



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Niklas Sandberg

# Beskattning av bostäder

Två alternativ för ett mer likformigt och neutralt system

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet  
15 högskolepoäng

Handledare: Christina Moëll

Termin: HT 2018

# Innehåll

<b>SUMMARY</b>	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>2</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>3</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1 Allmänt	4
1.2 Syfte och frågeställning	4
1.3 Avgränsning	5
1.4 Perspektiv och metod	5
1.5 Forskningsläge	6
1.6 Material	6
1.7 Disposition	7
<b>2 BAKGRUND</b>	<b>8</b>
2.1 För och emot löpande beskattning av bostäder	8
2.2 Viktiga begrepp	9
2.2.1 Skatteförmågeprincipen	9
2.2.2 Likformighetsprincipen och neutralitetsprincipen	10
2.2.3 Inlåsningsseffekt	10
2.3 Historisk utveckling	11
<b>3 RÄTTSLÄGET IDAG</b>	<b>13</b>
3.1 Småhus	13
3.1.1 Löpande beskattning av småhus	13
3.1.2 Beskattning vid försäljning av småhus	15
3.1.3 Andra omständigheter angående beskattning av småhus	15
3.2 Hyreshus	16
3.2.1 Löpande beskattning av hyreshus	16
3.2.2 Beskattning vid försäljning av bostadsrätt	17
3.2.3 Andra omständigheter angående beskattning av hyreshus	17
<b>4 ALTERNATIVA BESKATTNINGSMODELLER</b>	<b>18</b>
4.1 Box-modellen	18

4.2	SNS Konjunkturråd	20
5	DISKUSSION	22
5.1	Avslutande kommentarer	25
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	26

# Summary

Taxes are something that is debated both frequently and diligently. A tax that seems to spark some extra emotion is the continuous taxation of housing. Economists look favorably on the tax because it is such a stable tax base, while the residents oppose it because ownership does not create any contribution of liquid funds to pay the tax.

Recently, the issue has been raised again by the fact that SNS and ESO each published a report with proposals of new systems for capital taxation, where, among other things, increased continuous taxation of housing has been emphasized. In this paper I have summarized the applicable law and the two proposals in order to be able to compare them based on the principles of good tax legislation.

In current law, housing is taxed both on a continuous basis and for profit upon sale. The continuous tax for both small houses and tenant-owned apartments is based on an assess value which is then taken a percentage of as a tax, up to an upper limit. The tax assess value, the percentage and the upper limits differ between single-family homes and tenant-owned apartments, but the taxation of profit from sales is largely the same.

The ESO report "Yes-box!" and SNS Konjunkturråds report attaches great importance to proposals that make the legislation more uniform and neutral. They consider, for example, that the upper limits create injustice because the high-valued housing is taxed in percentage terms lower than those with low-value housing. In addition, they believe that the relationship between single-family homes and tenant-owned apartments is not neutral, which can distort decisions about investing in a single-family home or a tenant-owned apartment.

The reports suggest a bunch of changes with the purpose of making the legislation more uniform and neutral, and appear to be successful. However, it is unfortunately not true that just because a proposal is better from a legal point of view, it should be introduced. For example, problems may arise due to increased continuous taxation, creating liquidity problems as the tax does not correspond to an increased income, which in turn can lead to people being forced to move in order to afford to pay the tax, something that of course nobody wants.

# Sammanfattning

Skatter är något som debatteras både ofta och flitigt. En skatt som verkar väcka lite extra mycket känslor är den löpande beskattningen av bostäder. Nationalekonomer ser positivt på skatten eftersom det är en så stabil skattebas, medan de boende motsätter sig den eftersom ägandet inte skapar något tillskott av likvida medel att betala skatten med.

På senare tid har frågan lyfts igen genom att SNS och ESO publicerat varsin rapport med förslag på nya system för kapitalbeskattning, där bland annat ökad löpande beskattning av bostäder har betonats. Jag har i denna uppsats sammanfattat gällande rätt och de båda förslagen för att kunna jämföra dem utifrån de principer som finns för god skattelagstiftning.

I gällande rätt beskattas bostäder både löpande och för vinst vid försäljning. Den löpande skatten baseras för både småhus och bostadsrätter på ett taxeringsvärde som sedan en viss procent av tas ut som skatt upp till ett takbelopp. Taxeringsvärdet, procentsatsen och takbeloppen skiljer mellan småhus och bostadsrätter, men beskattningen av vinst från försäljning är i stort sett samma.

ESO-rapporten ”Yes-box!” och SNS Konjunkturrådsrapport lägger mycket vikt vid förslag som gör lagstiftningen mer likformig och neutral. De anser till exempel att takbeloppen skapar orättvisa genom att de med högt värderade bostäder beskattas procentuellt lägre än de med lågt värderade bostäder. Dessutom anser de att förhållandet mellan småhus och bostadsrätter inte är neutralt vilket kan påverka beslut om vilken typ av boende man väljer att investera i.

