppgår till 30 procent till och med 100 000 kronor och med 21% däröver. Personens skatt reduceras då med 32 100 kronor ($30\% \cdot 100\,000 + 21\% \cdot 10\,000$). Personens inkomstskatt på 90 000 kronor reduceras därmed till 57 900 kronor ($90\,000 - 32\,100$) på grund av ränteavdraget.

Beskattningsbar inkomst (antaget)	Varav inkomstskatt (30 procent)	Räntekostnader (antaget)
300 000	90 000	110 000

Skattereduktion med 30 procent	Skattereduktion med 21 procent	Total skattereduktion	Ny skatt
$30\% \cdot 100\,000 =$ 30 000	$21\% \cdot 10\,000 =$ 2 100	$30\,000 + 2\,100 =$ 32 100	$90\,000 - 32\,100 =$ 57 900

För full skattereduktion på räntekostnader krävs att personen har en tillräckligt hög inkomst som ger en inkomstskatt som är lika med eller högre än skattereduktionen för räntekostnader. Detta kan bli fallet då en person har arbetat utomlands och även skattat där, är student, pensionär eller t.ex. förlorat stor del av sin inkomst på grund av arbetslöshet.

4.4 Fastighetsskatt och avgift

Enligt Per Husberg, som arbetar med verksamhetsutveckling på Skatteverket (personlig kommunikation, 26 augusti 2016), baseras fastighetsskatt/avgiften på Skatteverkets beslut om fastighetstaxering. Fram till år 2007 hade Sverige fastighetsskatt och efter år 2007 används begreppet fastighetsavgift för småhus. Vid fastighetstaxeringen skapas en taxeringsenhet som åsätts taxeringsvärde. Det absolut vanligaste är att en fastighet är en taxeringsenhet och när det gäller småhusfastigheter, har över 90 procent av dem vad som kallas 1:1-förhållande, d.v.s. de består av en tomt och en småhusbyggnad. Vid den statliga fastighetsskatten är hela taxeringsenheten det skattepliktiga objektet. Därför är det totala taxeringsvärdet underlag för avgiftens procentsats. År 2008 infördes takvärde för taxeringsvärde. För att få fram fastighetsavgiften multipliceras 0,75 procent med det lägsta av takvärdet och taxeringsvärdet. Se bilaga A för procentsatser för fastighetsskatt/avgiften och takbelopp för taxeringsvärde mellan 1992 och 2015.

4.5 Bolåneräntor

Bindningstider upp till tre månader benämns som rörlig boränta, kort bunden boränta avser bindningstider mellan tre månader och upp till ett år medan lång bunden ränta avser bindningstid mellan ett och fem år. Reporäntan som Riksbanken bestämmer, har en direkt påverkan på dagslåneräntan på interbankmarknaden. Det finns inget konkret samband mellan reporäntorna och hushållen och företagens räntor utan det sambandet kan variera över tiden. Utlåningsräntan påverkar konsumtionen i Sverige eftersom den påverkar den disponibla inkomsten och därmed även investeringar i bostäder (Riksbanken, 2012).

4.6 Apprecieringstakt

Poterba (1992, s.2) föreslår att värdeökningen i ett hus ska följa inflationstakten. Inflationsmålet i Sverige är idag satt till två procent och inflationen har varierat mellan strax under elva procent och minus 0,3 procent sedan år 1990 (Statistiska centralbyrån, 2016b). Larsson & Richter (2010, s.18) föreslår att den långsiktiga värdeökningen ska motsvara den önskade inflationen, alltså på 2 procent per år (Riksbanken, 2011).

4.7 Deprecieringstakt

Att uppskatta kostnaden för att underhålla ett hus eller motsvarande värdeminskning som uppkommer för de fall underhåll ej sker är svårt att bedöma då det är problematiskt att generalisera olika hus med olika underhållsbehov. Englund, Gordon & Quigley (1999, s. 211) undersöker hustransaktioner i åtta områden i Sverige mellan åren 1981-1993. Undersökningen approximerar ett årligt snitt av en depreciertingsstakt på 2,5 procent. Harding, Rosenthal & Sirmans (2006) uppskattar motsvarande värdeminskning på hus i USA mellan åren 1983-2001 till 2,5 procent

4.8 Hypotetisk riskpremie

Eftersom ägandet på en bostad utgör en större risk än att till exempel hyra sin bostad belastas ägaren med en riskpremie som vägs in i den årliga kostnaden Himmelberg, Mayer och Sinai (2005). Himmelberg, Mayer & Sinai (2005) föreslår denna riskpremie till 2 procent av husets köpeskilling vilket även Poterba & Sinai (2008) gör.

4.9 Kostnadsekvation för att äga bostad i Sverige

För att kostnadsformeln för att äga en bostad ska vara gångbar på den svenska bostadsmarknaden gör vi i detta arbete tre justeringar för att utveckla ekvationen för att passa in på den svenska bostadsmarknaden. Den ursprungliga formeln, ekvation 1, har följande utseende;

$$K = P_t r_t^{rf} + P_t \omega_t - P_t \tau_t (r^m + \omega_t) + P_t \delta_t - P_t g_{t+1} + P_t \gamma \quad (\text{ekvation 1})$$

Fastighetsavgiften i Sverige baseras inte på köpeskillingen utan på taxeringsvärdet eller ett takbelopp varför denna del ändras i kostnadsformeln. Den tidigare delen; $P_t\omega_t$ ändras till; $T_t\omega_t$ där T_t står för taxeringsvärdet på bostaden, alternativt takbeloppet.

Ekvation 1 av Himmelberg, Mayer & Sinai (2005), utgår från att ett hus belånas till 100 procent vilket normalt inte är fallet på den svenska bostadsmarknaden. Denna del utvecklar vi i uppsatsen genom att en konstant a , multipliceras med del 3 som representerar ränteavdraget. Konstanten a representerar belåningsgraden av köpeskillingen; $aP_t\tau_t r^m$.

I Sverige används inte reduktion av fastighetsskatt/avgift, men möjlighet till ränteavdrag finns. Del 3 i ekvation 1 ändras till; $- P_t\tau_t r^m$ i den justerade ekvationen för den svenska bostadsmarknaden.

Efter att vi har gjort justeringar i den ursprungliga ekvationen av Himmelberg, Mayer & Sinai (2005) har vi en ny ekvation framtagen som är den relevanta för denna undersökning. Ekvation 2 är årskostnaden, K_S att äga bostad på den svenska fastighetsmarknaden.

$$K_S = P_t r_t^{rf} + T_t \omega_t - a P_t \tau_t r^m + P_t \delta_t - P_t g_{t+1} + P_t \gamma \quad (\text{ekvation 2})$$

Följande ingående parametrar med beteckningar används i den utvecklade formeln för att äga bostad, ekvation 2;

- Priser på hus, köpeskilling P_t
- Riskfri ränta r_t^{rf}
- Underhåll δ_t
- Avdragsgilla räntekostnader τ_t
- Bolåneränta r^m
- Hypotetisk riskpremie γ
- Värdeökning g_{t+1}
- Skattesats ω_t
- Andel lån av total köpeskilling a
- Taxeringsvärde/takbelopp T_t

4.10 Ekvation för att ta fram bostadspriser med reducerat ränteavdrag

Antagandet att hushållen köper bostad baserat på årskostnaden av att äga bostad, gör att årskostnaden kan sättas konstant i kostnadsekvation 2 och därmed att vi kan ta fram en hypotetisk tidsdata på köpeskillning med reducerade ränteavdrag. Detta kan ge en bild av vad hushållens köpkraft på fastighetsmarknaden är utan ränteavdrag med antagandet att hushållen vill hålla sin årskostnad konstant.

$$K_S = P_t r_t^{rf} + T_t \omega_t - a P_t \tau_t r_t^m + P_t \delta_t - P_t g_{t+1} + P_t \gamma \quad (\text{ekvation 2})$$

Ränteavdragssatsen τ_t ersätts med en hypotetisk ränteavdragssats x_t , ekvation 3.

$$K_{S, \text{minskat ränteavdrag}} = P_t r_t^{rf} + T_t \omega_t - a P_t x_t r_t^m + P_t \delta_t - P_t g_{t+1} + P_t \gamma \quad (\text{ekvation 3})$$

För att generera en ny köpeskillning ersätts köpeskillningen med variabeln Q .

Eftersom taxeringsvärde inte finns för den nya köpeskillningen Q kan ett förhållande, b , mellan taxeringsvärde och köpeskillning tas fram för att simulera nya taxeringsvärden baserat på den nya köpeskillningen. Kvoten b erhålls genom att beräkna genomsnittet för respektive kvot för köpeskillning och taxeringsvärde. Kvoten används för att korrigera Q för att estimerar nya taxeringsvärden. Indexet i löper från år 1992 till 2015. P är som tidigare köpeskillningen och T är taxeringsvärde.

$$b = \frac{(\sum_{i=1992}^{2015} \frac{P_i}{T_i})}{n}$$

Hypotetiskt taxeringsvärde = $b * Q$

$$K_{S, \text{minskat ränteavdrag}} = Q_t r_t^{rf} + \mathbf{b} Q_t \omega_t - a Q_t x_t r_t^m + Q_t \delta_t - Q_t g_{t+1} + Q_t \gamma \quad (\text{ekvation 4})$$

Då årskostnaden antas vara konstant kan ekvation 2 och ekvation 4 sättas lika med varandra och den hypotetiska köpeskillingen Q kan lösas ut för respektive år i enligt följande;

$$P_t r_t^{rf} + T_t \omega_t - a P_t x_t r^m + P_t \delta_t - P_t g_{t+1} + P_t \gamma = Q_t r_t^{rf} + b Q_t \omega_t - a Q_t x_t r^m + Q_t \delta_t - Q_t g_{t+1} + Q_t \gamma$$

$$(r_t^{rf} + \delta_t - g_{t+1} + \gamma - a x_t r^m) * P_t + T_t \omega_t = (r_t^{rf} + \delta_t - g_{t+1} + \gamma - a x_t r^m + b Q_t \omega_t) * Q_t$$

$$Q_t = ((r_t^{rf} + \delta_t - g_{t+1} + \gamma - a x_t r^m) * P_t + T_t \omega_t) / (r_t^{rf} + \delta_t - g_{t+1} + \gamma - a x_t r^m + b \omega_t) \quad (\text{ekvation 5})$$

År 2008 till 2015 används skatte-/avgiftssatsen 0,75 procent för fastighetsskatt/avgiften multiplicerat med ett taxeringstak, istället för köpeskillingen korrigerad med förhållandet b . Det genomsnittliga taxeringsvärdet ligger så pass långt över takvärdet att detta används och är då oförändrad från de två fallen med eller utan minskat ränteavdrag.

