



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Wiktorina Matulaniec

Hur ränteavdraget påverkar bostadsmarknaden
- *En argumentation för ränteavdragets vara
eller icke vara*

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: Hanna Pettersson

Termin: VT 2017

SUMMARY

With the past years of rampant housing prices, housing policy has once again begun to get topicality in the public debate. Some argue that it is due to Sweden's generous tax subsidy that bring increased income for individuals, whereupon they get a greater financial space to buy a more expensive residence. Mortgage interest deduction is something that recently has been particularly noted, and today, being discussed whether or not an abolishment should occur. This study investigates how the mortgage interest deduction affects the housing market with particular focus on housing prices and whether the regulation actually does increase the risk of a housing bubble. The study focuses only on the interest deduction in legislation context and how the regulation affects different groups from a distribution- and housing policy perspective. The method used is an argumentation technique to highlight and criticize both the pros and con of the tax subsidy.

The main argument for a step-down of the mortgage interest deduction is that it breaks down the distribution policy. This is because the interest deduction is largely used only by high income earners. Those who have a lot can get even more with today's regulation. The main argument against an abolishment it that the interest deduction for many low-income and families with children represents an essential element of the living economy. The result of this survey, however, shows that overriding reasons suggest that the interest deduction should be abolished. This since housing prices in fact do rise due to the interest deduction and that the Swedish housing market is the most overvalued among the G-10 countries. The risk that the housing bubble will burst within a two-year period is between 35-40 percent. An abolishment would mean subsequently a relative tax increase for individuals, which researchers who use the lifecycle-theory, mean not leaving households with such fatal consequences.

SAMMANFATTNING

Med de senaste årens skenande bostadspriser har bostadspolitiken återigen börjat få aktualitet i samhällsdebatten. Vissa argumenterar för att det beror på Sveriges generösa skattesubvention som medför en ökad inkomst för privatpersoner varpå de får ett större finansiellt utrymme att köpa en dyrare bostad. Avdrag för räntekostnader är något som särskilt har uppmärksammats under senare tid och idag diskuteras det om ett slopande ska ske eller inte. Denna studie undersöker hur ränteavdraget påverkar bostadsmarknaden, med särskilt fokus på bostadspriserna och huruvida regleringen faktiskt ökar risken för en bostadsbubbla. Studien fokuserar endast på ränteavdraget i lagstiftningssammanhang samt hur regleringen påverkar olika grupper ur ett fördelnings- och bostadspolitiskt perspektiv. Metoden som används är en argumentationsteknik för att belysa och kritisera både för- och nackdelar med skattesubventionen.

Det främsta argumentet för en avtrappning av ränteavdraget är att det slår fördelningspolitiskt fel. Detta eftersom ränteavdraget till stor del endast utnyttjas av höginkomsttagare. De som har mycket kan få ännu mer med dagens reglering. Det främsta argumentet emot ett slopande är att ränteavdraget för många låginkomsttagare och barnfamiljer utgör en essentiell beståndsdel i vardagsekonomin. Resultatet av denna undersökning visar emellertid på att övervägande skäl talar för att ränteavdraget ska slopas. Detta eftersom bostadspriserna de facto stiger på grund av ränteavdraget och att den svenska bostadsmarknaden är den mest övervärderade bland G-10 länderna. Risken inför att bostadsbubblan spricker inom en två-årsperiod ligger mellan 35–40 procent. Ett slopande skulle sedermera innebära en relativ skatthöjning för enskilda vilket, forskare som använder sig av livscykelteorin, menar på inte skulle lämna hushåll med så ödesdigra konsekvenser.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING	1
1.1 SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNING.....	2
1.2 AVGRÄNSNING.....	2
1.3 METOD OCH MATERIAL.....	2
1.4 DISPOSITION.....	3
2 RÄNTEAVDRAGET	4
2.1 LAGEN.....	4
2.2 MOTIVEN BAKOM.....	5
3 AMORTERINGSKRAVET	8
3.1 LAGEN.....	8
3.2 MOTIVEN BAKOM.....	9
3.3 AMORTERINGSKRAVET OCH BOSTADSMARKNADEN.....	10
4 RÄNTEAVDRAGET OCH BOSTADSMARKNADEN	12
4.1 TENDEN PÅ DAGENS BOSTADSMARKNAD – HYRESRÄTT VS. BOSTADSRÄTT.....	12
4.2 AVDRAGSRÄTT FÖR BOSTADSÄGANDE.....	14
4.3 BOSTADSBUBBLA.....	15
5 KONSEKVENSER AV ETT SLOPAT RÄNTEAVDRAG	17
5.1 LIVSCYKELTEORIN.....	17
5.2 BOSTADSPRISERNA.....	17
5.3 ARGUMENT FÖR.....	18

5.4 ARGUMENT EMOT.....	20
5.5 SAMMANFATTNING AV ARGUMENT.....	20
6 KÄLLFÖRTECKNING.....	22

1 INLEDNING

Året är 2017, bostadsmarknaden i Sverige är oerhört het och det råder många spekulationer kring huruvida det föreligger en bostadsbubbla och än viktigare – om den kommer att spricka eller inte. Ett bostadsköp kan för många vara den största investeringen i livet och prisfluktuationer på bostadsmarknaden kan komma att få betydande konsekvenser för hushållens ekonomi.

Idag är de svenska hushållen mer skuldsatta än någonsin. I genomsnitt har svensken en skuldsättning på upp till 180 procent av sina disponibla inkomster.¹ Åtgärder som bolånetak och amorteringskrav har redan införts men det verkar inte räcka till för att kyla av bostadsmarknaden. Ett grundproblem som råder är det fiskala funktionssätt och incitament till att skuldsätta sig vilket i sin tur leder till stigande bostadspriser.² Ränteavdraget tycks vara elefanten i rummet, som man länge undvikit att tala om, men som nu återigen verkar få politisk aktualitet i samhällsdebatten. Idag är det många politiker som argumenterar för ett slopande av den generösa skattesubventionen. Många menar att det slår fel ur en fördelnings- och bostadspolitisk synvinkel. Tanken var att ränteavdraget skulle hjälpa privatpersoner att köpa och upprätthålla en bostad för allas sociala rättvisa. Emellertid stjälper ränteavdraget mer än vad det hjälper. Ränteavdraget underlättar onekligen ett bostadsägande men gynnar dock fel social grupp för att uppnå den eftersträvade sociala rättvisan. Med dagens reglering kan de som har mycket få ännu mer.

Vi är det land i EU som har mest generös skattemiljö för bostadsägande och vår reglering är unik till sin karaktär. I Danmark och Finland har det redan införts gradvisa sänkningar av ränteavdraget. I Nederländerna har man bestämt att amorteringskravet ska omfatta åtminstone hälften av bolånet. Amorteringsfria lån omfattas inte heller längre av ränteavdraget.³ I Tyskland, Österrike och Storbritannien som har snarlik rättsapparat till vår har man inga ränteavdrag eller motsvarande skattesubventioner.⁴ Den internationella valuta fonden, IMF, har

¹ 2016/17:FiU22 s. 11.

² Mot. 2016/17:615 s. 2.

³ SOU 2015:48 s. 41.

⁴ Gauthier Reberg, Sveriges ränteavdrag de mest generösa i EU, Altinget. 2014.

länge varnat oss för en bostadsbubbla och idag verkar ett slopande av ränteavdraget mer angeläget än någonsin.⁵

1.1 SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNING

Syftet med uppsatsen är att påvisa vilka risker som finns förenade med det nuvarande ränteavdraget i olika perspektiv och dess inverkan på bostadsmarknaden. Särskilt fokus kommer att ligga på ränteavdraget i lagstiftningssammanhang med diverse fördelnings- och bostadspolitiska aspekter.

Frågeställningar: Hur påverkar ränteavdraget den svenska bostadsmarknaden och risken för en ny bostadsbubbla? Borde ett slopande av ränteavdraget ske?