De båda rapporterna föreslår en rad förändringar för att göra lagstiftningen mer likformig och neutral, vilket de verkar lyckas med. Dock är det tyvärr inte så att bara för att ett förslag är bättre ur enbart juridisk synpunkt så bör det införas. Det kan till exempel uppstå problem genom att höjd löpande beskattning skapar likviditetsproblem eftersom skatten inte svarar mot en ökad inkomst, vilket i sin tur kan leda till att folk tvingas flytta för att ha råd att betala skatten, något som såklart ingen önskar.

# Förkortningar

ESO	Expertgruppen för Studier i Offentlig ekonomi
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
IL	Inkomstskattelagen (1999:1229)
LKF	Lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift
LSR	Lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift
SL	Lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
SNS	Studieförbundet Näringsliv och Samhälle

# 1 Inledning

## 1.1 Allmänt

Fastighetsskatt är något som ofta väcker starka känslor när förändringar förs på tal. Den gamla fastighetsskatten som gällde fram till 2008 har till exempel kallats ”hatad”<sup>1</sup>, ”vidrig”<sup>2</sup>, och ”Sveriges mest avskydda skatt”<sup>3</sup>

Dock anses den vara en av nationalekonomernas favoritskatter<sup>4</sup> och på senare tid har både SNS och ESO publicerat rapporter med förslag på skattesystem som i väsentliga delar liknar systemet från före 2008.

## 1.2 Syfte och frågeställning

Uppsatsens syfte har varit att undersöka hur dagens beskattning av bostäder ser ut och står sig i relation till två av de större reformförslag som på senare tid lyfts fram. Det ena är ”Yes-box!” av Sven-Olof Lodin, och det andra är ”Konjunkturrådets rapport 2018” som författats av Daniel Waldenström, Spencer Bastani och Åsa Hansson för SNS Konjunkturråd.

Frågeställningarna i uppsatsen har varit om och hur de alternativa systemen bättre tillgodoser neutraliteten vid bostadsbeskattning än vad gällande rätt gör. Skapar de kanske andra problem? Är de generellt sätt bättre än gällande rätt? Och är de i så fall praktiskt genomförbara?

---

<sup>1</sup> Joakim Broman: ”Göran Perssons fastighetsskatt spökar ännu”, Hallandsposten, <[www.hallandsposten.se/åsikter/ledare/göran-perssons-fastighetsskatt-spökar-ännu-1.5081087](http://www.hallandsposten.se/åsikter/ledare/göran-perssons-fastighetsskatt-spökar-ännu-1.5081087)>, besökt 2018-12-19.

<sup>2</sup> Julius Soreff: ”Debatt: Fastighetsskatt, nej tack!”, Lidingösidan, <[www.lidingosidan.se/debatt/debatt-fastighetsskatt-nej-tack/](http://www.lidingosidan.se/debatt/debatt-fastighetsskatt-nej-tack/)>, besökt 2018-12-19.

<sup>3</sup> Kai-Anders Nilsson: ”Chocksiffror: Så slår en ny fastighetsskatt”, DinaPengar, <[www.expressen.se/dinapengar/bostad/chocksiffror-sa-slar-en-ny-fastighetsskatt/](http://www.expressen.se/dinapengar/bostad/chocksiffror-sa-slar-en-ny-fastighetsskatt/)>, besökt 2018-12-19.

<sup>4</sup> Erik Olsson: ”Därför är fastighetsskatten nationalekonomernas favoritskatt”, KIT, <[www.kit.se/2017/04/04/82866/darfor-ar-fastighetsskatten-nationalekonomernas-favoritskatt/](http://www.kit.se/2017/04/04/82866/darfor-ar-fastighetsskatten-nationalekonomernas-favoritskatt/)>, besökt 2018-12-18.

## 1.3 Avgränsning

Jag har i uppsatsen valt att begränsa mig till den del av beskattningen av fastigheter som rör bostäder. Begränsningen har varit nödvändig på grund av de restriktioner som gäller uppsatsens tillåtna längd. Anledningen till att jag har gjort just denna avgränsning har att göra med hur många det är som påverkas av regleringen på området. Så gott som alla i Sverige har ett hem och berörs därför relativt direkt av hur deras boende beskattas, till skillnad från näringsfastigheter som har en direkt påverkan på betydligt färre personer.

Dock har jag, återigen på grund av platsbrist, inte kunnat redogöra för alla typer av boendeformer. Jag har därför valt att fokusera på de 1 889 064 bostäder som är småhus (ca 39% av det totala antalet bostäder) och de 1 034 420 bostadsrätterna i hyreshus (ca 21%). Tillsammans utgör de ungefär 60 procent av alla bostäder i Sverige. Den största delen av de återstående bostäderna är hyreslägenheterna (36%) som tyvärr inte får plats i den här uppsatsen och har valts bort eftersom de ofta beskattas som näringsverksamhet hos fastighetsägaren. De övriga boendeformer som utgör de sista 4 procenten, och som jag inte heller har möjlighet att redogöra för här, är till exempel ägarlägenheter och småhus på lantbruksenheter.<sup>5</sup>

## 1.4 Perspektiv och metod

Mitt perspektiv i den här uppsatsen har främst varit komparativt då jag jämfört gällande rätt med två förslag på olika förändringar vad gäller beskattningen av bostäder. Dock finns det även en begränsat tvärvetenskaplig del som rör de delar där det vid till exempel diskussioner om varför skatt ska betalas blir ofrånkomligt att gränsa mot nationalekonomi.