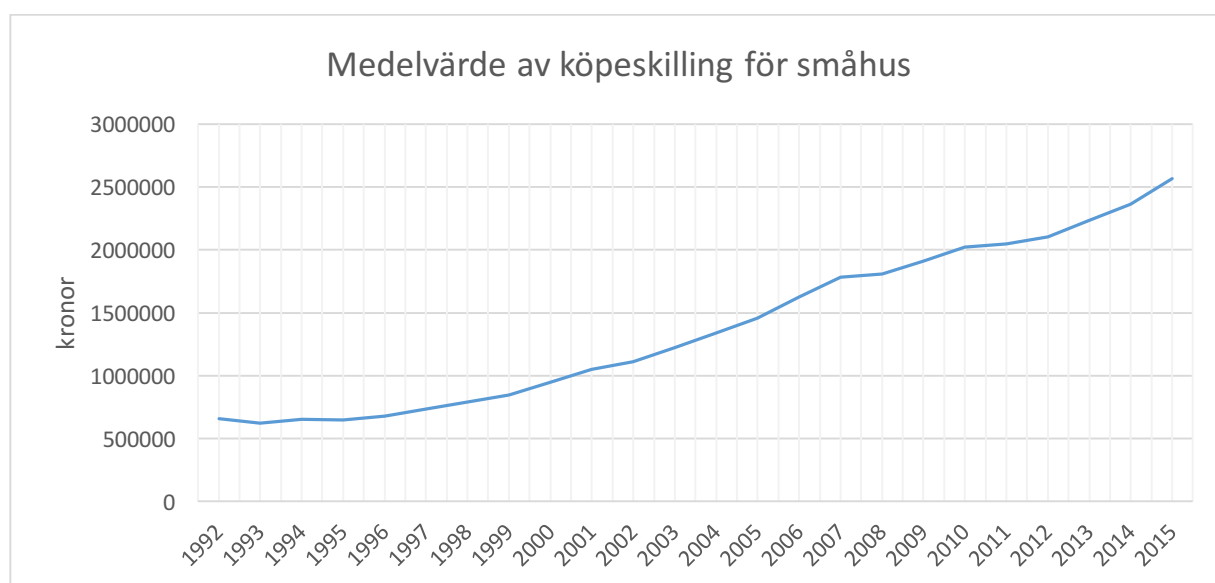
$$Q_t = ((r_t^{rf} + \delta_t - g_{t+1} + \gamma - a x_t r^m) * P_t + T_t \omega_t) / (r_t^{rf} + \delta_t - g_{t+1} + \gamma - a x_t r^m + T_t \omega_t)$$

5. Data

Årskostnaden för att äga ett hus i Sverige beror på ett antal ingående parametrar. Data för dessa tas upp löpande i detta kapitel.

5.1 Köpeskilling

Köpeskilling är det som i dagligt tal benämns som pris på hus. Årskostnaden av att äga en bostad påverkas i hög grad av köpeskillingen för huset. I undersökningen är hus avgränsat till småhus utan tomträtt och priserna som används är tidsdata på försäljningspris av småhus i Sverige mellan åren 1992 och 2015. Köpeskillingen som visas i figur 5.1 är framtagen genom Statistiska centralbyrån (Statistiska centralbyrån, 2016c), och utgör ett medelvärde över permanenta småhus utan tomträtt åren 1992 fram till 2015 i Sverige. Medelvärdet av köpeskillingen är i löpande priser.



Figur 5.1 Genomsnittlig köpeskilling av svenska småhus i löpande priser. Källa: Statistiska centralbyrån.

5.2 Alternativ intäkt

I ekvation 2 för årskostnaden av att äga en bostad utgörs den första delen av alternativintäkten till köpeskillingen; $P_t r_t^{rf}$. Alternativintäkten representeras av den riskfria räntan multiplicerat med köpeskillingen. Himmelberg, Mayer & Sinai (2005) föreslår att använda 1-ettårig *Treasury Bill* som riskfri ränta. Som riskfri ränta används i vår undersökning en 1-årig svensk statsobligation för 1992 fram till 2010 (Riksbanken, 2016). På grund av saknad data för ränta år 2011 till 2015 korrigeras

6-månaders statsskuldväxel för åren 2011-2015 för att approximera en 1-årig statsobligation. En genomsnittlig kvot Q mellan den 1-åriga statsobligationsräntan och 6-månaders statsskuldväxel tas fram för respektive år, för 1992 till och med 2010. Räntan på en 1-årig statsobligation benämns A och räntan på en 6-månaders statsskuldväxel benämns B i uträkningarna. Indexet i går från år 1992 till år 2010.

$$Q = \frac{(\sum_{i=1992}^{2010} \frac{A_i}{B_i})}{n}$$

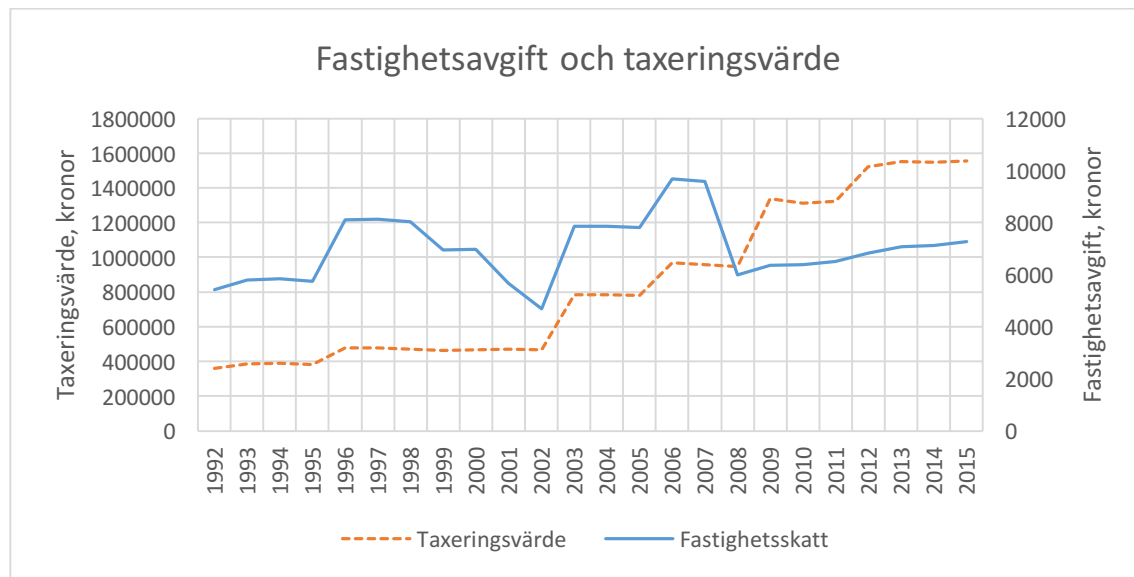
Den framtagna genomsnittliga kvoten används för att justera räntan på 6-månaders statsskuldväxlar från år 2011 till 2015.

$$A_i = Q * B_i$$

5.3 Fastighetsskatt och avgift

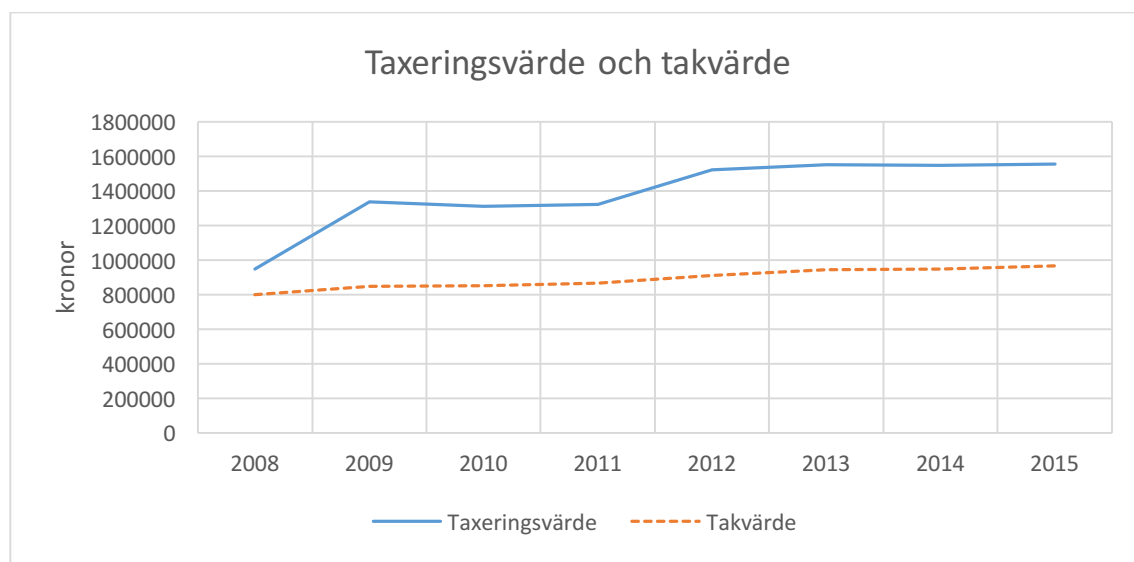
Skatte- och avgiftssatsen för fastigheter har haft olika utseende sedan 1992 och detta tas i beaktning vid varje års kostnadsberäkning. Per Husberg, verksamhetsutvecklare på Skatteverket (personlig kommunikation, 26 augusti 2006) förmedlade skatte-/avgiftssatser för fastighetsskatt/avgiften från år 1992 till 2015, samt takvärden för taxeringsvärde åren 2008 till 2015. Fastighetsskatt och avgiften visas i figur 5.2. Se bilaga A för skatte-/avgiftssatser och taxeringstakvärden i tabellform för de undersökta åren. Fastighetsskatt/avgiften är framtagna genom taxeringsvärde alternativt takvärdet, multiplicerat med skatte-/avgiftssatsen för respektive år.

Data för taxeringsvärde som redovisas i figur 5.2 är framtagna genom Statistiska centralbyrån, och utgör ett medelvärde över permanenta småhus utan tomträtt från åren 1992 fram till 2015 (Statistiska Centralbyrån 2016c). Medelvärdet av taxeringsvärde är i löpande priser.



Figur 5.2. Genomsnittligt taxeringsvärde för svenska småhus i löpande priser. Källa: Statistiska centralbyrån samt genomsnittlig fastighetsavgift, se bilaga A för uträkningar, Källa: Statistiska centralbyrån och Per Husberg, utvecklare vid Skatteverket, se bilaga A för uträkningar.

Skatte-/avgiftssatserna används på genomsnittet av respektive års köpeskilling för småhus. Problemet med ett genomsnitt när det finns takvärde är att man inte exakt kan säga hur många av hushållen som slår i taket och hur många som ligger under taket, vilket kan resultera i missvisande data om spridningen på köpeskillingen för småhus är stor. Taxeringsvärde och takvärde presenteras tillsammans i figur 5.3.



Figur 5.3. Genomsnittligt taxeringsvärde för svenska småhus i löpande priser. Källa: Statistiska centralbyrån samt takvärde för taxeringsvärde se bilaga A för uträkningar, Källa: Statistiska centralbyrån och Per Husberg, utvecklare vid Skatteverket, se bilaga A för uträkningar.

5.4 Ränteavdrag

Den tredje delen av ekvation 2, som avser ränteavdrag, minskar kostnaden av att äga bostad genom skattereduktion. Undersökningen väljer att bortse från hushåll som inte kan utnyttja sina ränteavdrag fullt ut, likaså hushåll som har räntekostnader överstigande 100 000 kronor, då det är svårt att kontrollera inom ett genomsnitt hur många som har ränteavdrag över 100 000 kronor respektive hur många som inte kan utnyttja ränteavdragen fullt ut. Detta fel uppskattas som litet eftersom ränteavdrag överstigande 100 000 kronor per år inte bedöms vanligt förekommande idag. Inverkan av de som inte kan utnyttja sitt ränteavdrag fullt ut bedöms vara relativt litet då långgivare ofta ställer krav på en viss inkomst vid belåning. Skattereduktion för räntekostnader uppgår åren 1992 till och med 2015 till 30 procent upp till ett sammanlagt underskott av kapital (netto) motsvarande 100 000 kronor (Hitta Privatlån, 2015).

5.5 Deprecieringstakt

För att approximera kostnaden att underhålla huset, för att bibehålla dess värde, alternativt kostnaden som huset tappar i värde används deprecieringstakten 2,5 procent av husets värde enligt undersökningar av Englund, Gordon & Quigley (1999, s. 211) samt Harding, Rosenthal & Sirmans (2006).