1.2 AVGRÄNSNING

Jag kommer främst att titta på den skatterättsliga påverkan på den svenska bostadsmarknaden. Emellertid kommer jag inte att evaluera alla skatterättsliga funktioner utan endast möjligheten till ränteavdrag vid kapitalunderskott och hur detta driver upp priserna på marknaden. Jag kommer även att beskriva amorteringskravet. Fokus kommer inte att ligga på ekonomisk forskning utan på ränteavdraget samt amorteringskravet i lagstiftningssammanhang och motiven bakom regleringarna.

1.3 METOD OCH MATERIAL

Jag har valt att skriva min uppsats som en utredning vilken avslutas med en argumentation för och emot ett slopande av ränteavdraget. Jag kommer att utforma mitt arbete ur ett fördelnings- och bostadspolitiskt perspektiv och diskutera hur ränteavdraget påverkar olika sociala grupper.

Jag hittade oerhört mycket material så det första jag gjorde var att avgränsa mig till ett skatterättsligt instrument. En av skatterättens fundamentala funktioner är att skapa neutralitet mellan olika upplåtelseformer och används för att minska riskerna på bostadsmarknaden. Ränteavdraget är bara en av många skatterättsliga verktyg som tillämpas för att uppnå detta mål. Anledning till varför jag har valt att fokusera mitt arbete på just ränteavdraget är dess aktualitet i nutida samhällsdebatt.

⁵ IMF, Global Housing Watch Q1 2017, 2017. s. 7.

Min undersökning började på Karnov och Zeteo, båda juridiska databaser, där jag kunde få tag på lagparagraferna och motiven bakom regleringarna. Den övervägande delen av min analys är baserad på statens offentliga utredningar (förkortas SOU framöver) och propositioner som behandlar bostadsmarknadens funktion och den bakomliggande tanken för skattelagstiftningen. Härifrån kunde jag inte bara utröna grund-läggande information men kunde också få en djupgående förståelse för ämnet. Därtill bidrog dessa med bra analyser som hjälpte mig i mina argument. Därjämte var jag i personlig kontakt med några av de idag ledande bostadsanalytikerna som hjälpte mig med att hitta ytterligare information. Genom dessa fick jag möjligheten att bland annat analysera några blogginlägg för att se hur splittrade åsikterna är i samhället. Som fortsättning på min kritiska linje utgick jag ifrån riksdagsmotioner, utskottsbetänkanden och en väldig mängd artiklar. Dessa bidrog med bra analyser av hur den fördelningspolitiska debatten skiljer sig åt. Sedermera, för att få en mer neutral bild av marknaden, utgick jag ifrån några rapporter från andra institut som Riksbanken, Internationella valutafonden med flera.

1.4 DISPOSITION

Jag har delat upp min uppsats i fem delar. Den *första delen* kommer att bestå av en inledning för att introducera ämnet och min frågeställning. I *andra kapitlet* beskriver jag hur ränteavdraget ser ut och motiven bakom lagstiftningen. Därefter i *kapitel tre* beskriver jag amorteringskravet och motiven bakom detta. I detta kapitel tar jag även med dess påverkan på bostadsmarknaden idag. Sedan fortsätter jag med *kapitel fyra* där jag beskriver bostadsmarknaden och hur ränteavdraget influerar denna med fokus på bostadspriserna. I detta avsnitt redogör jag också för hur viktigt det är med en stabil bostadsmarknad tillsammans med fenomenet bostadsbubbla. I det sista kapitlet, i *kapitel fem*, beskriver jag konsekvenserna av ett slopat ränteavdrag och belyser de argument som finns för båda sidor. Jag kommer att avsluta med en sammanställning av mina argument.

2 RÄNTEAVDRAGET

2.1 LAGEN

Det som beskrivs nedan är skattereduktion av kapital, det i folkmun så kallade ränteavdraget. Avdragsrätten för ränteutgifter är en integrerad del av beskattning av kapitalinkomster som beskattas inom inkomstslaget kapital.

Till inkomst av kapital hänförs sådana intäkter och kostnader som inte ska hänföras till näringsverksamhet eller tjänst (41 kap 1 § inkomstskattelagen, förkortad IL)⁶. I huvudsak beskattas alla intäkter, och avdrag beviljas för alla utgifter som har samband med tillgångar. Ränteutgifter och kapitalförluster ska dras av även om de inte är utgifter som härstammar från att förvärva och bibehålla inkomster (42 kap 1 § IL). Det saknar betydelse om intäkterna eller utgifterna är löpande eller tillfälliga. Den enda avdragsbegränsningen finns i 9 kap 2 § IL som stadgar att avdrag inte beviljas för personliga levnadskostnader.

Om ränteutgifterna överstiger inkomsterna i inkomstslaget kapital får man ett kapitalunderskott. I 67 kap IL finns bestämmelser om skattereduktion för fysiska personer. Detta är ett nytt kapital som infördes i och med ändringen år 2009.⁷ I 67 kap 2 § IL ser man att skattereduktion ska göras vid underskott av kapital och denna ska räknas av mot den kommunala samt statliga inkomstskatten beräknat enligt 65 kap IL. Enligt 10 § i nämnda kapitel ska skatten minskas med 30 procent av den del som inte överstiger 100 000 svenska kronor och med 21 procent av det återstående underskottet. Skattereduktionen på kapital dras av från skatten på förvärvsinkomster. Avdraget har således märkbar betydelse för den totala kapitalbeskattningen. Detta kan lätta illustreras med ett exempel:

Ponera att den beskattningsbara inkomsten för X är 300 000 kr. X ska då betala en skatt om 90 000 kr (30 % av 300 000 kr). Vidare har X haft ränteutgifter på 80 000 kr. X är då berättigad till en skattereduktion på 24 000 kr av sina ränteutgifter (30 % av 80 000). X beräknade skatt om 90 000 kr ska reduceras med 24 000 kr vilket istället ger en slutgiltig skatt på 66 000 kr.⁸

⁶ SFS 1999:1229, *Inkomstskattelag*.

⁷ SFS 2009:197, *Lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)*.

⁸ Hitta Privatlån, *Ränteavdraget*. 2015.

2.2 MOTIVEN BAKOM

Avdrag för räntekostnader kan ses som ett stöd till privatpersoners ägande av bostad vilket i sin tur bidrar till prisuppgångar och ökad skuldsättning. Avdraget har tydlig betydelse för det enskilda hushållet – och givetvis ännu mer för hushåll med ansträngd ekonomi.⁹

Ränteavdraget har länge funnits med i den svenska skattelagstiftning men uppmärksammades särskilt under 1980- och 1990-talen då skatterätten genomgick en omfattande reform. Dessförinnan var rätten till avdrag för ränteutgifter obegränsad. Från 1985 begränsade man ränteavdraget till 50 procent vilket sedermera sänktes ytterligare i och med skattereformen under 1991 till 30 procent med ett ränteavdragstak om 100 000 kr.¹⁰

Den tidigare inkomstbeskattningen i Sverige präglades av den allmänna bevillningsprincipen, som var ett system där varje inkomstkälla beskattades var för sig. Detta system ansågs vara alldeles för komplicerat och det skapade osäkerhet och förvirring. Med 1900-talets början växte en ny princip fram – skatteförmågeprincipen.¹¹ Reformen år 1989 hade också denna princip som grund.¹² Den absolut främsta anledningen till skattereformen år 1990–91 syftade till en samhällsekonomiskt effektivare beskattning.¹³ Man ville skapa en likformighet i beskattningen av olika inkomster för att göra den mer enkel och rättvis.¹⁴ En utgångspunkt i propositionen var att principen om likformighet skulle stå överst. Denna princip skulle tillämpas för alla typer av kapitaltillgångar oavsett om de kunde härledas från direkt sparande inom hushåll eller indirekt sparande inom företag eller pensionsfonder.¹⁵ Ännu en nyckeldel i reformen var att skapa ett beskattningssystem som främjade sparande och motverkade skuldsättning.¹⁶

Vid tiden för reformen började man uppmärksamma att den dåvarande skatteregleringen var snedvriden. Kapitalinkomster gynnades framför arbetsinkomster samtidigt som skatteplanering och skattefusk gynnades jämfört med produktiva insatser.¹⁷ Tillika ansågs regleringen vara

⁹ SOU 2015:48 s. 13.