Jag har främst använt mig av en rättsdogmatisk metod där jag har läst, granskat, sammanfattat och jämfört olika rättskällor.<sup>6</sup> Till exempel så har gällande rätt inhämtats från olika delar av

---

<sup>5</sup> SCB: "Bostadsbestånd efter hustyp, upplåtelseform och region (omräknad) 1990–2017", publicerad 2018-04-19. <[www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/](http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/)>; SCB: "Drygt 4,8 miljoner bostäder i Sverige", publicerad 2018-04-19. <[www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/](http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/)>, besökt 2018-12-05.

<sup>6</sup> Kleineman (2013) s. 21.



lagtexten, sammanställts och satts i ett sammanhang med de principer som anses ligga till grund för den. Jag har dessutom använt mig av en komparativ metod<sup>7</sup>, i vid mening, i de delar där jag jämfört vårt svenska rättssystem med de förslag som lagts fram och som kan ses som fiktiva rättssystem.

De utmaningar jag har stött på har främst varit att sätta mig in i den ekonomiska litteraturen för att kunna använda den till att lyfta fram juridiken som ligger bakom de samhällsekonomiska effekter som de framförallt är intresserade av att utreda.

## 1.5 Forskningsläge

Forskning på skatter sker ofta ur ett ekonomiskt perspektiv och det är därför främst nationalekonomer som står för forskningen på området. Forskningsläget kan därför lite kort beskrivas som de rapporter och utredningar på hur och varför skatt på fastigheter och kapital bör tas ut. Några av de viktiga författarna inom detta område, och som de förslag jag valt att titta på tagit stöd av, är bland annat Mirrlees<sup>8</sup>, Atkinson och Stiglitz<sup>9</sup>, och Stantcheva<sup>10</sup>.

## 1.6 Material

Till den del av min uppsats som består i att beskriva gällande rätt har mitt material bestått av lagtext och olika myndigheters förklaringar av bestämmelserna. Vidare har jag för att kunna beskriva de alternativa förslagen på beskattningsmodeller använt mig av de rapporter där de presenteras. Att jag har valt dessa två rapporter bero på att de kommer från väl ansedda källor och presenterar intressanta förslag på förändringar av skattesystemet.

Jag har också använt mig av en del av den kurslitteratur som används på juristprogrammets kurser i skatterätt för att kunna förklara de begrepp och principer som kan behövas för en bättre förståelse av uppsatsen.

---

<sup>7</sup> Valguarnera (2013) s. 141.

<sup>8</sup> Mirrlees (1971).

<sup>9</sup> Atkinson och Stiglitz (1976).

<sup>10</sup> Stantcheva (2017).

Till sist har jag dessutom använt mig av en del nyhetsartiklar för att belysa debatten kring skatt på bostäder och de svårigheter som en sådan skatt har att förhålla sig till i praktiken.

## **1.7 Disposition**

Jag har valt att lägga upp uppsatsen så att jag först går igenom några begrepp som är viktiga att ha med sig samt hur bostadsbeskattningen har sett ut och förändrats historiskt, närmare bestämt de senaste 100 åren. Jag kommer sedan redogöra för rättsläget idag och ta upp en del av den kritik som riktats mot beskattningen av bostäder och därefter presentera två reformförslag som tagits fram av några väl ansedda forskare. Slutligen kommer jag att föra en diskussion om de tre olika systemen utifrån likformighet och neutralitet.

## 2 Bakgrund

### 2.1 För och emot löpande beskattning av bostäder

Varför är fastighetsskatt så uppskattat av ekonomer när det är så avskytt av andra? Jo, skatt på fastigheter har enligt nationalekonomer många fördelar gentemot andra skatter. Några av dessa fördelar är bland annat att det är en väldigt stabil skattebas. Fastigheterna ligger där de ligger, och därför inbjuder de inte heller till skattearbitrage så som andra typer av kapital och även arbetskraft kan göra. Dessutom finns det få snedvridande effekter av skatt på fastigheter, till skillnad från till exempel inkomst av tjänst. Beskattas inkomst av tjänst hårt kan detta påverka folks benägenhet att arbeta mer och utbilda sig eftersom de inte känner att de får behålla tillräckligt stor del av sin förbättrade inkomst, något som inte blir ett problem vad gäller fastighetsskatt.<sup>11</sup>