5.6 Bolåneränta

Bolåneräntan används för att räkna ut storleken på ränteavdrag som den genomsnittliga småhusägaren i Sverige har. Som bolåneränta används ett genomsnitt av räntor för hushåll från bolåneinstitut hämtat på Statistiska centralbyrån från år 1996 till 2015 (Statistiska centralbyrån, 2016d, tabell 3.8.5). Data för räntor från bolåneinstitut finns inte tillgängligt längre tillbaka än år 1996. Motsvarande data på bankernas utlåningsränta är tillgänglig från år 1987 fram till år 2016 (Statistiska centralbyrån, 2016d, tabell 3.8.6).

På grund av saknad data för bolåneinstitutens räntor för år 1992 till 1995 korrigeras bankernas utlåningsränta för åren 1992 till 1995 för att approximera räntor från bolåneinstitut. En genomsnittlig kvot ”Q”, mellan räntor från bolåneinstitut och bankernas utlåningsränta tas fram för respektive år, för 1996 till och med 2010. Räntor från bolåneinstitut benämns A och bankernas utlåningsränta benämns B i uträkningarna. Indexet i löper från 1996 till 2015.

$$Q = \frac{(\sum_{i=1996}^{2015} \frac{A_i}{B_i})}{n}$$

Den framtagna genomsnittliga kvoten ”Q” används för att justera bankernas utlåningsränta från år 1992 till 1995.

$$A_i = Q * B_i$$

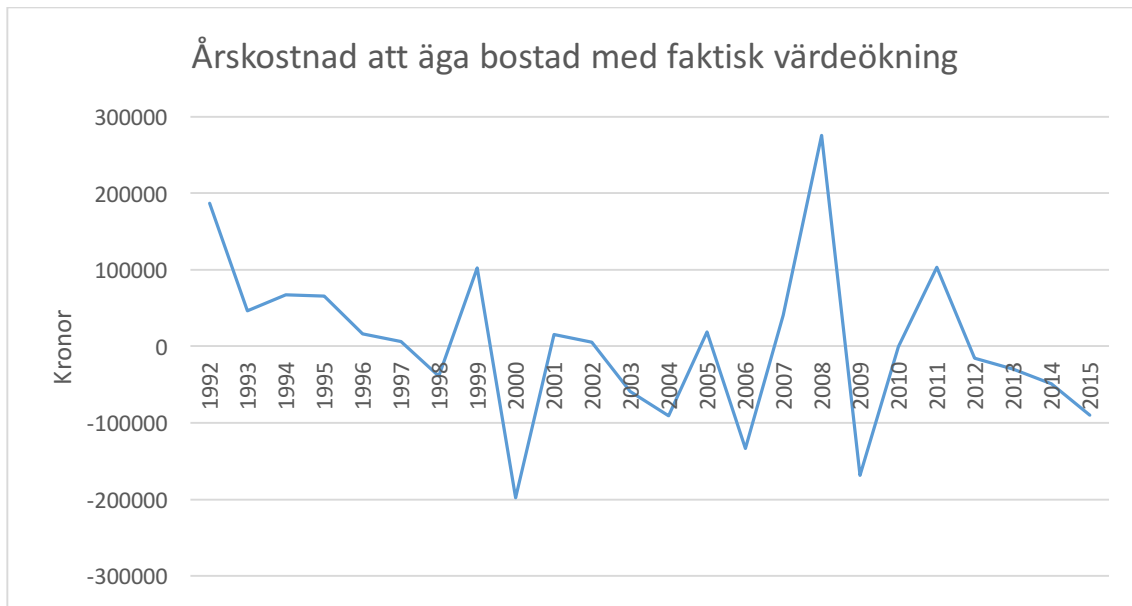
5.7 Apprecieringstakt

Teoretiskt framtagen värdeökning är uppskattad till att följa inflationstakten enligt Poterba (1992, s.2). Larsson & Richter (2010, s.18) använder sig i sin undersökning av den förväntade inflationstakten i Sverige som är satt till 2 procent. Även den faktiska värdeökningen bör övervägas som apprecieringstakt.

Den faktiska värdeökningen tas i uppsatsen fram med hjälp av månadsdata från Statistiska centralbyrån (Statistiska centralbyrån, 2016c). Månadsdata motsvarar den genomsnittliga köpeskillingen för månaden. Den procentuella skillnaden mellan den genomsnittliga köpeskillingen från december året innan och december det aktuella året approximeras som den faktiska värdeökningen. Då data för december 1991 saknas används data för januari 1992 som substitut (Statistiska centralbyrån, 2016c). Den faktiska ökningen skiljer sig väsentligt från den föreslagna långsiktiga värdeökningen motsvarande inflationsmålet. Den faktiska ökningen är approximerad genom den procentuella ökningen mellan decembers köpeskillning året innan det aktuella året och det aktuella årets köpeskillning i december. P representerar den genomsnittliga köpeskillingen för månaden.

$$\text{Faktisk procentuell värdeökning} = \frac{P_{\text{december},t-1} - P_{\text{december},t}}{P_{\text{december},t-1}}$$

Ifall årskostnaden av att äga bostad med hänsyn till den verkliga värdeutvecklingen blir årskostnaden följer årskostnaden, bostädernas värdeökning, se figur 5.4 och några år är det en negativ kostnad att bo i sin bostad. År 2008 där värdeutvecklingen backade blir kostnaden att äga bostad knappt 300 000 kronor per år medan år 2000 uppgår årskostnaden till nära minus 200 000 kronor. För att få en rättvis bild av ränteavdraget bör inte den verkliga apprecieringstakten räknas med. Därför väljs den förväntade inflationstakten som apprecieringstakt för bostaden.



Figur 5.4. Genomsnittlig årskostnad av att äga småhus i Sverige om den faktiska värdeökningen används istället för den förväntade värdeökningen, löpande priser. Se teoridel för uträkningar.

5.8 Belåningsgrad

Bolånetaket på 85 procent infördes den 1 oktober 2010 (Finansinspektionen, 2010). I brist på data för genomsnittlig belåningsgrad används 85 procent. En del hushåll har lägre eller inga lån på sina bostäder vilket gör att 85 procent är ett för högt värde och en del tar topplån ovanpå 85 procent utan säkerhet vilket gör att 85 procent är ett lågt värde. Dessa två fel är motgående och slutfelet i resultatet blir därför mindre än om de hade haft samma påverkan.

5.9 Hypotetisk riskpremie

Undersökningen använder sig av procentsatsen 2 procent som hypotetisk riskpremie, enligt Himmelberg, Mayer & Sinai (2005) och Poterba & Sinai (2008). Den hypotetiska riskpremien jämfört med att välja en helt riskfri ränta ska kompensera för risken att äga bostad.

6. Analys

När det i studien nämns bostad eller hus syftas det på småhus. Alla värden som diskuteras är årliga genomsnitt enligt vad som anges under avgränsning om inget annat anges. När man undersöker ränteavdragets påverkan på årskostnaden av att äga bostad kan en negativ förändring i ränteavdragets storlek påverka fastighetsmarknaden på två sätt;

För de som redan äger en bostad ökar årskostnaden vid en begränsning av ränteavdraget eftersom den negativa posten i ekvationen för årskostnaden av att äga ett hus blir mindre och resterande variabler är oförändrade.

I det andra fallet med antagandet att köparen av ett hus betalar ett visst pris för huset beroende på den totala årskostnaden, så kan årskostnaden antas vara konstant men priserna för huset förändras vid en förändring i någon av variablerna i ekvation 2.

Därför ser uppsatsen på två fall av ränteavdragets påverkan;

1. Ränteavdragets påverkan på årskostnaden av att äga hus.
2. Ränteavdragets påverkan på köpeskillingen, de som ska köpa hus.

6.1 Ränteavdragets påverkan på årskostnaden av att äga hus

De som redan äger ett hus får en ökad årskostnad vid en minskning av ränteavdraget eftersom köpeskillingen är oförändrad. En minskning av ränteavdraget ökar årskostnaden av att äga bostad eftersom ränteavdraget ligger i en negativ post.

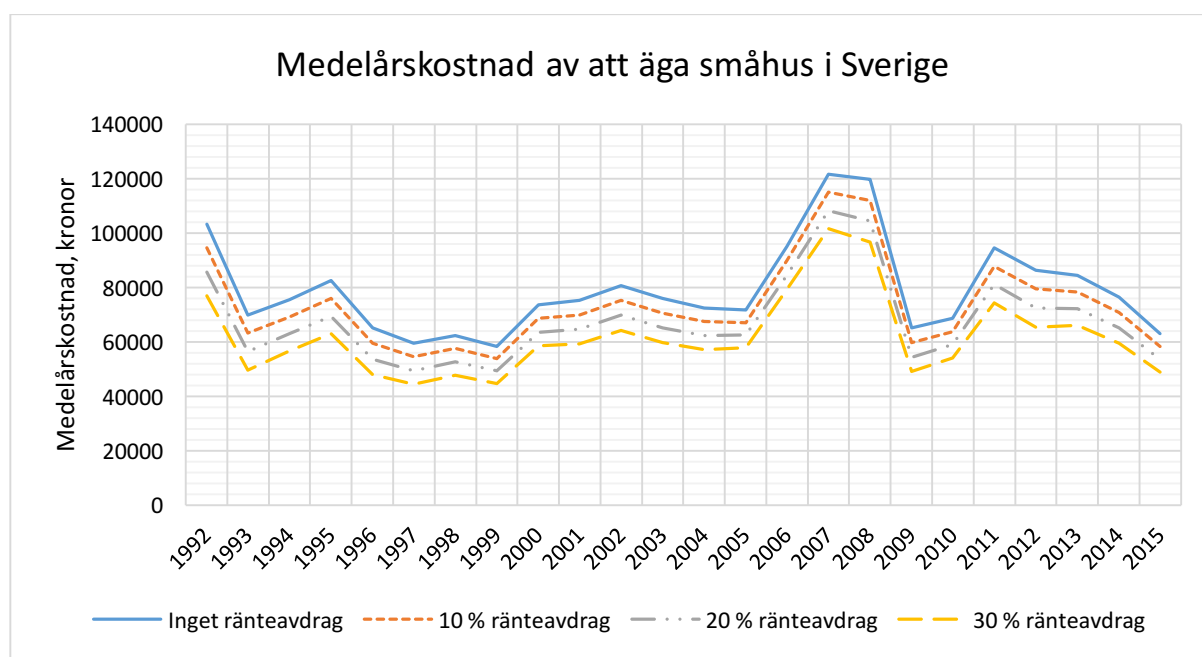
$$K_S = P_t r_t^{rf} + T_t \omega_t - \mathbf{a} P_t \boldsymbol{\tau}_t \mathbf{r}^m + P_t \delta_t - P_t g_{t+1} + P_t \gamma \quad (\text{ekvation 2})$$

För att undersöka ränteavdragets påverkan på årskostnaden av att äga bostad ersätts ränteavdragssatsen τ_t med en hypotetisk ränteavdragssats x_t som varierar beroende på vilken ränteavdragssats som diskuteras. Den hypotetiska ränteavdragssatsen undersöks för tre fall och jämförs med den verkliga ränteavdragssatsen τ_t . Tre fall för x_t används; inget ränteavdrag, 10 procents ränteavdrag samt 20 procents ränteavdrag. I de tre fallen sätts x_t till 0, 0,1 respektive 0,2. Ränteavdraget τ_t är som tidigare nämnt 0,3 under hela tidsserien. Ekvation 3 med justerat ränteavdrag skapas.

$$K_{S, \text{minskat ränteavdrag}} = P_t r_t^{rf} + T_t \omega_t - a P_t x_t r_t^m + P_t \delta_t - P_t g_{t+1} + P_t \gamma \quad (\text{ekvation 3})$$

Genom att använda tidsserier för data i ekvation 2 och 3 och variera x_t i ekvation 3 mellan 0, 0,1 och 0,2 fås fyra olika grafer i figur 6.1 fram för årskostnaden av att äga bostad för respektive undersökt ränteavdragssats.