¹⁰ Ibid, s. 129.

¹¹ SOU 1989:33 Del I s. 51.

¹² SOU 1989:33 Del II s. 24.

¹³ SOU 2015:48 s. 129.

¹⁴ SOU 1989:33 Del I s. 49.

¹⁵ Ibid, s. 63.

¹⁶ Ibid, s. 45.

¹⁷ SOU 1989:33 Del I s. 19.

problematisk då den uppmanade befolkningen till att skuldsätta sig och missgynnade de som sparade.¹⁸ Man ville således, med införandet av ett lägre ränteavdrag och ränteavdragstak på 100 000 kr, uppmuntra privatpersoner till sparande och samtidigt motverka låntagande.¹⁹ Man visste att med ett minskat ränteavdrag skulle även upptagande av lån bli allt dyrare. Detta förväntades leda till en minskad upplåning i hushållssektorn och på så sätt bidra till ett ökat nettosparande och sparande.²⁰ Den föreslagna ränteavdragsnivån ansågs utgöra en skälig avvägning mellan önskemålet att förebygga skatteplanering och behovet att i rimlig utsträckning medge skattelättnad för ränteutgifter.²¹ Gränsen för vuxna om 100 000 kr var vald så att avdrag skulle medges för majoriteten av bostadsägare, även vid hög belåning och ett förhållandevis högt prisläge. Exempelvis vid 12 % ränta (där genomsnittsräntan idag ligger på ungefär 1,55 %)²² medgavs således avdrag för ett lånebelopp upp till 833 000 kr per person, vilket översteg det normala lånebeloppet som stora flertalet av befolkningen kunde finansiera med sina löneinkomster.²³ Därtill antog man dessutom att eftersom kapitalkostnaderna skulle bli högre för bostadsägare skulle detta leda till fallande priser på bostadsmarknaden.²⁴

Inkomstslaget kapital är unikt eftersom i detta inkomstslag beskattas alla kapitaltillgångar, oavsett dess karaktär (aktier, fonder, pensionssparande, bostäder et cetera). Dess särskilda karaktär skildrades också i avdragsbegränsningarna som avvek från de två andra inkomstslagen (inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet). Underskott i dessa inkomstslag gav ingen omedelbar skattelättnad utan dessa underskott sparades och fick kvittas mot framtida överskott i samma förvärvskälla. Man ansåg inte att en sådan lösning var lämplig för inkomstslaget kapital eftersom bl.a. räntekostnader avseende boende fick dras av i detta inkomstslag, vilket borde ge en direkt skattelättnad av bostads- och i viss mån fördelningspolitiska skäl.²⁵

¹⁸ SOU 1989:33 Del IV Bilaga 1.1 s. 6.

¹⁹ SOU 1989:33 Del I s. 25.

²⁰ SOU 1989:33 Del IV Bilaga 4 s. 35.

²¹ SOU 1989:33 Del II s. 52.

²² Bolåneräntor, Jämför bolåneräntor. 2017.

²³ SOU 1989:33 Del I s. 124.

²⁴ SOU 1989:33 Del IV Bilaga 12 s. 5.

²⁵ SOU 1989:33 Del I s. 122.

Fördelningspolitik är en sammanfattande benämning på politiska arrangemang och åtgärder i syfte att påverka fördelningen av förmögenheter, inkomster eller viss konsumtion i samhället.²⁶ Ofta anses fördelningspolitikens mål vara att skapa social rättvisa. Enligt den svenska bostadspolitiken ska målet vara att förse alla människor med sunda och ändamålsenliga bostäder.

“A dominant aim of Swedish housing policy after World War II has been to ensure that all households, even those with low income, can afford and will demand dwellings of at least a certain minimum size and standard.”²⁷

Redan vid propositionens utformande upplevde man målkonflikter. Man hade å ena sidan bostads- och fördelningspolitiska mål som fastställde att alla människor skulle ha rätt till en sund bostad samt att detta skulle leda till social rättvisa. Å andra sidan hade man den högst fundamentala likformighetsprincipen som skulle råda på all skatterättslig lagstiftning.

Skattesystemet hade, och har fortfarande, en oerhört viktig fördelningspolitisk roll dels genom själva systemets utformning och dels genom att skatteinkomsterna finansierar konsumtion samt omfördelningar med fördelningspolitiska syften och effekter. Skattesystemet ska främja den ekonomiska tillväxten genom att stimulera arbete, företagande och sparande.²⁸

Avdragsrätten för kapital ansågs motiverad av just ovannämnda skäl. Man ville underlätta för privatpersoner att införskaffa sig bostäder samt bibehålla dessa med hjälp av skattelättnader för att minska kostnaderna. Även de utan eget kapital skulle få möjlighet att ta sig in och befinna sig på bostadsrättsmarknaden. Man ville undvika den tidigare konflikten som rådde mellan hög och låginkomsttagare, där höginkomsttagare ofta hade övertaget eftersom de hade resurser att skatteplanera.²⁹

²⁶ Söderström, Fördelningspolitik, NE. 2017.

²⁷ Englund, Tax Reform. 1995. s. 321.

²⁸ SOU 1989:33 Del IV Bilaga 1.1 s. 3.

²⁹ Ibid, s. 5.

3 AMORTERINGSKRAVET

De högt skuldsatta hushållen har länge varit på tapeten i den svenska samhällsdebatten. Regeringen har därför redan börjat att vidta åtgärder för att minska de makroekonomiska- samt finansiella stabilitetsriskerna som är förenade med en osäker bostadsmarknad.³⁰ Under 2010 beslutade man att införa ett allmänt råd om att lån med bostaden som pant inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. År 2013 infördes ett riskviktsgolv för bolån av Finansinspektionen. Regeringen har även nyligen föreslagit åtgärder för att öka utbudet av bostäder och på så sätt tygla prisuppgången samt skuldökningen. De har i sin budgetproposition för 2016 föreslagit att satsningen på bostadsmarknaden ska uppgå till 6,1 miljarder kronor per år från 2017.³¹ Målet är att det ska byggas minst 250 000 nya bostäder fram tills 2020.

I början av 2016 lämnade regeringen in en proposition om nya amorteringskrav till riksdagens antagande. Propositionen antogs och kom att gälla från den 1 maj 2016. Innan förslaget kom att införas i svensk lag fanns inga näringsrättsliga krav på amortering av bolån.³² Beslutet innefattade att alla kreditinstitut som lämnade bolån till enskilda personer ska tillämpa strikta återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur. Beslutet var taget för att motverka allt för hög skuldsättning bland hushållen och makroekonomiska samt finansiella stabilitetsrisker. Amorteringskravet skulle endast omfatta nyupptagna bolån.³³

3.1 LAGEN

Med ändringen 2016 fick 16 kap. 1 § i bank- och finansieringsrörelselagen³⁴ en ny lydelse och det infördes även en ny paragraf 6 kap. 3 b §.³⁵ 6 kap. 3 b § föreskrev att kreditinstitut som till enskilda personer lämnar krediter som är förenade med panträtt eller fast egendom, tomt-, bostads- liknande rätt, eller som är förenade med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning hos hushållen. Enligt 16 kap. 1 § 4p. i nämnda lag får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer meddela föreskrifter om vilka

³⁰ Prop. 2015/16:89 s. 7.

³¹ Ibid, s. 8.

³² Ibid, s. 13.

³³ Prop. 2015/16:89.

³⁴ SFS 2004:297, *Lag om bank- och finansieringsrörelse*.

³⁵ SFS 2016:346, *Lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse*.

åtgärder som ett kreditinstitut ska vidta för att uppfylla de krav på soliditet och likviditet, riskhantering, genomlysning, system för hantering av uppgifter om insättare och deras insättningar, amortering, sundhet samt riktlinjer och instruktioner som avses i 6 kap. 1–5 §§.