Ur skattebetalarnas synpunkt är dock bostadsbeskattning ovälkommet oavsett alla de goda skäl som ekonomerna har för det. Detta är antagligen på grund av att ”hemmet” är en så stor och viktig del för många. En annan orsak till illviljan mot fastighetsbeskattningen är att ett bostadsinnehav inte ger något tillskott av likvida medel att betala skatten med. Därför ses höjningar av skatten på bostäder extra tufft på.<sup>12</sup>

Det går nämligen inte att bortse från att skatt inte enbart handlar om juridik eller ekonomi, utan även om politik. En politiker som vill bli omvald kan till exempel inte enbart rätta sig efter experter på området utan måste också lyssna på vad väljarna tycker. Något som då kan vara intressant är att titta på den opinionsundersökning angående kapitalbeskattning som SNS Konjunkturråd låtit genomföra och lagt fram i sin rapport. I undersökningen har de svarande tillfrågats om vad de tycker om fastighetsskatt på bostäder, något som en majoritet var starkt emot. Detta påverkades inte heller nämnvärt när frågan kopplades samman med att ökad beskattning av bostäder skulle leda till skattesänkningar på andra områden. Det som dock påverkade attityderna till bostadsbeskattning i positiv riktning var om skatten endast träffade dyra bostäder, eller om den begränsades så att låginkomsttagare betalar mindre. Något annat

---

<sup>11</sup> Stantcheva (2017) s. 1.

<sup>12</sup> Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 177.

som konjunkturrådet uppmärksammar i undersökningen är att attityden till bostadsbeskattning till stor del verkar påverkas av de svarandes privata situation, till exempel så är de som hyr sin bostad mer positivt inställda till bostadsskatt än de som äger sin bostad.<sup>13</sup>

## 2.2 Viktiga begrepp

För att få en förståelse för hur och varför skattelagstiftningen ser ut som den gör i de grundläggande delarna så är det bra om man känner till några viktiga principer och begrepp som det tas hänsyn till vid lagstiftningen. Jag kommer därför att kort presentera några av dessa principer för att på ett tydligare sätt kunna diskutera lagstiftningen senare i uppsatsen. Principer kan beskrivas som riktlinjer som används för att åstadkomma en så legitim lagstiftning som möjligt. Det är dock viktigt att tänka på att de inte är direkta regler och att de därför ibland får stå tillbaka för politiska ställningstaganden.<sup>14</sup>

### 2.2.1 Skatteförmågeprincipen

Skatteförmågeprincipen ligger till stor del till grund för utformningen av vårt inkomstskattesystem. Principen kommer från tanken att var och en ska betala skatt efter sin förmåga. Redan här väcks antagligen frågan vad som menas med förmåga, och som gäller för de flesta principer så påverkas de av sitt sammanhang och ytterligare ställningstagande. När man pratar om vilken förmåga någon har att betala skatt är det då ofta förmågan efter vilken inkomst man har som hamnar i fokus. Inkomsten som mått på förmågan att betala skatt ger alltså utgångspunkten att personer med samma inkomst ska betala lika mycket i skatt. Dock har skatteförmågeprincipen nog störst betydelse vad gäller den progressiva inkomstskatten. Progressiv inkomstskatt är de regler om att inkomst över vissa gränsvärden beskattas med en högre procentsats. Tolkar man den progressiva skatten tillsammans med skatteförmågeprincipen kan det därför förstås att tanken är att ju högre inkomst någon har desto större andel av sin inkomst har denne en förmåga att betala i skatt.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 148ff.

<sup>14</sup> Lodin m.fl. (2017) s. 45f.

<sup>15</sup> Lodin m.fl. (2017) s. 32f.

## 2.2.2 Likformighetsprincipen och neutralitetsprincipen

Likformighetsprincipen handlar om att lika fall ska behandlas lika och har stöd i 1 kap. 9 § RF om att myndigheter ska beakta allas likhet inför lagen. Olika grupper ska till exempel inte beskattas olika för samma typ av inkomster.<sup>16</sup>

Neutralitetsprincipen är en annan viktig princip som tillsammans med likformighetsprincipen kan ge en mer heltäckande bild av hur lagstiftningen bör utformas. Den innebär nämligen att valet mellan olika handlingsalternativ ska vara skattemässigt neutralt. Valet mellan att till exempel hyra och äga sitt boende ska inte ha som avgörande faktor att det ena är mer skattemässigt fördelaktigt än det andra.<sup>17</sup>

Detta är bland annat en av de förklaringar som ekonomerna ger till varför det behövs en löpande fastighetsskatt. En person som hyr sin bostad och placerar sitt kapital i banken betalar skatt på den löpande avkastning som sparandet ger. Väljer personen istället att investera i ett ägt boende så ger detta ingen reell avkastning som kan beskattas, vilket skulle innebära ett skattemässigt mer fördelaktigt val. Därför beräknas då en fiktiv avkastning som ska motsvara naturaförmånen, alternativt möjligheten att hyra ut det, som boendet består i.<sup>18</sup>

Sammanfattningsvis får vi riktlinjerna från båda dessa principer i form av att lagstiftningen ska vara likformig på så vis att samma typ av inkomst beskattas likadant för alla, och neutrala på så vis att valet av inkomstkälla inte ska påverkas av skatten.