Genom att använda tidsserier för data i ekvation 2 och 3 och variera x_t i ekvation 3 mellan 0, 0,1 och 0,2 simuleras fyra grafer i figur 6.1 fram för årskostnaden av att äga bostad för respektive undersökt ränteavdragssats.

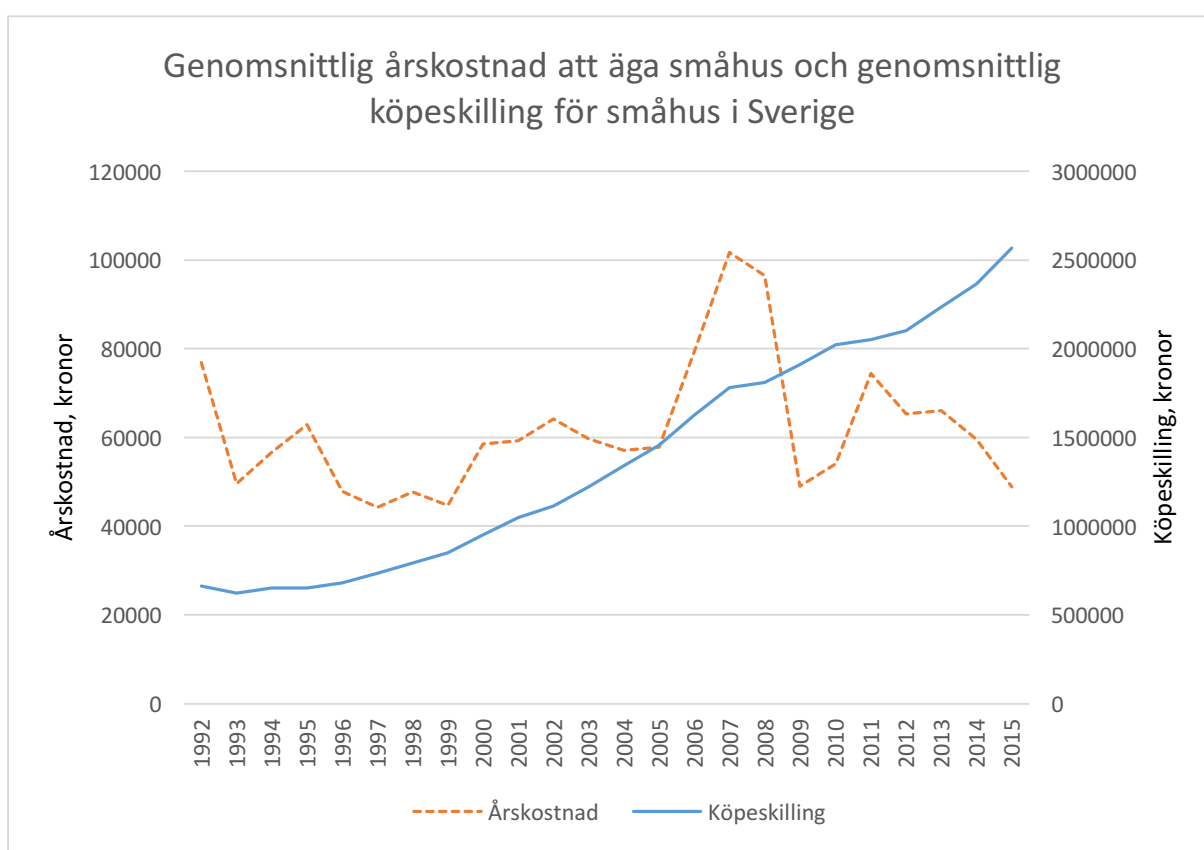


Figur 6.1. Genomsnittlig årskostnad av att äga småhus i Sverige beroende på olika ränteavdragssatser, årskostnaden är baserad på löpande priser, se teoridel för uträkningar.

Eftersom kostnadsformlerna, ekvation 2 och 3, innehåller olika data som är mer eller mindre beroende av varandra blir årskostnadens utveckling av att äga bostad relativt komplex i förhållande till de ingående variablerna.

6.1.1 Köpeskilling

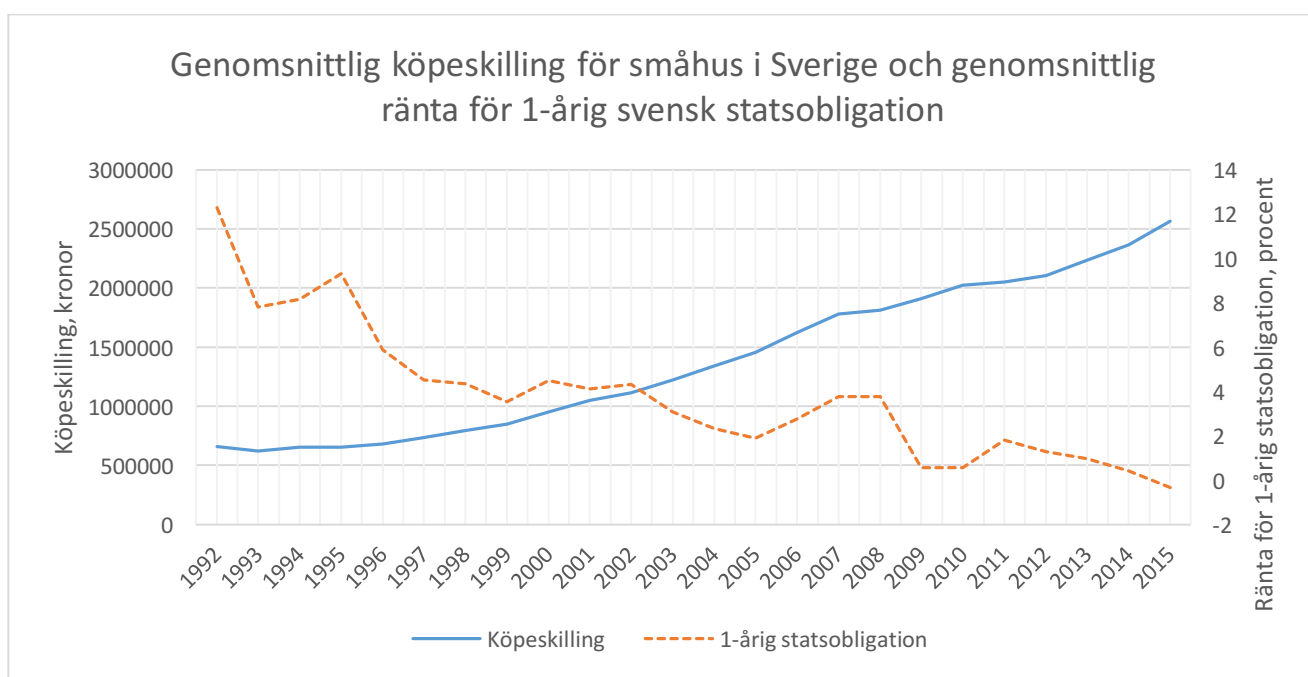
Trots stadigt stigande prisnivå från år 1992 till 2015 följer inte årskostnaden av att äga bostad samma mönster, något som har sin förklaring i andra delar av kostnadsformeln som har motsatt utveckling till köpeskillingens stigande kurva. Som visas i figur 6.2 har kostnaden av att äga bostad förändrats relativt lite över tiden i jämförelse med köpeskillingens utveckling som har haft en nära på linjärt stigande utveckling.



Figur 6.2. Genomsnittlig årskostnad av att äga småhus i Sverige beroende på olika ränteavdragssatser, årskostnaden är baserad på löpande priser, se teoridel för uträkningar samt genomsnittlig köpeskilling av svenska småhus i löpande priser. Källa: Statistiska centralbyrån

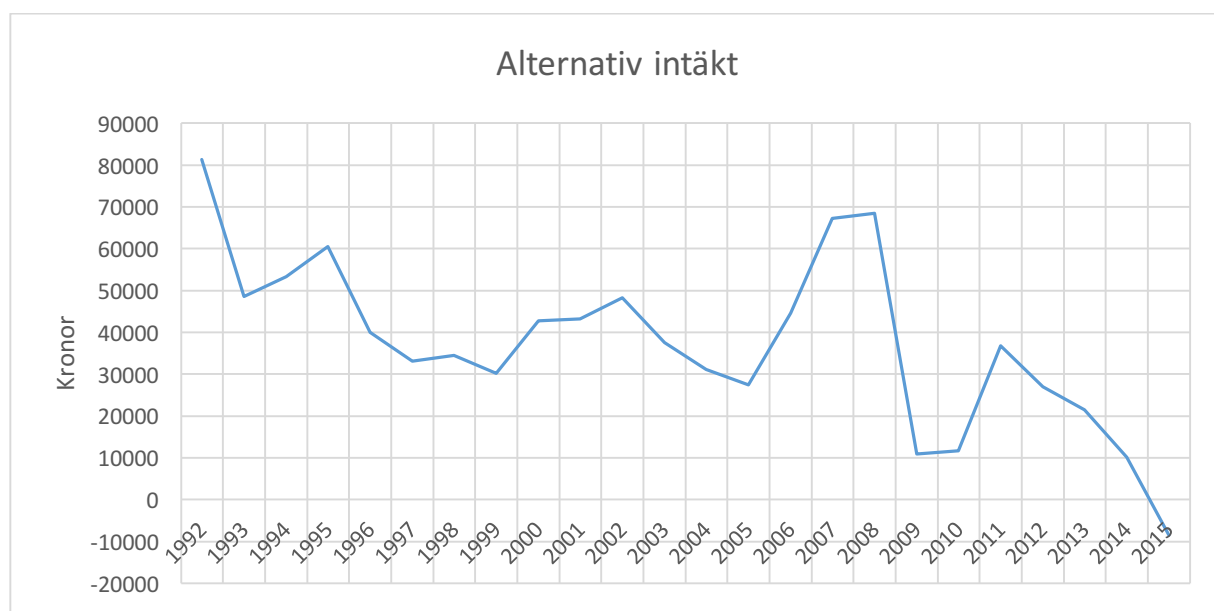
6.1.2 Alternativ intäkt

Nedgången av räntan för den 1-åriga statsobligationen från drygt 12 procent år 1992 till negativ ränta för den 1-åriga statsobligation år 2015 innebär att den alternativa intäkten till att köpa småhus har gått nedåt. Stigningar av den 1-åriga statsobligationsräntan kan i figur 6.3 ses under åren 1994 och 1995 samt under åren 2006 till 2008. Samtidigt som statsobligationsräntan har gått ner, har köpeskillingen för småhus stadigt gått uppåt vilket gör att statsobligationens nedgång inte syns i den alternativa intäktens utveckling i samma utsträckning över åren som den hade gjort om köpeskillingen haft en flackare utveckling.



Figur 6.3. Genomsnittlig årsränta för 1-årig svensk statsobligation. Källa: Statistiska centralbyrån samt köpeskillning av svenska småhus i löpande priser. Källa: Statistiska centralbyrån

I figur 6.4 visas utvecklingen av den alternativa intäkten till att köpa småhus. Trots den höga ökningstakten på köpeskillingen bland småhus, går alternativintäkten neråt med undantag för topparna hos statsobligationsräntan.