3.2 MOTIVEN BAKOM

De svenska hushållens skulder utgörs till största del av lån med säkerhet i form av pant i bostad. Från mitten av 1990-talet fram till år 2014 har hushållens skulder ökat i betydligt större utsträckning än deras inkomster. Vid slutet av 2014 var hushållens skuldkvot så hög som 172 procent av deras disponibla inkomster.³⁶ Även bostadspriserna har stigit i snabb takt enda sedan mitten av 1990-talet.

Man har länge kunnat förklarat hushållens skuldsättning och ökande bostadspriser med fundamentala faktorer. Enligt en undersökning gjord av Finansinspektionen år 2014 (Finansinspektionens rapport ”Stabiliteten i det finansiella systemet”, december 2014) kan skuldökningen bland de svenska hushållen till 75 procent förklaras av strukturella faktorer. Undersökningen visade på att de viktigaste orsakerna till den höga skuldsättningen var ett ökat bostadsägande bland svenskarna (30 procent), lägre boendeskatter (20 procent), lägre bolåneräntor (10 procent) samt övriga faktorer (ca. 15 procent). En fjärdedel kunde dock inte förklaras med strukturella faktorer och de menade också på att den nuvarande statistiken kan komma att ändras på sikt. Även fast Finansinspektionen gjorde bedömningen att svenska hushåll har marginal för att klara av makroekonomiska förändringar kan den höga skuldsättningen hos hushållen idag innebära att risken för räntehöjningar, inkomstbortfall och prisnedgångar på bostadsmarknaden tilltar. Med snabbt stigande bostadspriser, som i dagens läge, ökar också risken än mer för att det kan ske en förändring.

Jämförelsevis har priserna ökat även internationellt men i Sverige har ökningen varit iögonfallande kraftfull och till skillnad från de flesta länder skedde ingen betydande priskorrigerering i samband med finanskrisen 2008–2009.³⁷ I en rapport från EU-kommissionen där de gjorde beräkningar av bostadsmarknaden under 2015 kom de fram till att hushållens

³⁶ Finansdepartementet, Promemoria: Amorteringskravet. 2015. s. 5.

³⁷ Prop. 2015/16:89 s. 6f.

skulder i Sverige ökade snabbare än i resten av Europa. De påpekade att det berodde dels på en svag amorteringskultur och dels förmånliga skatteregler.³⁸

Syftet bakom amorteringskravet var inte att dämpa hushållens totala skuldsättning, utan regeringens motivering bakom beslutet var istället att öka hushållens motståndskraft mot konjunktursvängningar.³⁹ Man hade för avsikt att mildra den kraftiga prisutvecklingen på bostadsmarknaden och på så sätt undvika ett snabbt och okontrollerat prisfall med betydande negativa effekter på tillväxten i samhället.⁴⁰ Man uppskattade att eftersom amorteringskravet endast skulle omfatta nyupptagna lån skulle detta medföra att efterfrågan hos denna grupp minskade vilket sannolikt skulle dämpa trycket på bostadsmarknaden varpå priserna skulle kylas av. Regeringen beräknade att amorteringskravet för nya bolån också skulle leda till att även befintliga bostadsägare skulle påverkas, då deras reala förmögenhet utvecklades långsammare än vad de annars skulle ha gjort.⁴¹

3.3 AMORTERINGSKRAVET OCH BOSTADSMARKNADEN

Införandet av amorteringskravet ledde till stora förhoppningar bland politikerna, som förväntade sig att detta skulle kyla av bostadsmarknaden. Under slutet av 2015 publicerade Evidens en studie om vad för potentiella effekter införandet av olika kreditrestriktioner skulle få på bostadspriserna. De konstaterade att ett obligatoriskt amorteringskrav på nyupptagna bolån skulle kunna sänka priserna med 4–5 procent. De påpekade dock att resultatet influeras oerhört mycket av räntehöjningar, tillväxten i hushållens förmögenheter et cetera och kan således inte ge ett vederhäftigt utfall.⁴²

I en rapport av Finansinspektionen från april 2017 framgår det att amorteringarnas genomsnittliga storlek ökade väldigt under 2016. De bedömer att den eftersträvade effekten har fått verkan. Nya bolåntagare lånar allt mindre än vad som tidigare var fallet och köper billigare bostäder. FI menar sedermera att även om belåningstakten har minskat är risken för ett bostadsprisfall fortfarande förhöjd.⁴³ Detta eftersom bostadspriserna ständigt fortsätter att vara

³⁸ Finansdepartementet, Promemoria: Amorteringskravet. 2015. s. 6.

³⁹ Prop. 2015/16:89 s. 14.

⁴⁰ Ibid, s. 20–21.

⁴¹ Ibid, s. 21.

⁴² Evidens, Effekter på bostadsmarknaden av nya kreditrestriktioner. 2015. s. 24.

⁴³ Finansinspektionen, Rapport: Den svenska bolånemarknaden. 2017. s. 3f.

höga. I en granskning gjord av Mäklarsamfundet framgår amorteringskravets bristande effekt på bostadspriserna. Intervjuade aktiva mäklare menade att bostadsmarknaden styrs av utbud och efterfrågan och att amorteringsfrågan inte spelar så stor roll för priserna.⁴⁴ Även i en senare granskning pekar resultatet på samma sak. Mäklarna tror alltså på stigande bostadspriserna och att det styrs av just efterfrågan och utbud.⁴⁵

⁴⁴ Mäklarsamfundet, Så påverkar amorteringskravet bostadsmarknaden. 2016.

⁴⁵ Kante, Stigande bostadspriser under 2017 enligt mäklarpanelen, Mäklarvärlden. 2017.

4 RÄNTEAVDRAGET OCH BOSTADSMARKNADEN

I följande avsnitt tänker jag gå igenom analyser av ränteavdraget som nyligen har gjorts och diskutera dess påverkan på dagens bostadsmarknad. Med avstamp ur kapitel 2 tänker jag jämföra ränteavdragets funktion i nutida samhälle i förhållande till hur det var tänkt att fungera tidigare. Inledningsvis kommer jag förklara trenden på Sveriges bostadsmarknad idag och därefter fortsätta med att problematisera den nu rådande situationen med ränteavdraget som högst bidragande orsak.

4.1 TRENDEN PÅ DAGENS BOSTADSMARKNAD – HYRESRÄTT VS. BOSTADSRÄTT

I dagens Sverige finns en trend där många privatpersoner vill av olika skäl äga sin bostad. Det ger en frihet att bestämma över bostaden, kostnader och underhåll. Ett bostadsköp kan på många sätt vara en god investering. För många är ett bostadsköp emellertid det största förvärvet i livet där bostadslånen ofta utgör en avgörande del av hushållsekonomin med betydande påverkan på dess valmöjligheter och rörlighet.⁴⁶

En ägd bostad eller bostadsrätt är både en bostad och en kapitalplacering.⁴⁷ Av detta följer att en hyresgäst är en renodlad konsument, medan såväl som bostadsägare och bostadsrättshavare är både kapitalägare och konsument.⁴⁸ Avdraget som det är utformat idag innebär ett stöd av enskilda privatpersoners finansiering av ägd bostad, ett stöd som hyresgäster inte åtnjuter. Detta gör att det uppstår målkonflikter mellan å ena sidan principer för utformningen av ett sammanhängande, likformigt och effektivt skattesystem och, å andra sida, speciella branschkrav och önskemål på bostadsområdet.⁴⁹

Bostadsmarknaden utgörs av de som efterfrågar och tillhandahåller bostäder.⁵⁰ Många efterfrågar en hyresmarknad eftersom detta ofta är en mycket smidigare investering för konsumenten. Ett hyreskontrakt är generellt sett lättare att säga upp och det medför också lägre

⁴⁶ SOU 2015:48 s. 28.

⁴⁷ Ibid, s. 12.

⁴⁸ Ibid, s. 123.

⁴⁹ Ibid, s. 12.