## 2.2.3 Inlåsningsseffekt

Inlåsningsseffekter är något som det ofta talas om på till exempel bostadsmarknaden och handlar om att skattesystemet gör att folk drar sig för att flytta för att kringkostnaderna blir för betungande. Kostnaderna för att flytta gör helt enkelt att det finns en risk att man inte kan få en ny likvärdig bostad utan måste kanske nöja sig med något billigare. Exakt vad som är det

---

<sup>16</sup> Lodin m.fl. (2017) s. 46f.

<sup>17</sup> Lodin m.fl. (2017) s. 48ff.

<sup>18</sup> Ekonomistyrningsverket (2016) s. 72.

största hindret mot villigheten att flytta är oklart och även hur mycket inlåsningsseffekten faktiskt påverkar, men att det är ett problem är de flesta överens om.<sup>19</sup>

## 2.3 Historisk utveckling

Vi har länge haft fastighetsskatt i Sverige och fram till 1910 var skatten en ren objektskatt. Den togs ut för själva innehavet och i proportion till taxeringsvärdet oavsett om fastigheten hade någon faktisk avkastning eller ej. Från 1910 skulle inkomsten av fastighetsinnehavet beräknas och alla hyresintäkter och värdet av eget boende blev skattepliktigt. Dock fick man göra avdrag för till exempel driftskostnader, reparationer och räntekostnader.<sup>20</sup>

I drygt 40 år beskattades fastigheter på det här sättet, men yrkanden om reparationer på de egna hemmen var svårt för myndigheterna att kontrollera. Dessutom fanns det brister i möjligheterna att kunna höja hyresförmånen i förhållande till den ökning i standard som reparationerna kunde ge upphov till. Därför övergick man 1954 till att beskatta en schabloniserat beräknad inkomst för småhusenheter. Tanken var att, ungefär som nu, beskatta den avkastning ägaren fick från sitt investerade kapital. Schablonintäkten beräknades procentuellt på taxeringsvärdet och avdrag kunde göras för de räntekostnader man hade för att finansiera sitt ägande.<sup>21</sup>

Inte heller detta system visade sig vara felfritt. Under framförallt 60- och 70-talet ökade inflationen med följd att räntorna och även ränteavdragen steg. Detta skapade tillsammans med oförändrad eller sänkt procentsats för schablonintäkten ansevära underskott. För att få bukt med underskotten minskades senare värdet av ränteavdragen undan för undan.<sup>22</sup>

I början av 80-talet infördes vid sidan av inkomstbeskattningen en objektskatt i form av en hyreshusavgift. Den blev dock snabbt ersatt av en statlig fastighetsskatt som inte bara gällde för hyreshus. I samband med "århundradets skattereform" 1991 tog man bort beskattningen av schablonintäkten och tillämpade istället en höjd statlig fastighetsskatt på egna hem. Trots

---

<sup>19</sup> Hansson (2014) s. 10f; Lodin och Englund (2017) s. 38.

<sup>20</sup> Lodin m.fl. (2017) s. 246.

<sup>21</sup> Lodin m.fl. (2017) s. 246.

<sup>22</sup> Lodin m.fl. (2017) s. 246f.

förändringen i hur skatten togs ut så var syftet i stort sett oförändrat, tanken var att beskatta avkastningen från investerat kapital.<sup>23</sup>

Den statliga fastighetsskatten på bostäder utsattes för en hel del kritik och 2008 infördes den kommunala fastighetsavgiften och de regler vi har för bostadsbeskattning idag.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Lodin m.fl. (2017) s. 247.

<sup>24</sup> Lodin m.fl. (2017) s. 247.

## 3 Rättsläget idag

För att kunna diskutera hur rättsläget förhåller sig till olika principer krävs det kunskap om vad som faktiskt är gällande rätt. Jag kommer därför att här gå igenom vad som utgör ett småhus och hur detta beskattas både löpande under innehavstiden och vid en försäljning, för att sedan göra samma sak för hyreshus.

### 3.1 Småhus

Som småhus på småhusenhet räknas, enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, byggnad som inrättats som bostad för en eller två familjer, till exempel fristående villor, radhus och parhus.<sup>25</sup> Hit räknas såväl permanent- som fritidsbostäder.<sup>26</sup> Det finns även småhus på lantbruksenheter men dessa har jag genom min avgränsning valt att inte behandla här.