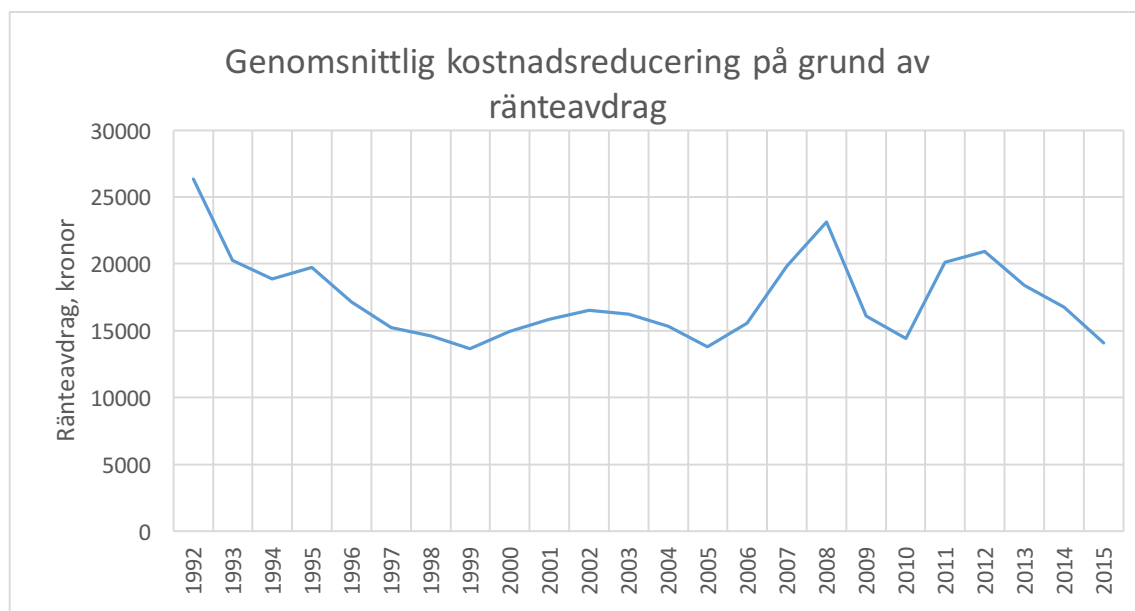
Figur 6.4. Den alternativa intäkten är baserad på genomsnittlig köpeskillning av svenska småhus i löpande priser. Källa: Statistiska centralbyrån, multiplicerat med den genomsnittliga årsräntan för 1-årig svensk statsobligation. Källa: Statistiska centralbyrån, se teoridel för uträkningar.

6.1.3 Fastighetsskatt och avgift

År 1996 ökades fastighetsskattesatsen för taxeringsvärdet från 1,5 procent till 1,7 procent, se bilaga A, samtidigt som taxeringsvärdena gick upp kraftigt som visas i figur 5.2. De framtagna löpande priserna visar i figur 5.2 att genomsnittet för taxeringsvärdet av småhus uppgick från 383 000 kronor till 477 000 kronor under ett år. Kombinationen av en ökad skattesats och en kraftig uppgång av taxeringsvärdet resulterar i en uppgång i fastighetsavgiften från 5 745 kronor till 8 109 kronor, åren 1995 till 1996. År 2001 syns ett kraftigt fall i fastighetsavgiften vilket beror på att skattesatsen sänks från 1,5 procent till 1,2 procent senare följt av en sänkning till 1,0 procent år 2002. År 2003 ökar taxeringsvärdet väsentligt från 468 000 kronor till ett genomsnitt på 785 000 kronor vilket ger ett stort utslag på fastighetsskatten som fortsätter att stiga med taxeringsvärdet.

År 2008 när det genomsnittliga taxeringsvärdet uppgår till 947 000 kronor införs ett takvärde på 800 000 kronor och procentsatsen för fastighetsavgiften sänks till 0,75 procent, se bilaga A. Detta resulterar i en nergång av fastighetsavgiften, som syns i figur 5.3, nergången följs av en svag stigning på grund av ökat takvärde de efterföljande åren.

Fastighetsavgiften ökar med en ökad köpeskillning och efter år 2008 används takvärde för att bestämma fastighetsavgiften. Detta takvärde har höjts de senaste åren med en stigande snittköpeskillning. Förändringen av fastighetsavgiften 2008 reducerar avgiften runt 30 procent lägre än föregående år vilket reducerar årskostnaden av att äga bostad om än med lite.



6.1.4

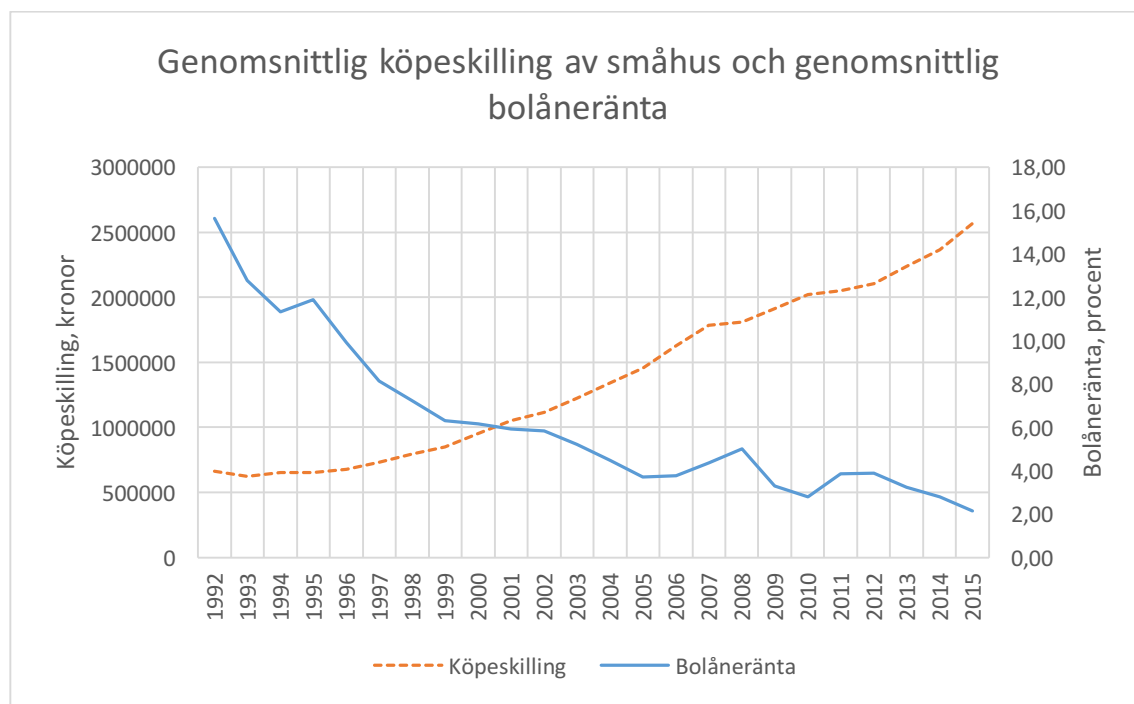
Figur 6.5. Genomsnittlig kostnadsreduktion på grund av ränteavdrag för svenska småhus baserat på genomsnitt köpeskillning i löpande priser. Källa: Statistiska centralbyrån. Genomsnittlig bolåneränta. Källa: Statistiska centralbyrån. Antagande av en belåningsgrad på 85 procent och ränteavdragssatsen 30. Se teoridel för uträkningar.

Ränteavdrag

Som figur 6.5 visar har bolåneräntan år 1992 sjunkit från drygt 15 procent till ett värde på 2,2 procent år 2015. Detta har en stor inverkan på årskostnaden av att äga bostad eftersom kostnadsreduktionen på grund av ränteavdraget blir mindre med låg bolåneränta jämfört med en hög.

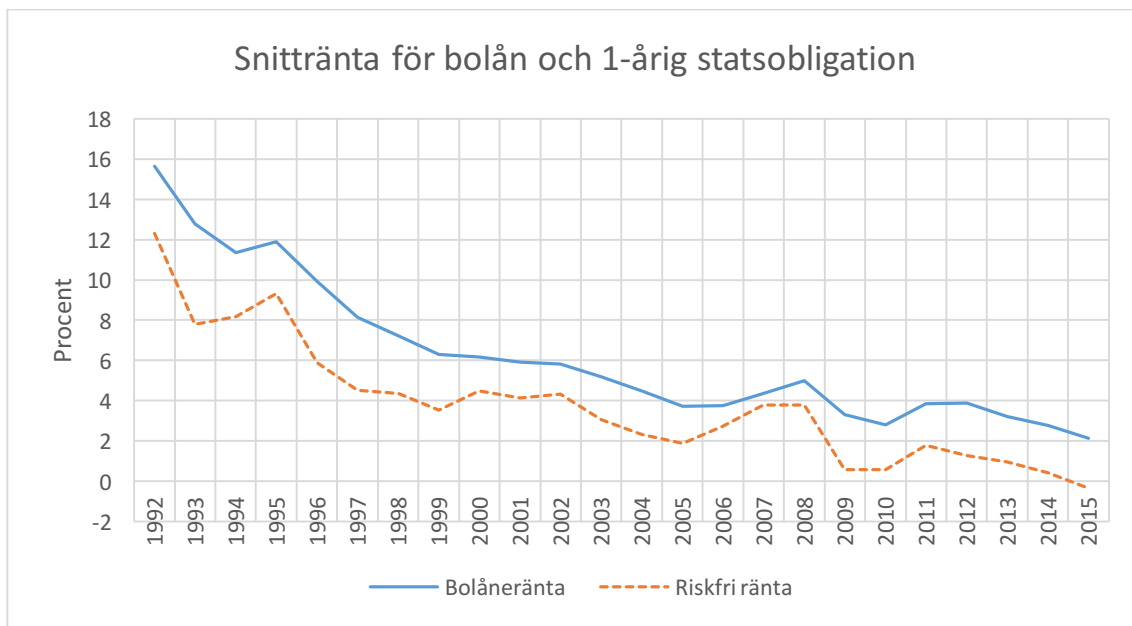
Köpeskillningens starka utveckling gör att den kraftigt reducerade bolåneräntan inte sänker kostnadsreduktionen på grund av ränteavdrag jämfört med tidigare år. Bolåneräntans toppar och dalar speglar sig i beloppet för ränteavdraget även om det inte är avtagande över åren totalt. En ökad bolåneränta under mitten av 90-talet samt andra halvan av 00-talet visar sig i en ökad kostnadsreduktion på grund av ränteavdraget eftersom det finns större belopp av ränteavdrag att utnyttja. Som visas i figur 6.5 ligger kostnadsreduktionen år 1999 och 2014 på grund av ränteavdrag runt 14 000 kronor.

I figur 6.6 visas att bolåneräntan år 1999 är nästan tre gånger så hög som år 2015 men köpeskillingen i löpande priser är mindre än en tredjedel så stor år 1999 som 2015. Detta visar på vilken inverkan båda delarna har på slutprodukten, kostnadsreduktionen på grund av ränteavdrag.



Figur 6.6. Genomsnittlig köpeskillning i löpande priser. Källa: Statistiska centralbyrån, samt genomsnittlig bolåneränta. Källa: Statistiska centralbyrån.