⁵⁰ Ibid, s. 63.

transaktionskostnader i jämförelse med en bostads- eller äganderätt.⁵¹ Tyvärr saknas det idag ett effektivt hyresutbud och intresset för investeringar i hyresbostäder är historiskt lågt vilket till stor del är en effekt av de generösa skatteregler det finns på bostadsägarmarknaden.⁵² Det byggs mycket färre hyresrätter och de befintliga omvandlas till bostadsrätter. Situationen är synligast i storstäderna. I Stockholm har bostadsrätterna ökat med 150 procent under 15 år⁵³, vilket medför att det blir svårt för privatpersoner att finna ett annat alternativ till att köpa en bostad⁵⁴.

Hyresmarknaden och bostadsägarmarknaden är i hög grad ömsesidigt beroende av varandra eftersom de erbjuder boendetjänster som kan ersätta varandra. En välfungerande hyresmarknad underlättar privatpersoners rörlighet och gynnar ekonomisk utveckling i samhället.⁵⁵ I Tyskland ser man hyresmarknaden som en del av systemet och refererar till denna som en prisstabiliserande faktor.⁵⁶

Undersökningar visar på att hyresmarknadens bristande funktion leder till den kraftiga prisutvecklingen på den svenska bostadsägarmarknaden vilket i sin tur leder till den snedvridna fördelningseffekten. Enligt Reforminstitutets rapport år 2013 får befintliga bostadsägare en ökad förmögenhet, på bekostnad av framtida bostadsköpare.⁵⁷ Av samma undersökning framgår också att de hushåll som hyr sin lägenhet betalar mer än de som har en bostadsrätt eller äger sin bostad när man jämför bostäder lika till storlek. Parallellt med detta visar undersökningar även på att hushåll som bor i hyreslägenhet har väsentligt lägre disponibel inkomst än de som bor i ägandelägenhet. Det framkommer också av utredningen att de som betalar mest är ensamboende i hyresrätt där drygt en tredjedel av den disponibla inkomsten går till hyreskostnader. Minst andel betalar sammanboende utan barn som äger sin lägenhet, cirka 13 procent.⁵⁸

⁵¹ SOU 2015:48 s. 28.

⁵² Ibid, s. 68.

⁵³ Byström, Svagt gehör för att rubba ränteavdragen på bolån, Infotorg. 2013.

⁵⁴ SOU 2015:48 s. 30.

⁵⁵ Ibid, s. 68.

⁵⁶ Ibid, s. 50.

⁵⁷ Jansson och Lundberg, Fördelningseffekter av utbudsrestriktioner på bostadsmarknaden, Reforminstitutet. 2013. s. 2.

⁵⁸ Sköld, Hyresgäster – tjänar mindre, betalar mer, SCB. 2015.

4.2 AVDRAGSRÄTT FÖR BOSTADSÄGANDE

Traditionellt sett har avdragsrätten motiverats som en del av ett neutralt system för beskattning av kapitalinkomster. 1991 års skattereform präglades av en strävan efter neutralitet. I inkomstslaget kapital skulle en fullt belånad investering i en tillgång inte påverka skatten. Kapitalkostnaden skulle också vara densamma oavsett om kapitalplaceringen finansierades med eget eller lånat kapital. Skuldräntor skulle alltså vara avdragsgilla med i princip samma skattesats som gällde för inkomst av kapital, och olika former av kapitalinkomster skulle beskattas lika. Från detta perspektiv var således avdragsrätten för räntor i sig inte någon subvention av skuldsättning.⁵⁹

Om man återknyter till synsättet, som förespråkades vid 1989 års proposition om neutralitet, har detta börjat att slå fel ur ett fördelnings- och bostadspolitiskt synsätt. I praktiken har dagens system kommit att avvika ganska kraftigt från neutralitetsidealet. Av olika skäl är det inte enkelt att med dagens struktur åstadkomma full neutralitet mellan alla slags tillgångar och skulder. Vissa forskare diskuterar om det överhuvudtaget är praktiskt möjligt, eftersom tillgångar skiljer sig åt bl.a. avseende graden av likviditet och därmed möjligheten att fastslå pris och avkastning.⁶⁰

Den skattesubvention avdraget ger idag innebär att köpare undgår en kostnad och ökar därmed utrymmet för en köpare att bära en finansieringskostnad och en köpeskilling. Man kan säga att ränteavdraget blir ett tillskott till hushållets disponibla inkomst. Hushållens skuldsättning och bostadspriserna är tätt sammankopplade. Undersökningar visar på att god tillgång till finansiering kan medföra stigande priser.⁶¹

”När exempelvis ränteavdraget är 30 procent så utgår hushållen från detta i sin kalkyl vilket innebär att bostadspriserna blir högre än om ränteavdraget vore noll, vilket i sin tur påverkar hushållens skuldsättning.”⁶²

⁵⁹ Englund, En mer neutral kapitalbeskattning: Fördelningseffekter av begränsade ränteavdrag, Finanspolitiska rådet. 2016. s. 4.

⁶⁰ Ibid, s. 6.

⁶¹ SOU 2015:48 s. 50.

⁶² Jonsson, nationalekonom vid Boverket, e-postkorrespondens 10 april 2017.

Följaktligen får privatpersoner mer pengar att spela med och på så sätt pressas priserna på bostadsmarknaden. Räntesubventionen bidrar också till ökat låntagande och ökad skuldsättning hos enskilda hushåll, vilket på lång sikt anses som väldigt problematiskt.⁶³ Detta bekräftas av internationell forskning som historiskt påvisat att finansiella kriser oftast föregåtts av hög skuldsättning och snabb tillväxt i krediter och bostadspriser.⁶⁴

Enda sedan avskaffandet av fastighetsskatten år 2008 har man brutit den principiella symmetrin som rådde mellan ränteavdraget och fastighetsskatten. De representerade två sidor av samma mynt. Fastighetsskatten skulle balanseras mot räntekostnaderna. Ränteavdraget infördes just av denna orsak: att dämpa skattekostnaderna av ett bostadsägande.⁶⁵ Nu har vi emellertid kvar ett förmildrande avdrag till ett redan mildrat skatteläge, vilket inte går i hand med vad som tidigare avsetts ur ett fördelnings- och bostadspolitiskt perspektiv.⁶⁶ Efter fastighetsskattens slopande framförs det ofta åsikter i riksdagsdebatten där man anser ränteavdraget endast vara en historisk kvarleva som inte längre fyller sin funktion i vårt redan skattemässigt generösa bostadsägande.⁶⁷ De som har mycket kan få ännu mer med dagens reglering.

4.3 BOSTADSBUBBLA

Bostadsmarknaden är likt en levande organism som förändras i takt med konjunktursvängningarna. Det är därför mycket vanligt att priserna går upp ena stunden och ner i andra. Således ska man vara mycket varsam innan man börjar diskutera om en föreliggande bostadsbubbla. Vad som utgör en bubbla kan lättast beskrivas genom att priset inte kan förklaras av fundamentala faktorer. Den mest frekvent använda definitionen av en bostadsbubbla skapades av den amerikanske nationalekonomen och nobelpristagaren Joseph Stiglitz år 1990:

*“If the reason that the price is high 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.”*⁶⁸

⁶³ SOU 2015:48 s. 130.

⁶⁴ 2016/17:FiU22 s. 25.

⁶⁵ Östberg, Därför skapades möjligheten till ränteavdrag, Bostadsrätterna. 2017.

⁶⁶ Sydsvenskan, Ränteavdrag ologiska utan skatt. 2015.

⁶⁷ Mot. 2016/17:615 s. 1.

⁶⁸ Evidens, Bostadsbubbla? Analys av argumenten för och emot att Sverige har en bostadsbubbla. 2013. s. 9.