#### 3.1.1 Löpande beskattning av småhus

Ett småhus utgör en kapitaltillgång och ger för de flesta en avkastning i form av en naturaförmån genom det egna boendet. Det är för denna förmån och i enlighet med neutralitetsprincipen som den löpande skatten utgår.<sup>27</sup> Beskattningen sker i form av kommunal fastighetsavgift och är rent faktiskt en skatt och inte en avgift sitt namn till trots.<sup>28</sup>

Skatten har ett takbelopp på 7687 kr, för inkomståret 2017, och utgår under takbeloppet med 0,75 procent av taxeringsvärdet, enligt 3 § lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift, LKF. Värt att nämna är att takbeloppet i LKF, är i lagtexten fastställt för 2008 och justeras för varje år med hänsyn till inkomstbasbeloppet för aktuellt år i förhållande till inkomstbasbeloppet 2008. Takbeloppet ses som väldigt positivt av de som har ett

---

<sup>25</sup> Boverket, "Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige", <[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelseformer/](http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelseformer/)>, besökt, 2018-11-25.

<sup>26</sup> Skatteverket (2018) *Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Inkomståret 2017 och framåt*, s. 4.

<sup>27</sup> Ekonomistyrningsverket (2016) s. 72.

<sup>28</sup> Prop. 2007/08:27 s. 69.



taxeringsvärde på över en miljon kronor eftersom det är för dem som takbeloppet får effekt. För husägare med ett taxeringsvärde på lägre än en miljon kronor kan dock takbeloppsregeln förefalla orättvis eftersom skatten blir regressiv, alltså procentuellt lägre ju högre taxeringsvärde ett hus har. Även ekonomer är kritiska till takbeloppet då det går emot likformighetsprincipen och motverkar incitamenten att flytta ifrån ett hus som egentligen är större än vad man behöver.<sup>29</sup>

Taxeringsvärdet för ett småhus bestäms genom att en allmän taxering genomförs var sjätte år och en förenklad taxering sker mellan två allmänna taxeringar. Huset får ett värde och tomtens värde som sedan läggs samman om de ägs av samma ägare, vilket är de omständigheter som jag har valt att titta på i min uppsats, och för övriga konstellationer gäller speciella regler. Taxeringsvärdet ska vara 75 procent av marknadsvärdet, 5 kap. 2 § FTL, och med marknadsvärdet avses det pris som rimligtvis kan fås vid en försäljning enligt 5 kap. 3 § FTL. Vid bedömningen av detta ska i första hand ortsprismetoden användas, vilket innebär att ledning tas från andra fastighetsförsäljningar på samma ort. Kan den ledning som behövs inte fås med denna metod kan man använda sig av ett tekniskt nuvärde, tillsammans med försäljningar där så är möjligt, enligt 5 kap. 5 §. Finns inga försäljningar inom värdeområdet kan man, enligt 5 kap. 5 a §, ta hjälp av andra värdeområden där prisbilden kan antas vara likartad. Ett tekniskt nuvärde beräknas genom att ta återanskaffningskostnaden och räkna ner den i förhållande till byggnadens ålder, enligt 5 kap. 6 §.

Taxeringsvärdet mötte mycket kritik i det gamla systemet eftersom det ansågs skapa oförutsebarhet, och anledningen till att kritiken minskat är antagligen att takbeloppet förhindrar att folk drabbas på samma sätt som förr. En ägare kunde till exempel råka ut för en skattehöjning på tiotusentals kronor från ett år till att annat bara för att grannfastigheter hade sålts dyrt och drivit upp taxeringsvärdena.<sup>30</sup>

Enligt 6 § LKF är nybyggda bostäder befriade från kommunal fastighetsavgift de 15 första åren, vilket har motiverats av bostadspolitiska skäl.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Ekonomistyrningsverket (2016) s. 77; Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 180.

<sup>30</sup> Prop. 2007/08:27 s. 74f.

<sup>31</sup> Ekonomistyrningsverket (2016) s. 74.

### 3.1.2 Beskattning vid försäljning av småhus

Vid en försäljning av en fastighet utlöses kapitalvinstskatt enligt inkomstskattelagen (1999:1229), IL, 41 kap. 1–2 §§. Kapitalvinsten beräknas som försäljningsintäkten minus omkostnadsbeloppet, och vad som ingår i omkostnadsbeloppet vid försäljning av fastigheter finns att hitta i 45 kap. IL. Vinsten ska tas upp till 22 trettiondelar, enligt 45 kap. 33 § IL, men eftersom värdeökningen ofta beror på att marknaden gått upp och det ofta är nödvändigt att kunna köpa en ny bostad finns möjligheter till uppskov med skatten i 47 kap. IL.