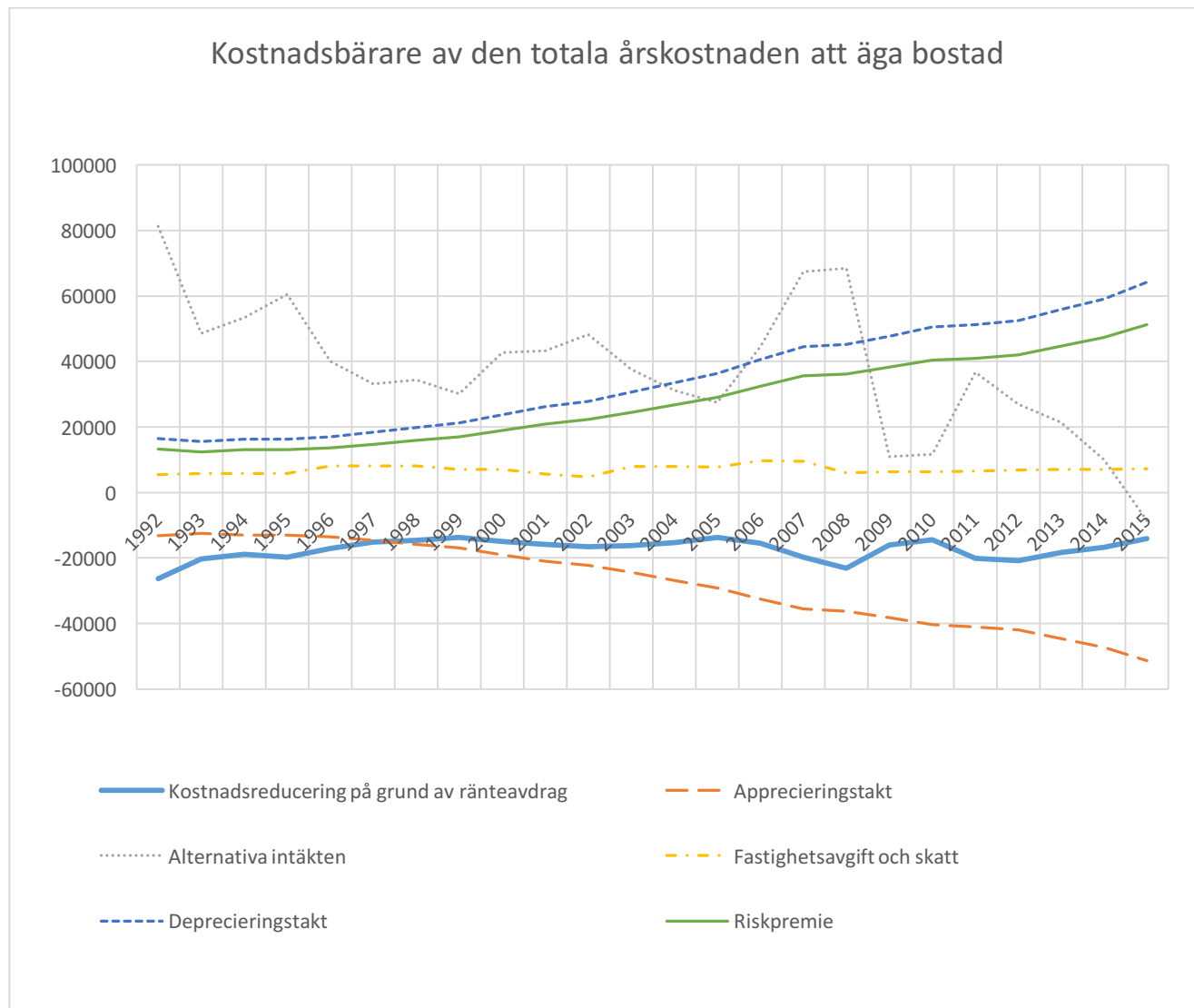
I kostnadsekvation 2 och 3 räknas den alternativa intäkten fram med hjälp av den riskfria räntan som approximeras av en 1-årig statsobligation. Räntan för den 1-åriga statsobligationen följer samma utveckling som bolåneräntan dock ligger denna ränta under bolåneräntan.



Figur 6.7. Genomsnittlig ränta för 1-årig statsobligation. Källa: Riksbanken, samt genomsnittlig bolåneränta. Källa: Statistiska centralbyrån.

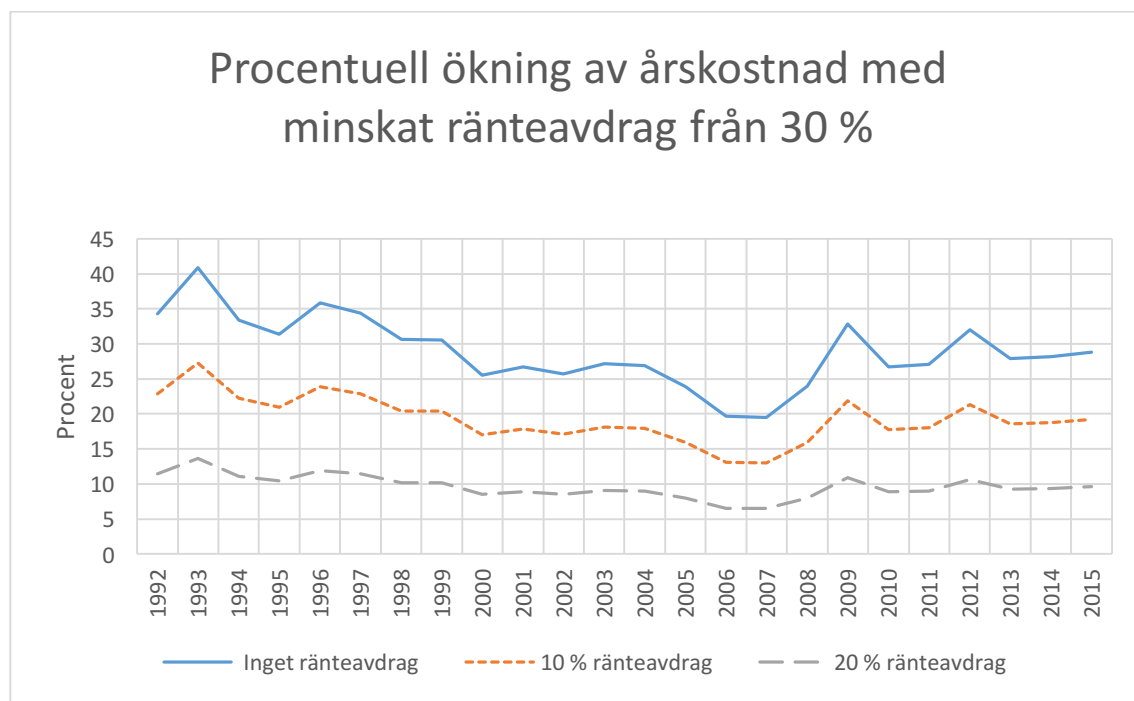
Apprecieringstakten, fastighetsskatt/avgiften samt riskpremien följer utvecklingen av köpeskillingen eftersom detta är den enda ingående variabel de beror av. Alternativintäkten som beror av den riskfria räntan och är approximerad av den 1-åriga statsobligationsräntan påverkar utseendet av kostnadsekvation 2 till stor del. Eftersom den riskfria räntan och bolåneräntans utveckling följs åt har de samma mönster i ränteavdragets utveckling som den riskfria räntan, bara att de är motsatta. Ett reducerat ränteavdrag skulle ha skiftat den totala kostnadskurvan uppåt eftersom ränteavdraget hittills har motverkat drygt en tredjedel av alternativintäkten.

Ränteavdragets inverkan på den totala årskostnaden av att äga bostad är relativt stor, i **figur 6.9** visas vilken relativ påverkan ett reducerat ränteavdrag från 30 procent hade haft på årskostnaden för respektive år.



Figur 6.8. Genomsnittlig årskostnad av respektive kostnadsbärare för årskostnaden av att äga småhus, värdena är baserade på löpande priser, se teoridel för uträkningar.

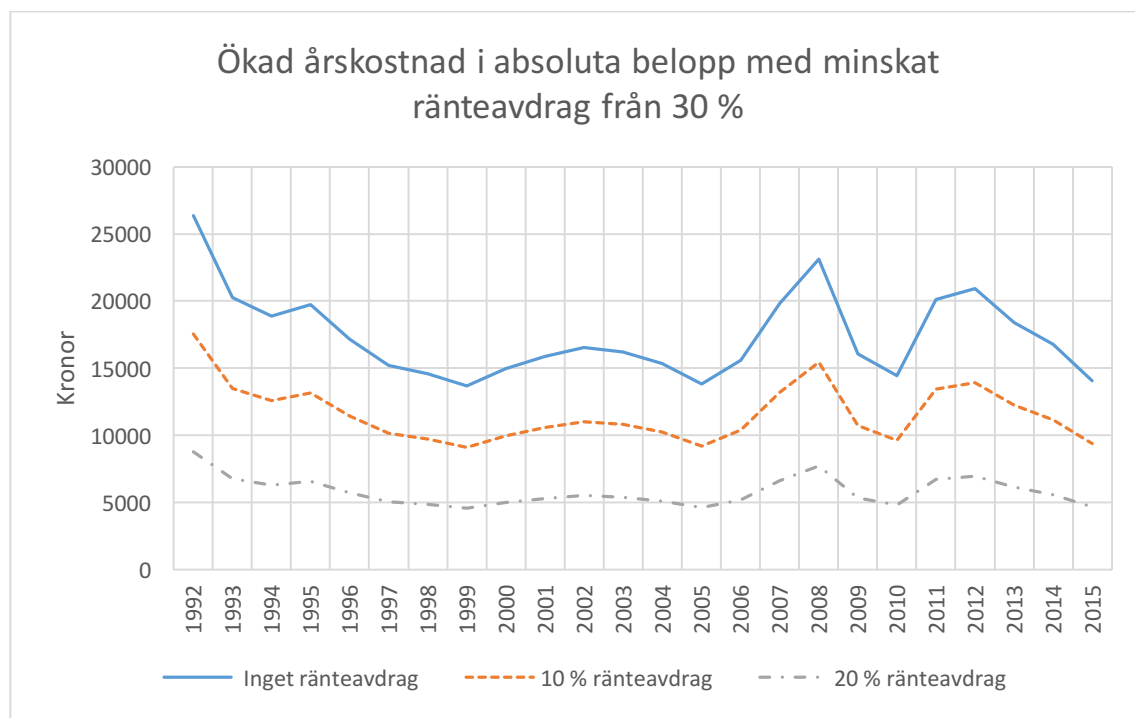
Genom att titta på den minsta, i den här studien, föreslagna reduktionen av ränteavdraget till 20 procents ränteavdrag visar figur 6.9 att ökningen av årskostnaden rör sig runt 10 procent. Desto större reducering av ränteavdraget desto större blir påverkan i procentenheter och absoluta belopp.



Figur 6.9. Procentuell ökning av årskostnaden av att äga småhus i Sverige, baserat på löpande priser, se teoridel för uträkningar.

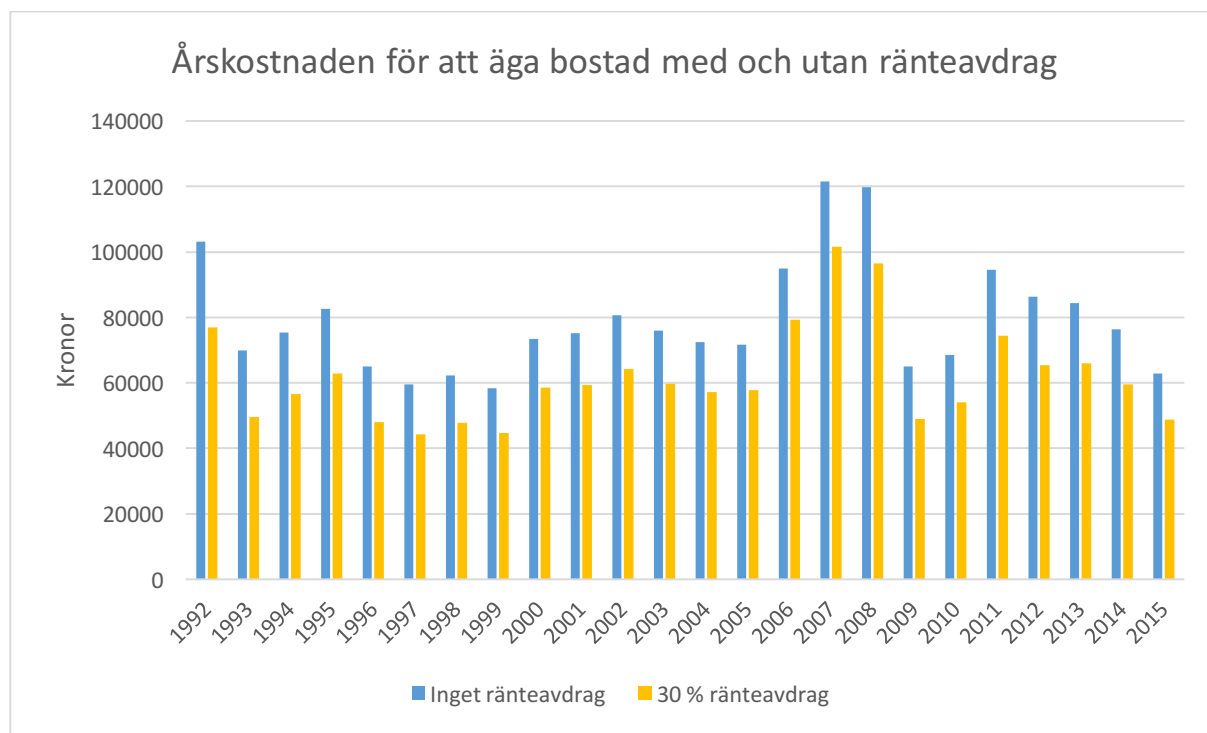
Utvecklingen av den riskfria räntan och köpeskillingen har motverkat varandra och gjort att den totala årskostnaden och delkostnaderna inte har haft starka trender åt något håll. Högst troligt har räntornas negativa utveckling möjliggjort för en ökad köpeskillning utan att påverka den totala årskostnaden och ränteavdragen har hjälpt till att hålla årskostnaden nere.