Bostadsmarknaden har väldigt stor betydelse för den finansiella stabiliteten i ett samhälle.⁶⁹ Idag bedöms den svenska bostadsmarknaden vara övervärderad med upp till 15 procent över den motiverade nivån.⁷⁰ Bostadspriserna har stigit med 91 procent i Sverige sedan 1999.⁷¹ Även Riksbanken varnar för riskerna på bostadsmarknaden som i 2011 års rapport kom fram till slutsatsen att priserna låg över ”sin långsiktiga” trend.⁷²

Hur djupgående konsekvenser ett boprisfall får för ett samhälle beror på hur ekonomin i övrigt fungerar och vilka effekter prisnedgångarna får på förväntningar och framtidstro. En hög skuld i förhållande till bostadens marknadsvärde gör hushållet påtagligt sårbart för bostadsprisfall.⁷³ Bostadsmarknaden betydelse för makroekonomin i Sverige är mycket stor.⁷⁴ Kraftigt stigande hushålls- och bostadspriser kan med andra ord frambringa och förlänga perioder av instabilitet i ett samhälle. Höga bolåneskulder ökar dessutom enskilda hushålls känslighet vid arbetslöshet och lågkonjunktur. Ett bostadsköp vid rätt tillfälle kan ha större ekonomiska konsekvenser för livsinkomsten än val av utbildning och arbete.⁷⁵

Internationella institutioner som Internationella valutafonden, EU:s finansministrar och EU-kommissionen varnar för att man med hjälp av ränteavdraget eldar på riskerna för en bostadsbubbla.⁷⁶ Vi är det land i OECD som har mest generös skattemiljö för bostadsägande.⁷⁷ IMF menar att det nyligen införda amorteringskravet är ett steg i rätt riktning men att ytterligare åtgärder bör genomföras. Där har de bl.a. föreslagit ett borttagande av ränteavdraget.⁷⁸

⁶⁹ SOU 2015:48 s. 10.

⁷⁰ Byström, 2013.

⁷¹ Reforminstitutet, 2013, s. 23.

⁷² SOU 2015:48 s. 50.

⁷³ Finansinspektionen, Rapport: Den svenska bolånemarknaden. 2017. s. 4.

⁷⁴ SOU 2015:48 s. 45.

⁷⁵ Ibid, s. 38.

⁷⁶ Byström, 2013.

⁷⁷ Turk, Housing Price and Household Debt Interactions in Sweden, IMF. 2015. s. 12.

⁷⁸ Riksbanken, Finansiell stabilitets rapport 2016:2. 2016. s. 32.

5 KONSEKVENSER AV ETT SLOPAT RÄNTEAVDRAG

5.1 LIVSCYKELTEORIN

Inom nationalekonomin brukar man ofta tala om en förklaringsmodell som går under namnet livscykelteori. Enligt denna teori strävar hushållen alltid efter att behålla ett så jämt konsumtionsflöde som möjligt över tid. Detta innebär i praktiken att hushållen har en unik förmåga att anpassa sin ekonomi till förändringar som påverkar deras förmåga att konsumera och försöker att jämna ut dessa förändringar över tid. Detta medför, i sin tur, om hushållen tror att en inkomstförändring endast kommer att existera under en kortare period förhåller de sig indifferent till denna. Således, om en skatteförändring endast bedöms vara temporär kommer den inte att få lika stor effekt som om den vore varaktig. Rapporter visar på att ett slopande av skatteavdraget som inte hör till en större skattereform förväntas ge en mindre effekt eftersom hushållen anser det mer troligt att de kan ändras över tid.⁷⁹

5.2 BOSTADSPRISERNA

En forskare som skriver om just livscykelteorin och dess påverkan på hushållen utifrån ett ränteavdragsperspektiv är Lars E.O. Svensson. År 2013 publicerade han en artikel där han analyserade beräkningar om hur bostadspriserna i Sverige skulle påverkas av ett slopat ränteavdrag.⁸⁰ Där kom han fram till att ett permanent slopat ränteavdrag med bibehållen skatt på kapitalinkomster med 6 procent nominell bolåneränta skulle få en 15,2 procent minskning av bostadspriserna.⁸¹ Utifrån samma underlag, om den nominella bolåneräntan istället enbart skulle uppgå till 4 procent, skulle bostadspriserna minska med 12,6 procent. Skulle man avskaffa ränteavdraget idag, där bolåneräntan ligger runtomkring 2 procent, med bibehållen kapitalbeskattning skulle priset bli en minskning med 7,6 procent.⁸² Emellertid är detta ett tämligen otänkbart scenario i dagens politiska klimat. Vad som anträffas i den politiska diskursen idag är ett gehör för ett slopande av ränteavdrag, dock är det ingen som förespråkar ett drastiskt och omedelbart slopande. Man talar istället om ett utfasande av ränteavdraget för att minimera effekterna på hushållen.⁸³

⁷⁹ Evidens, Effekter på bostadsmarknaden av nya kreditrestriktioner. 2015. s. 22.

⁸⁰ E.O. Svensson, The Effect on Housing Prices of Changes in Mortgage Rates and Taxes. 2013.

⁸¹ Svensson, 2013, s. 11.

⁸² Evidens, 2015, s. 22.

⁸³ Se bl.a. Mot. 2016/17:615; 2016/17:1150; 2016/17:178; 2016/17:2153.

Därav torde ett mer verklighetsförankrat utfall kunna visas med hjälp av Lars E.O. Svenssons andra beräkning. Där tar han en kapitalinkomstbeskattningsreform i beaktan. Således, skulle priset effekten med avvecklad skatt på kapitalinkomster medföra en minskning om 8,4 procent, vilket också är en betydande påverkan.⁸⁴ Detta är dock beräknat med en bolåneränta om 6 procent. Räkningar med en bolåneränta om 4 procent med samma underlag blir utfallet istället en minskning om 3,4 procent.⁸⁵

Troligen kommer ett direkt slopande av ränteavdraget inte ske, då det uppenbarligen får mycket stora effekter på bostadspriserna och än mer hushållens skuldsättning. Regeringen har haft ett slopande ränteavdrag på agendan men väljer främst att fokusera på amorteringskravet i nuläget i väntan på positiva effekter.⁸⁶

Samtidigt ska noteras att en nedtrappning av avdraget under en längre period skulle innebära en förhållandevis måttlig skatthöjning från ett år till ett annat. En nedtrappning under till exempel 30 år med en procentenhet per år (dvs. från 30 procent till 0 procent) skulle motsvara en skatthöjning med 400 kronor per år eller drygt 30 kronor per månad. En långsiktig nedtrappning motiveras av att avdraget har stor betydelse för ekonomin i många hushåll.⁸⁷

5.3 ARGUMENT FÖR

Vad som motiverar ett slopande av ränteavdraget är att det utnyttjas främst av höginkomsttagare och slår därför fel ur en fördelningspolitisk aspekt.⁸⁸ Det framkommer av en undersökning gjord av National Tax Journal att det är just höginkomsttagare som har möjlighet och faktiskt utnyttjar ränteavdraget.⁸⁹ Denna uppfattning delar också många politiker i Sverige vilka anser att bostadspolitiken är utformad på ett sätt som gynnar bostadsägande där de som äger en bostad har blivit rika på bekostnad av dem som i framtiden ska köpa en bostad.⁹⁰ Ett slopat ränteavdrag

⁸⁴ Svensson, 2013, s. 11.

⁸⁵ Evidens, 2015, s. 22.

⁸⁶ Sydsvenskan, 2015.

⁸⁷ SOU 2015:48 s. 130f.

⁸⁸ SOU 1989:33 Del IV Bilbaga 1.1 s. 5.

⁸⁹ J. Cole, Gee and Turner, The Distributional and Revenue Consequences of Reforming the Mortgage Interest Deduction, NTJ. 2011. s. 5.

⁹⁰ Fölster, Jahnsson och Lundberg, Bostadspolitiken omfördelar tusen miljarder till de rikaste, DN. 2013.

står även i linje med EU-kommissionens rekommendationer för skattereformen i Sverige i juni 2014.⁹¹

Ränteavdraget kostar statskassan väldigt mycket, faktiskt ända upp till 30 miljarder kronor.⁹² Dock är det inte alla som får åtnjuta dessa 30 miljarder, utan i realiteten går 85 procent av skattesubventionen till den redan rikare hälften av alla hushåll och endast 15 procent till den svagare hälften.⁹³ Detta eftersom låginkomsttagare ofta inte äger sin bostad och har således inga upprättade lån varför de inte får någonting utav systemet, vilket är helt snedvridet från vad som var den ursprungliga tanken. Hela den fördelnings- och bostadspolitiska tanken med ränteavdrag för bolån var att hjälpa privatpersoner med att köpa en bostad. Man ville att det skulle råda social rättvisa. Att alla skulle ha rätt till en bostad men istället gynnar skattesubventionen den redan ekonomiskt överlägsna gruppen människor.