När ett småhus överlåts behöver också en annan skatt betalas, nämligen stämpelskatt. Stämpelskatten ska betalas enligt lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, SL, och består av en lagfartsavgift som för privatpersoner är 1,5 procent av det värde som är högst av köpeskillingen och taxeringsvärdet. Den består också av en pantbrevsavgift på 2 procent på in-teckningsbeloppet som ska betalas vid eventuell in-teckning eller uttag av pantbrev.<sup>32</sup>

Den kritik som stämpelskatt och skatt på försäljningsvinsten främst mött är att de orsakar inlåsnings effekter. Det anses helt enkelt för dyrt att flytta till ett boende som kanske är lämpligare, vilket gör att många istället väljer att bo kvar, och marknaden låser sig.<sup>33</sup>

### 3.1.3 Andra omständigheter angående beskattning av småhus

Det finns dock avdrag som man kan göra som hänger nära ihop med bostaden, nämligen avdrag för räntekostnader enligt 42 kap. 1 § IL. Eftersom bostadsägande ofta finansieras genom lån kan man säga att indirekt så innebär det att om man har ett högt taxeringsvärde så har man antagligen också möjlighet att göra höga avdrag för räntekostnader. Detta förmånliga sätt på vilket lån behandlas kan tyvärr få den oönskade effekten att folk lånar mer och mer, vilket leder till att priserna på marknaden fortsätter öka, med ökat lånebehov som följd. Många ekonomer ser detta som ett problem då det kan ha en destabiliserande verkan på landets ekonomi, och det är därför som det ofta diskuteras om ränteavdragen borde sänkas.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Lantmäteriet, ”Stämpelskatt och avgifter”, <[www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-agare/Stampelskatt-och-avgifter/](http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-agare/Stampelskatt-och-avgifter/)>, besökt 2018-11-15.

<sup>33</sup> Hansson (2014) s. 10f; Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 180.

<sup>34</sup> Lodin och Englund (2017) s. 54.

För pensionärer finns dessutom en möjlighet till skattereduktion enligt lagen (2008:826) om skattereduktion för kommunal fastighetsavgift, LSR. Skattereduktion kan beviljas för den som uppfyller kraven om att vara pensionär, och har ägt fastigheten under hela beskattningsåret, enligt 3 § LSR, samt att fastigheten är en småhusenhet, 4 § LSR. Är de här kraven uppfyllda så ska den skattskyldige, enligt 6 § LSR, tillgodoräknas en skattereduktion som motsvarar skillnaden mellan fastighetsavgiften och det spärrbelopp som räknas ut enligt 5 § LSR. Spärrbeloppet är fyra procent av den skattskyldiges inkomst, dock lägst 3059 kronor. Det minsta spärrbeloppet är indexreglerat på samma sätt som takbeloppet i LKF.

## **3.2 Hyreshus**

Ett hyreshus är, till den del som faller inom min avgränsning, enligt FTL en byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer. Både hyreslägenheter och bostadsrätter faller alltså inom det här området. Det är dock viktigt att förstå att det är huset som taxeras och inte de enskilda lägenheterna, till exempel så äger man rent faktiskt inte sin bostadsrättslägenhet utan en andel i bostadsrättsföreningen som hänger samman med en nyttjanderätt av en lägenhet i föreningens fastighet. Bostadsrätter har därför särskilda regler för hur de påverkas skattemässigt, både i IL, där de har ett eget kapitel, och i LKF.

### **3.2.1 Löpande beskattning av hyreshus**

Den som betalar skatt är alltså fastighetsägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen för bostadsrätter. Dock blir det indirekt lägenhetsinnehavarna som betalar skatten genom hyran eller sin avgift till föreningen. Fastigheten beskattas med 0,3 procent av taxeringsvärdet upp till ett takbelopp på 1315 kr per lägenhet. Att hyreshus beskattas lägre än småhus har att göra med att det finns begränsningar för hur hög hyra en fastighetsägare får lov att ta ut. Detta påverkar egentligen inte bostadsrätter, men eftersom de faller under samma kategori som hyreslägenheter så gynnas de gentemot småhus.<sup>35</sup>

Taxeringsvärdet för hyreshus är också 75 procent av marknadsvärdet men omständigheterna som man tar hänsyn till i bedömningen skiljer sig ifrån de som gäller för småhus. I taxeringen

---

<sup>35</sup> Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 178.

av hyreshus ingår till exempel exploateringsgrad men inte något lokalt lägesvärde, vilket kan leda till att de taxeras förmånligare än småhus.<sup>36</sup>

Vad gäller nybyggda hyreshus gäller för deras bostadsdel samma som för småhus vad gäller att de är befriade från avgift de första 15 åren.

### **3.2.2 Beskattning vid försäljning av bostadsrätt**

Vid en försäljning av en bostadsrätt beskattas dock bostadsrättshavaren direkt eftersom det är andelen i föreningen och nyttjanderätten som säljs. I 46 kap. IL finns speciella bestämmelser för till exempel omkostnadsbelopp för bostadsrätter men i övrigt beskattas kapitalvinst vid försäljning av bostadsrätter på samma sätt som småhus.