Figur 6.10 visar att en minskning av ränteavdraget till 20 procent ökar årskostnaden av att äga bostad för de som redan äger, med knappt fem tusen kronor år 2015 och med knappt 15 000 kronor om ränteavdragssatsen reducerats helt. Hade ränteavdragets helt tagits bort år 2008 så skulle motsvarande siffror ligga på knappt 8000 kronor, respektive drygt 23 000 kronor. Räntorna står lägre år 2015 än något undersökt tidigare år och köpeskillingen är högre. Skulle räntan stiga skulle detta öka den totala årskostnaden för de som redan äger bostad.



Figur 6.10. Absolut ökning i monetära termer av årskostnaden av att äga småhus i Sverige, baserat på löpande priser, se teoridel för uträkningar.

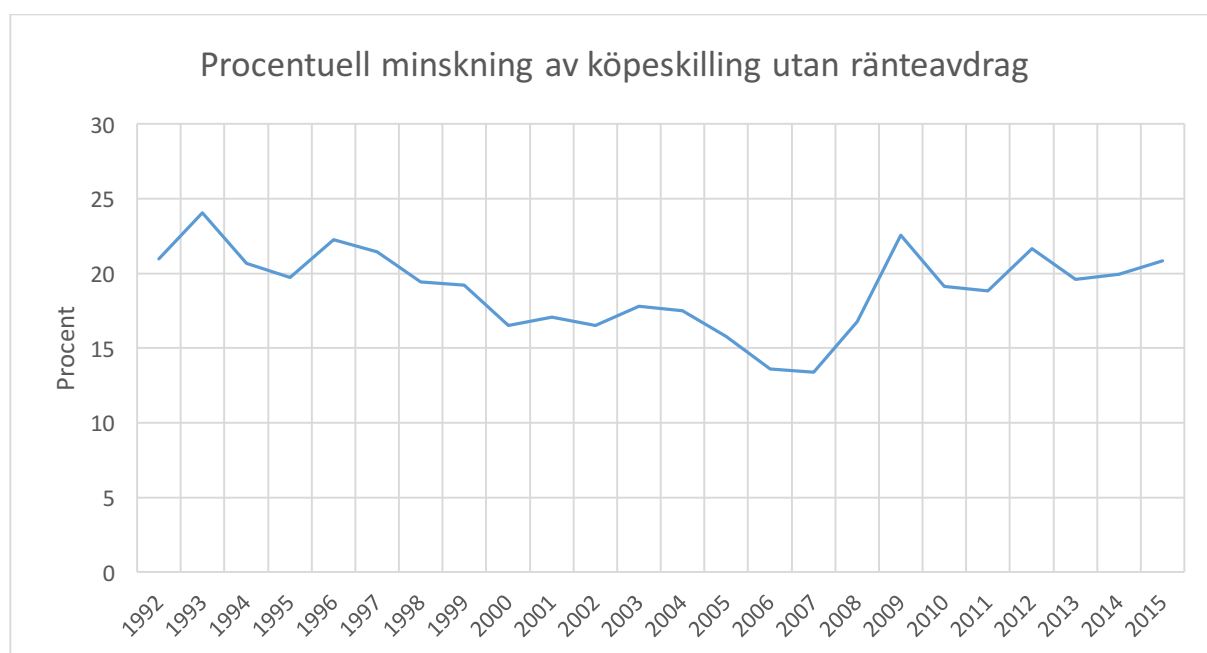
Figur 6.11 ger en bild av ränteavdragets inverkan på årskostnaden av att äga bostad.



Figur 6.11. Årskostnad av att äga bostad i Sverige med och utan ränteavdrag, baserat på löpande priser, se teoridel för uträkningar.

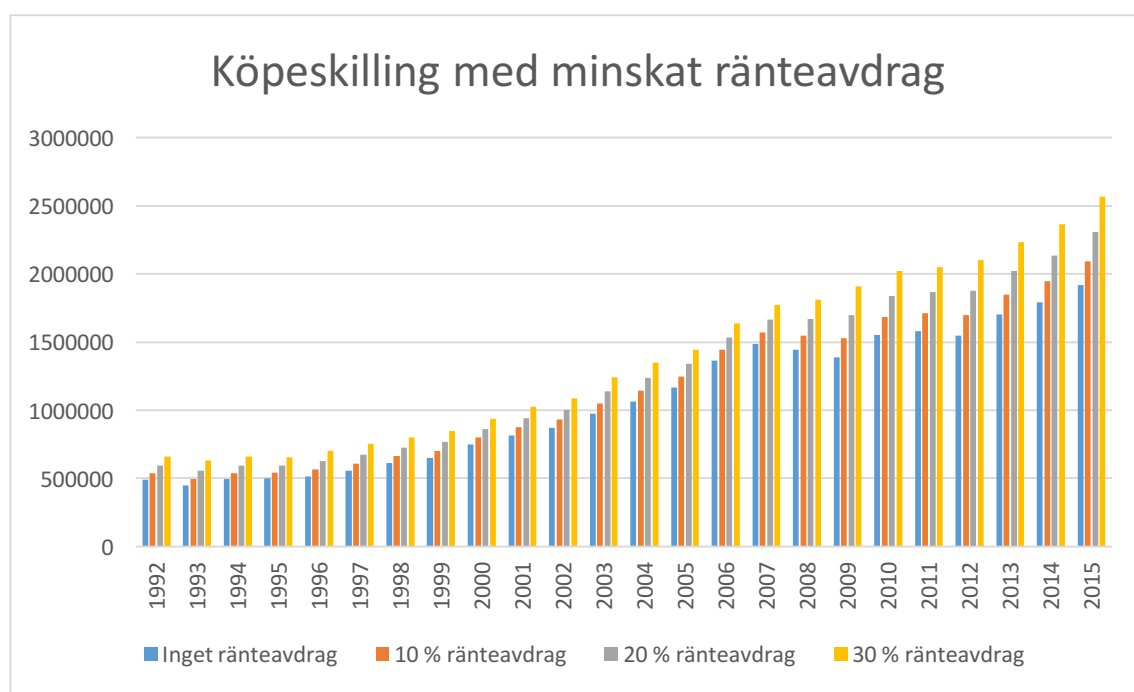
6.2 Ränteavdragets påverkan på köpeskillingen

För att husägarna ska erhålla samma årskostnad utan ränteavdrag behöver köpeskillingen sjunka drygt 25 procent om år 2015 approximeras som dagens läge. Som figur 6.12 visar har ränteavdraget som minst påverkan under år 2006 till 2008 när den riskfria räntan är som högst, det är även under dessa år som kostnaden för att äga bostad är som högst och ränteavdraget får en procentuell mindre inverkan även om ränteavdraget i absoluta belopp har en stor påverkan.



Figur 6.12. Procentuell minskning av köpeskilling utan ränteavdrag för att årskostnaden ska hållas konstant för samma bostäder, baserat på löpande priser, se teoridel för uträkningar.

Ifall hushåll vill hålla årskostnaden konstant behöver köpeskillingen av bostäder reduceras vid minskat ränteavdrag. Som visas i figur 6.13 är köpeskilling år 2015, 2 567 000 kronor. Ett reducerat ränteavdrag till 20 procent innebär att köpeskillingen för 2015 behöver vara 2 306 597 kronor för att generera samma årskostnad. Ifall ränteavdraget hade reducerats helt hade siffran behövt vara 2 100 000 kronor. Desto lägre köpeskillingen är under åren desto mindre blir skillnaden, eftersom den procentuella minskningen av köpeskillingen för att erhålla samma årskostnad med eller utan ränteavdrag under åren har varit relativt konstant. Om hushållens köpkraft lämnas oförändrad och ränteavdraget reduceras bör fastighetspriserna tappa i värde ifall det inte finns andra saker som påverkar fastighetspriserna uppåt liksom en obalans mellan efterfråga och utbud.



Figur 6.13. Köpeskilling för småhus med olika storlek av ränteavdrag för att årskostnaden ska hållas konstant för samma bostäder, baserat på löpande priser, se teoridel för uträkningar

6.3 Framåtblick

Ett förenklat exempel på ränteavdragets inverkan på årskostnaden av att äga bostad görs för att visa hur en reduktion av ränteavdraget kan påverka årskostnaden ifall räntorna stiger och köpeskillingen har minskat som resultat av det reducerade ränteavdraget.

Vi utgår från år 2015 års köpeskilling och ser till den nya köpeskillingen i figur 6.13 om ränteavdraget reduceras till 20 procent. Detta skulle innebära en köpeskilling på drygt 2 300 000 kronor. Årskostnaden för en bostad med en köpeskilling på drygt 2 300 000 kronor, år 2015, uppgår med ett

ränteavdrag på 20 procent till drygt 48 800 kronor. Sänks ränteavdraget till 10 procent och köpeskillingen ligger orörd från den förra sänkningen blir årskostnaden drygt 53 000 kronor och ett borttaget ränteavdrag hade höjt årskostnaden till drygt 57 200 kronor. Genom att sätta dessa förändringar i relation till vad som händer om ränteläget förändras, kan ränteavdragets vikt sättas i förhållande till andra ingående faktorer för årskostnaden av att äga bostad.

Vi utgår igen från 2015 års köpeskillning som sänks till 2 300 000 kronor enligt tidigare exempel när ränteavdraget sänks till 20 procent. En ränteökning för bolåne- och riskfri ränta till nivåer samma som gällde år 2008, resulterar i en årskostnad på drygt 132 000 kronor. Trots förenklade uträkningar och antaganden jämfört med den riktiga fastighetsmarknaden som är mer komplex, ger detta en bild av ränteavdragets påverkan på årskostnaden i förhållande till ränteförändringar.

7. Diskussion och slutsats

I tidigare forskning har årskostnaden av att äga bostad satts i relation till vad det kostar att hyra. Förhållandet mellan kostnaden att äga eller hyra bostad kan visa på om en prisbubbla på fastighetsmarknaden existerar eller inte. I denna uppsats räknas årskostnaden fram för att ställa kostnadsreduktionen på grund av ränteavdraget i relation till årskostnaden av att äga bostad och ränteavdragets eventuella inverkan på köpeskillingen för fastigheter.