Det kan tyckas att vi befinner oss i en likartad situation till den som vi befann oss i under den stora skattereformen år 1989. Vi har återigen en skatteordning som främjar skuldsättning och missgynnar sparande. Vi befinner oss i en ond cirkel där en reform är tämligen påkallad. Vi har en bostadsmarknad som i stora drag endast består av bostadsrätter. Vi har ingenting som stabiliserar priserna på marknaden. Vår population växer och människor vill flytta, framförallt studenter, skilda och äldre. Efterfrågan är oerhört hög men det finns inte bostäder att tillgå. Året är 2017 och 88 procent av Sveriges kommuner har rapporterat att det föreligger bostadsbrist hos dem. Det är den högsta siffran sedan Boverket började med enkäten.⁹⁴ Till följd av alldeles för högt tryck på bostadsägarmarknaden skenar priserna iväg.

Parallellt med ett givmilt stöd till privatpersoner ökar skuldsättningen och sårbarheten för såväl det enskilda hushållet som samhällsekonomin i stort. Vi har en ordning som liktidigt främjar och hämnar den ekonomiska utvecklingen i landet.⁹⁵ Vad som länge har uppfattats som ett positivt skatte-rättsligt redskap för att minska riskerna på bostadsmarknaden har idag fått ett annat utslag än avsett. Ränteavdraget slår fördelningspolitiskt fel och fördjupar den redan rådande bostadsmarkandskrisen.

⁹¹ SOU 2015:48 s. 132.

⁹² Zachrisson Winberg, Rika får mest av statens 30 miljarder i ränteavdrag, SVT. 2015.

⁹³ Zachrisson Winberg och Norbergh, Ränteavdragen omfördelar inte åt rätt håll, SVT. 2015.

⁹⁴ Hurvibor, Bostadsbristen slår nya rekord. 2017.

⁹⁵ SOU 2015:48 s. 141f.

Mycket talar för att vi idag har en bostadsbubbla. 25 procent av de skenande bostadsprisökningarna kan inte förklaras med hjälp av fundamentala faktorer, vilket är en tydlig indikation på att det föreligger en bostadsbubbla. Det framgår också av ovannämnda undersökningar att ränteavdraget de facto påverkar bostadspriserna. Påverkan varierar visserligen, men det kan antas att ränteavdraget vrider upp priserna med upp till 15 procent. I en undersökning nyligen gjord av Goldman Sachs, den världsledande investmentbanken på den internationella finansmarknaden, visar resultatet på att Sverige har en av de mest övervärderade bostadsmarknaderna bland G-10 medlemmarna. Samma undersökning visar på att risken för att bostadsbubblan spricker inom en period av två år ligger på mellan 35–40 procent.⁹⁶

5.4 ARGUMENT EMOT

Det som händer om ränteavdraget slopas är att de med eget kapital, med pengar på banken, inte påverkas alls, utan de som lär påverkas i störst utsträckning är låginkomsttagarna med höga skuldsättningar. Bland dessa hittar man främst nykomlingar på bostadsmarknaden och barnfamiljer.⁹⁷ Den allra största andelen som åtnjuter ränteavdrag är sammanboende med barn. Denna grupp får också oftast högst ränteavdrag. Detta eftersom det är främst barnfamiljer som köper småhus i dagens höga bostadspriser, vilket även medför höga räntekostnader och i sin tur höga ränteavdrag.⁹⁸ Det framstår som tämligen uppenbart att man ogärna vill äventyra småbarnsfamiljer bostadssituation. Dessutom utgör ränteavdraget för många en essentiell beståndsdel i vardagsekonomin.⁹⁹ Det finns idag 65 000 svenska hushåll som befinner sig i riskzonen för fattigdom. Dessa skulle drabbas oerhört hårt om ett slopande av ränteavdraget inträffade. De är beroende av varenda krona.¹⁰⁰

5.5 SAMMANFATTNING AV ARGUMENT

För att konkludera är rättsläget mycket komplicerat. Av ovanstående avsnitt tycks argumenten för ett slopande av ränteavdraget vara tydligt övervägande. Ett slopande kan anses vara tämligen motiverat och överensstämmande med många finansrekommendationer. Visserligen har vi en mycket ostabil bostadsmarknad där det vore lägligt att se över den generösa

⁹⁶ Brockett, Goldman Says Swedish, Kiwi Housing Markets Most at Risk of Bust, Bloomberg. 2017.

⁹⁷ Senneby, Så blir bostadsmarknaden en fördelningspolitisk motor, Dagensarena. 2015.

⁹⁸ Heggemann, Barnfamiljer tjänar mest på ränteavdraget, SCB. 2014.

⁹⁹ SOU 2015:48 s. 130.

¹⁰⁰ Aronsson, Många låginkomsttagare beroende av ränteavdrag, Sveriges Radio. 2015.

skattesubventionen men liktidigt utgör ränteavdraget fortfarande en viktig del av många människors ekonomi och man vet inte vad ett slopande skulle få för ödesdigra konsekvenser. Övervägande skäl talar ändå för att ett slopande ska ske. Detta eftersom bostadspriserna de facto drivs upp på grund av ränteavdraget och att den svenska bostadsmarknaden är den mest övervärderade bland G-10 länderna. Risken inför att bostadsbubblan spricker inom en tvåårsperiod ligger mellan 35–40 procent. Vidare kan ett slopande också anses motiverat av den anledningen att det endast skulle innebära en relativ skattehöjning för enskilda.

Ovan stadgas argument för ett slopande av ränteavdraget men rätteligen torde man istället prova något nytt, som att exempelvis återinföra fastighetsskatten för att återupprätta den brutna symmetrin. Fastighetsskatten är bra på det sättet att den inte koncentrerar sig på huruvida bostaden köpts med hjälp av lånade pengar eller eget kapital utan tar sikte på själva bostadsägandet, vilket av många anses vara mer rättvist.¹⁰¹ Ytterligare en fråga som är värd att uppmärksamma är huruvida införande eller slopande av skatt är den bästa vägen att gå. Det framstår som relativt uppenbart att avdraget faktiskt påverkar bostadsmarknaden men den största andelen mäklare samt aktiva i bostads- och finansbranschen anser ändå utbudet vara den största boven. Lågt utbud driver upp priser, vilket gäller för alla marknader.

¹⁰¹ SvD, Begränsat avdrag slår ojämnt. 2015.

6 KÄLLFÖRTECKNING

LAGAR OCH FÖRFATTNINGAR

SFS 1999:1229, *Inkomstskattelag*.

SFS 2009:197, *Lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)*.

SFS 2004:297, *Lag om bank- och finansieringsrörelse*.

SFS 2016:346, *Lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse*.

OFFENTLIGT TRYCK

Finansutskottets betänkande 2016/17:FiU22. *Finansiell stabilitet och finansmarknadsfrågor*.

Motion till riksdagen 2016/17:615 av Susan Eberstein och Ingemar Nilsson. *Avtrappning av ränteavdragen*.

Promemoria, Finansdepartementet, *Amorteringskrav*, september 2015.

Proposition 2015/16:89. *Amorteringskrav*.

SOU 2015:48. *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen*.

SOU 1989:33. Reformerad inkomstbeskattning Del I, *Skattereformens huvudlinjer*.

SOU 1989:33. Reformerad inkomstbeskattning Del II, *Inkomst av kapital*.

SOU 1989:33. Reformerad inkomstbeskattning Del IV, *Bilagor och Expertrapporter*.

ANDRA KÄLLOR

Aronsson Claes, *Många låginkomsttagare beroende av ränteavdrag*,

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=6280825>, Sveriges Radio, publicerad 2015-10-19, hämtad 2017-05-02.

Begränsat ränteavdrag slår ojämnt, <https://www.svd.se/begransat-ranteavdrag-slar-ojamnt>, SvD, publicerad 2015-05-10, hämtad 2017-05-05.

Bolåneräntor, *Jämför bolåneräntor*, <http://www.bolåneräntor.com>, hämtad 2017-04-10.

Bostadsbristen slår nya rekord, http://hurvibor.se/wp-content/uploads/R_BoP_laget_1705.pdf, Hurvibor, uppdaterad 2017-05-08, hämtad 2017-05-12.

Bostadsbubbla? Analys av argumenten för och emot att Sverige har en bostadsbubbla, https://www.evidensgruppen.se/sites/default/files/Rapport_januari_2013.pdf, Evidens, publicerad januari 2013, hämtad 2017-05-04.

Brockett Matthew, *Goldman Says Swedish, Kiwi Housing Markets Most at Risk of Bust*, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-05-15/new-zealand-housing-market-most-at-risk-of-bust-goldman-says>, Bloomberg, publicerad 2017-05-16, hämtad 2017-05-16.

Byström Max, *Svagt gehör för att rubba ränteavdragen på bolån*, [https://www5-infotorg-se.ludwig.lub.lu.se](https://www5-infotorg.se.ludwig.lub.lu.se), Infotorg, publicerad 2013-10-21, hämtad 2017-04-17.

Den svenska bolånemarknaden, http://www.fi.se/contentassets/2a4665e04627420880e4af1c771a11fe/bolan_2017ny3.pdf, Finansinspektionen, publicerad 2017-04-06, hämtad 2017-05-09.

E.O. Svensson Lars, *The Effect of Housing Prices of Changes in Mortgage Rates and Taxes*, <https://larseosvensson.se/files/papers/The-effect-on-housing-prices-of-changes-in-mortgage-rates-and-taxes.pdf>, publicerad 2013-08-26, hämtad 2017-05-11.

Effekter på bostadsmarknaden av nya kreditrestriktioner, <https://www.evidensgruppen.se/sites/default/files/2016-09/Kreditrestriktioner%20Slutrapport%202015-12-15.pdf>, Evidens, publicerad 2015-12-15, hämtad, 2017-05-03.

Englund Peter, Rapport 2016:3, En mer neutral kapitalbeskattning: *Fördelningseffekter av begränsade ränteavdrag*, <http://www.finanspolitiskaradet.se/download/18.21a8337f154abc1a5dd28776/1463335875337/Underlagsrapport+2016+3+Englund.pdf>, Finanspolitiska Rådet, publicerad 2016-04-29, hämtad 2017-05-11.

Englund Peter, *The Tax Reform and the Housing Market*,
<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.459.5027&rep=rep1&type=pdf>,
publicerad 1995, hämtad 2017-04-10.

Finansiell stabilitetsrapport 2016:2,
http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/FSR/2016/FSR_2/rap_fsr2_161123_sve.pdf,
Riksbanken, publicerad 2016-11-21, hämtad 2017-04-17.

Fölster Stefan, Jahnsen Daniel, Lundberg Jacob, *Bostadspolitiken omfördelar tusen miljarder till de rikaste*, <http://www.dn.se/debatt/bostadspolitiken-omfordelar-tusen-miljarder-till-de-rikaste/>, DN, publicerad 2013-09-20, hämtad 2017-04-25.

Gauthier Reberg Kristina, *EU-kommissionen varnar Sverige för ränteavdrag*,
<http://www.altinget.se/artikel/eu-kommissionen-varnar-sverige-for-ranteavdrag>, Altinget,
publicerad 2014-10-13, hämtad 2017-05-09.

Global Housing Watch Q1 2017,
http://www.imf.org/external/research/housing/report/pdf/q1_2017.pdf, IMF, publicerad 2017-03-06, hämtad 2017-05-12.

Heggemann Hans, *Barnfamiljer tjänar mest på ränteavdraget*, <http://www.scb.se/sv /Hitta-statistik/Artiklar/Barnfamiljer-tjanar-mest-pa-ranteavdraget/>, Statistiska centralbyrån,
publicerad 2014-09-29, hämtad 2017-05-12.

Hitta privatlån, <http://www.hittaprivatlån.se/artiklar/lanfakta/ranteavdraget>, uppdaterad 2015-06-03, hämtad 2017-04-14.

J. Cole Adam, Gee Geoffrey, Turner Nicholas, *The Distributional and Revenue Consequences of Reforming the Mortgage Interest Deduction*, <https://www.ntanet.org/NTJ/64/4/ntj-v64n04p977-1000-distributional-revenue-consequences-reforming.pdf?v=α&r=19941688230715227>, National Tax Journal (NTJ), publicerad december 2011, hämtad 2017-05-04.

Jahnson Daniel och Lundberg Jacob, *Fördelningseffekter av utbudsrestriktioner på bostadsmarknaden*, <http://www.reforminstitutet.se/wp/wp-content/uploads/2013/09/fordelningseffekter-utbudsrestriktioner-kopia.pdf>, Reforminstitutet, publicerad september 2013, hämtad 2017-04-29.

Jonsson Hans, nationalekonom vid Boverket, e-postkorrespondens 10 april 2017.

Kante Linda, *Stigande bostadspriser under 2017 enligt mäklarpanelen*, <http://maklarvarlden.se/stigande-bostadspriser-under-2017-enligt-maklarpanelen/>, Mäklarvärlden, publicerad 2017-01-02, hämtad 2017-05-09.

Ränteavdrag ologiska utan skatt, <http://www.sydsvenskan.se/2015-07-01/ranteavdrag-ologiska-utan-skatt>, Sydsvenskan, publicerad 2015-07-01, hämtad 2017-04-28.

Senneby Johanna, *Så blir bostadsmarknaden en fördelningspolitisk motor*, <http://www.dagensarena.se/innehall/sa-bli-bostadsmarknaden-en-fordelningspolitisk-motor/>, Dagensarena, publicerad 2016-10-26, hämtad 2017-04-25.

Sköld Lovisa, *Hyresgäster – tjänar mindre, betalar mer*, <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Hyresgaster--tjanar-mindre-betalar-mer/>, Statistiska centralbyrån, publicerad 2015-09-30, hämtad 2017-05-10.

Svensk Mäklarstatistik, Sökord: Stockholm, <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/centrala-stockholm/>, hämtad 2017-04-12.

Så påverkar amorteringskravet bostadsmarknaden, <http://www.maklarsamfundet.se/sa-paverkar-amorteringskravet-bostadsmarknaden>, Mäklarsamfundet, publicerad 2016-06-01, hämtad 2017-05-09.

Söderström Lars, *Fördelningspolitik*, Nationalencyklopedin, <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/fordelningspolitik>, hämtad 2017-04-21.

Turk A. Rima, *Housing Price and Household Debt Interactions in Sweden*,
<https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2015/wp15276.pdf>, IMF, publicerad december 2015,
hämtad 2017-04-14.

Zachrisson Winberg Johan, Norbergh Erik, *Ränteavdragen omfördelar inte åt rätt håll*,
<https://www.svt.se/nyheter/regeringen-har-inga-forslag-om-att-avskaffa-ranteavdragen>, SVT,
publicerad 2015-03-24, hämtad 2017-04-21.

Zachrisson Winberg Johan, *Rika får mest av statens 30 miljarder i ränteavdrag*,
<https://www.svt.se/nyheter/ekonomi/rika-far-mest-av-statens-30-miljarder-i-ranteavdrag?>,
SVT, publicerad 2015-03-24, hämtad 2017-04-21.

Östberg Thomas, *Därför skapades möjligheten till ränteavdrag*,
<http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/darfor-skapades-mojligheten-till-ranteavdrag>, Bostadsrätterna, publicerad 2017-01-10, hämtad 2017-04-18.