Kostnaden att äga bostad är komplex eftersom det är många olika ingående faktorer som påverkar årskostnaden och dessa kan vara mer eller mindre beroende av varandra. Genom att använda historiska värden och bryta ner de olika delarna i kostnadsekvationen av att äga bostad, kan en ökad förståelse fås för årskostnaden av att äga bostad och även för ränteavdragets påverkan över tiden samt framöver.

Ränteavdraget har mot bakgrund av de stigande bostadspriserna fungerat som en dämpning av årskostnaden av att äga bostad. Ränteavdragets betydelse har minskat med en fallande bolåne- och riskfri ränta. Den största orsak till att de stigande köpeskillingarna inte har fått större genomslag på årskostnaden av att äga bostad, är de parallellt sjunkande räntorna, vilket samtidigt är en stark bidragande orsak till de kraftigt ökade fastighetspriserna enligt Claussen, Jonsson & Lagerwall (2011).

Claussen, Jonsson & Lagerwall (2011) kom i sin forskning fram till att den största anledningen till den kraftiga prisutvecklingen beror på räntornas utveckling, vilket stärker argumentet att hushåll utgår från årskostnaden vid värdesättning av bostaden. De visar även att ökande finansiella tillgångar är bidragande till prisutvecklingen vilket inte denna studie har tagit hänsyn till. Brancalion Lind & Löfgren (2015) finner i sin undersökning att ränteavdragets påverkan på köpeskillingen skiljer sig markant beroende på vilket ränteläge som råder, ett avskaffande av ränteavdraget kan påverka köpeskillingen med ett fall på mellan 4 och 12 procent. I de tidigare undersökningarna ser författarna till andra påverkande faktorer än vad denna studie har gjort, vilket behöver tas i beaktande vid jämförelse av köpeskillingens förändring vid en reduktion av ränteavdraget.

Diskussioner om åtgärder för att dämpa prisutvecklingen på fastighetsmarknaden är många och åtgärder såsom lånetak och amorteringskrav har införts. Ett reducerat ränteavdrag till 20 procent skulle kunna vara en åtgärd för att förbereda hushållen för stigande räntor. Årskostnaden av att äga bostad ökar då med 10 procent, eller 5 000 kronor i dagsläget, år 2015, vilket framgår figur 6.9 respektive

6.10. Köpeskillingen skulle behöva sjunka med drygt 20 procent för att årskostnaden ska hållas konstant i dagens läge, år 2015 med ett reducerat ränteavdrag till 20 procent.

En ökning av den riskfria- och bolåneräntan har en betydligt större inverkan på årskostnaden av att äga bostad än vad en reduktion av ränteavdraget har. En reduktion av ränteavdragen kan sänka prisnivåerna på fastighetsmarknaden, ifall det inte finns andra krafter på marknaden som driver priserna uppåt.

Oavsett reducerat ränteavdrag och eller stigande räntor kommer ägare av bostäder att få räkna med en högre årskostnad och de som ska in på bostadsmarknaden bör inte belåna för högt för att kunna klara av högre räntenivåerna framöver. Köpare för bostad bör oroa sig mer för stigande räntor än för ett reducerat ränteavdrag och se ett reducerat ränteavdrag som något positivt för en möjlighet att dämpa utvecklingen, eftersom stigande räntor är det som verkligen kommer att påverka årskostnaden mest för de som ska köpa och äga bostad framöver.

Källförteckning

- Brancalion Lind, D. & Löfgren, S. (2015). Vad händer om ränteavdraget avskaffas? En studie om räntans och ränteavdragets inverkan på bostadspriserna, kandidatuppsats, Nationalekonomiska institutionen, Uppsala universitet. Tillgänglig på: <http://uu.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A909030&dswid=-9792> [Läst 2016-07-23]
- Claussen, C.A., Jonsson, M. & Lagerwall, B (2011). En makroekonomisk analys av bostadspriserna i Sverige, i Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden [pdf] Stockholm: Sveriges Riksbank, sid. 67-96. Tillgänglig på: <http://www.riksbank.se/Upload/Rapporter/2011/RUTH/RUTH.pdf> [Läst 2016-07-20]
- Eberstein, S. & Nilsson, I. (2016). Avtrappning av ränteavdragen, Motion till riksdagen 2016/17:615. Tillgänglig på: <https://data.riksdagen.se/fil/39E42D64-85A2-46F4-9613-485B3B958156> [Läst 2016-10-02]
- Englund, P., Gordon, T.M. & Quigley, J.M. (1999) The Valuation of Real Capital: A Random Walk down Kungsgatan [pdf], *Journal of Housing Economics*, nr. 8, sid. 205–216. Tillgänglig på http://urbanpolicy.berkeley.edu/pdf/EGQ_1999.pdf [Läst 2016-08-01]
- Evidens. (2013) Bostadsbubbla? Analys av argumenten för och emot att Sverige har en bostadsbubbla [pdf]. Tillgänglig på: <http://www.evidensgruppen.se/sites/default/files/Bostadsbubbla.pdf> [Läst 2016-08-11]
- Finansinspektionen (2010). Bolånetak på 85 procent från 1 oktober. Pressmeddelande. Tillgänglig på: <http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Bolanetak-pa-85-procent-fran-1-oktober/> [Läst 2016-09-17]
- Harding, J.P., Rosenthal, S.S. & Sirmans, C.F. (2006). Depreciation of Housing Capital, Maintenance, and House Price Inflation: Estimates from a Repeat Sales Model. *Journal of Urban Economics*, [e-journal] vol. 61, nr. 2. Abstrakt endast. Tillgänglig på: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119006000763> [Läst 2016-08-02]

Heggemann, H. (2015). Så skulle tak på ränteavdrag påverka, Statistiska Centralbyrån, nr. 2015:167. Tillgänglig på: http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Sa-skulle-tak-pa-ranteavdrag-paverka/ [Läst 2016-08-09]

Himmelberg, C., Mayer, C. & Sinai, T. (2005). Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions, arbetsdokument, nr. 11643, Cambridge: National Bureau of Economic Research, Tillgänglig på: <http://www.nber.org/papers/w11643> [Läst 2016-06-03]

Hitta Privatlån (2015). Ränteavdraget. Tillgänglig på: <http://www.hittaprivatlån.se/artiklar/lanfakta/ranteavdraget> [Läst 2016-08-08]

Holmberg, J. (2012). Den svenska bolånemarknaden, Statistiska Centralbyrån, nr. 2012:69. Tillgänglig på: http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Den-svenska-bolanemarknaden/ [Läst 2016-08-09]

Holmberg, J. (2015). Full fart på bolånemarknaden, Statistiska Centralbyrån, nr. 2015:122. Tillgänglig på: http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Full-fart-pa-bolanemarknaden/ [Läst 2016-09-08]

Larsson, J. & Richter C. (2010). En husprisbubbla i Sverige-Kan utvecklingen motiveras av fundamenta? Kandidatuppsats vid Nationalekonomiska Institutionen Lunds Universitet. Tillgänglig på: <http://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOid=1613418&fileOid=1939359> [Läst 2016-06-05]

Lind, H. (2008). Price Bubbles on the Housing Market: Concept, theory and indicators, arbetsdokument, nr. 58, Royal Institute of Technology, Sweden. Tillgänglig på: <http://www.fhs.se/documents/Externwebben/nyheter/2008/hans-lind-price-bubbles-working-paper58.pdf> [pdf] [Läst 2016-08-25]

Poterba, M. (1992). Taxation and Housing: Old Questions, New Answers, arbetsdokument, nr. 3963, National Bureau of Economic Research, Cambridge. Tillgänglig på: <http://www.nber.org/papers/w3963> Läst [2016-08-13]

Poterba, J.M. & Sinai T.M. (2008). Income Tax Provisions Affecting Owner-Occupied Housing: Revenue Costs and Incentive Effects, arbetsdokument, nr.14253, National Bureau of Economic Research, Cambridge. Tillgänglig på: <http://www.nber.org/papers/w14253> [Läst 2016-08-21]

Statistiska centralbyrån. (2016a). Bostadsbeståndet 2015-12-31: *Drygt 4,7 miljoner bostäder i landet*: SCB. Tillgänglig på: http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boendebyggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Bostadsbestand/87469/87476/Behallare-for-Press/402441/ [Läst 2016-09-02]

Statistiska centralbyrån (2016b). Inflation i Sverige 1831-2015. Tillgänglig på: http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Priser-och-konsumtion/Konsumentprisindex/Konsumentprisindex-KPI/33772/33779/Konsumentprisindex-KPI/33831/ [Läst 2016-09-15]

Statistiska centralbyrån (2016c). Försålda fastigheter efter förvärvsmånad och fastighetstyp. År 1992 - 2015. Tillgänglig på: http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0501__BO0501B/FastprisManadAr/?rxid=7ff81bea-5d45-461b-8ead-2810e57aa61d [Läst 2016-08-10]

Statistiska centralbyrån (2016d). Finansmarknadsstatistik, juli 2016. Tillgänglig på: http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Finansmarknad/Amnesovergripande-statistik/Finansmarknadsstatistik/Aktuell-Pong/37270/ [Läst 2016-08-25]

Riksbanken (2011). Vad påverkar ett räntebeslut? Tillgänglig på: <http://www.riksbank.se/sv/Penningpolitik/Prognoser-och-rantebeslut/Vad-paverkar-ett-rantebeslut/> [Läst 2016-09-18]

Riksbanken (2012). Förhållandet mellan reporäntan och räntor till hushåll och företag [pdf]. Tillgänglig på: http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/PPR/2012/120216/rap_ppr_120216_ruta3_sve.pdf [Läst 2016-08-10]

Riksbanken (2016). Sök räntor och valutakurser. Tillgänglig på:

<http://www.riksbank.se/sv/Rantor-och-valutakurser/Sok-rantor-och-valutakurser/?g6-SETB6MBENCH=on&g6-SETB12MBENCH=on&from=1991-08-03&to=2016-09-02&f=Year&cAverage=Average&s=Comma#search> [Läst 2016-09-02]

Bilagor

Bilaga A

Tabellen presenterar respektive års procentsats för fastighetsskatt och avgifter samt det genomsnittliga taxeringsvärdet i löpande priser för svenska småhus.

År	Fastighetsavgift/skatt	Taxeringsvärde, kronor
1992	1,5 % av hela taxvärdet	361 000
1993	1,5 % av hela taxvärdet	387 000
1994	1,5 % av hela taxvärdet	389 000
1995	1,5 % av hela taxvärdet	383 000
1996	1,7 % av hela taxvärdet	477 000
1997	1,7 % av hela taxvärdet	478 000
1998	1,7 % av hela taxvärdet	472 000
1999	1,5 % av hela taxvärdet	464 000
2000	1,5 % av hela taxvärdet	465 000
2001	1,2 % av hela taxvärdet	472 000
2002	1,0 % av hela taxvärdet	468 000
2003	1,0 % av hela taxvärdet	785 000
2004	1,0 % av hela taxvärdet	785 000
2005	1,0 % av hela taxvärdet	781 000
2006	1,0 % av hela taxvärdet	968 000
2007	1,0 % av hela taxvärdet	958 000
2008	0,75 % av max 800 000 kronor	947 000
2009	0,75 % av max 848 267 kronor	1 336 000
2010	0,75 % av max 851 600 kronor	1 312 000
2011	0,75 % av max 868 267 kronor	1 321 000
2012	0,75 % av max 910 000 kronor	1 522 000
2013	0,75 % av max 943 200 kronor	1 553 000
2014	0,75 % av max 948 267 kronor	1 547 000
2015	0,75 % av max 968 267 kronor	1 555 000

Tabell A. Procentsats för fastighetsavgift respektive skatt, källa: Per Husberg verksamhetsutvecklare vid Skatteverket samt genomsnittligt taxeringsvärde för svenska småhus i löpande priser, källa: Statistiska centralbyrån.