Dock betalas ingen lagfartsavgift vid överlåtelse av en bostadsrätt eftersom en bostadsrätt inte är fast egendom till skillnad från ett småhus. Genom att slippa denna avgift gynnas därför bostadsrätter jämfört med småhus.<sup>37</sup>

### **3.2.3 Andra omständigheter angående beskattning av hyreshus**

Bostadsrättsföreningar har inte möjlighet att få en skattereduktion för betalda räntor. Detta påverkar i förlängningen bostadsrättsinnehavarna eftersom de indirekt får betala denna skatt, som hade kunnat reduceras om bostadsrättsinnehavarna varit personligen skattskyldiga för den, genom sin avgift till föreningen. Det finns möjligheter att fördela upp föreningens lån på medlemmarna så att ränteavdragen kan utnyttjas, men reglerna om ränteavdrag får ändå anses gynna småhus genom tillgängligheten.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Lodin och Englund (2017) s. 62.

<sup>37</sup> Ekonomistyrningsverket (2016) s. 75.

<sup>38</sup> Ekonomistyrningsverket (2016) s. 76.

## 4 Alternativa beskattningsmodeller

I detta kapitel har jag tittat på några förslag på hur beskattningen av bostäder skulle kunna tänkas se ut och vilka effekter rapportförfattarna förväntar sig och argumenterar för. Något som är viktigt att ha med sig är att box-modellen och rapporten från SNS Konjunkturråd är förslag som rör hela kapitalbeskattningen och inte enbart fastighetsskatt. Detta bör dock inte innebära ett problem här eftersom likformighet och neutralitet ändå kommer att kunna granskas kritiskt isolerat till bostäder. En viktig princip här är skatteförmågeprincipen som tas hänsyn till i båda rapporterna genom att de siktar på att hålla det totala skatteuttaget oförändrat. Detta görs genom att skattehöjningar inom vissa områden föranleder skattesänkningar på andra.<sup>39</sup>

### 4.1 Box-modellen

Sven-Olof Lodin föreslog redan 2009 en box-modell för kapitalbeskattning med inspiration från Nederländernas system, som de tillämpat sedan 2001. Han vidareutvecklade senare förslaget och 2017 lades det fram i en ESO-rapport.

Huvuddragen för en box-modell är att alla tillgångar som man vill ha med i ”boxen” läggs samman. Eftersom detta är en helhetsmodell för kapitalbeskattning så tas till exempel aktier, kapitalförsäkringar, klassiskt banksparande, och bostäder med. Dessutom läggs skulder som inte är hänförliga till någon annan förvärvskälla in i boxen och dras av från tillgångarna. Är skulderna större än tillgångarna så sätts boxens värde till noll och det finns inga möjligheter till avdrag för underskott i boxen. Är tillgångarna större än skulderna så är skillnaden mellan dem boxens värde.<sup>40</sup>

På detta värde räknas sedan en fiktiv/förväntad avkastning ut. I rapporten har fyra procent föreslagits som en rimlig nivå på den tänkta avkastningen, dock är nivån inte huggen i sten utan får avgöras utifrån en avvägning mot andra förändringar och ställningstaganden inom

---

<sup>39</sup> Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 158.

<sup>40</sup> Lodin och Englund (2017) s. 47f.

skattesystemet.<sup>41</sup> Lodin diskuterar också möjligheten att ha en avkastningsnivå som kompenserar för konjunktursvängningar genom att vara rörlig och stå i förhållande till statslåneräntan, inkomstbasbeloppet, eller något annat liknande. Detta är dock inte något som han själv förespråkar och hänvisar till ett flertal utvärderingar i Nederländerna som pekat på att just stabiliteten i att inte ha en skiftande avkastningsnivå är en fördel.<sup>42</sup>

Det är sedan denna schablonavkastning på boxens värde som beskattas, och i förslaget föreslås en skattesats på 30 procent.<sup>43</sup>

I box-modellen är det bara den schabloniserade avkastningen som beskattas och alltså ingen skatt på eventuell vinst vid en försäljning. Schablonen förutsätts ligga på en sådan nivå att den täcker upp för en normal värdeökning och det är detta som Lodin argumenterar för ska kunna lösa upp inlåsnings effekter.<sup>44</sup>

Eftersom uppsatsen fokuserar på bostadsbeskattning kommer jag nu gå in på hur just bostäder påverkas av box-modellen. En viktig del i modellen, som också grundar sig i målsättningen om neutralitet, är att även bostadsrätter är tänkta att ingå i boxen och beskattas hos bostadsrättsinnehavaren istället för fastighetsägaren som nu. Något som kan vara svårare vad gäller bostäder, eller fastigheter allmänt, jämfört med andra kapitaltillgångar är att bestämma deras värde för att kunna ta upp det i boxen. Sparande på ett klassiskt bankkonto har värdet av dess behållning, och aktier har officiellt noterade värden på de reglerade marknader där de köps och säljs men detta saknas för bostäder. Lodin anser att det enda praktiska värderingsverktyget som finns att tillgå är taxeringsvärdet och har därför tagit sin utgångspunkt där.<sup>45</sup>

För att undvika alltför stora likviditetsproblem, men ändå beskatta bostäder på en rimlig nivå jämfört med andra kapitaltillgångar. Samt för att åstadkomma en neutral beskattning mellan småhus och bostadsrätter har Lodin kommit fram till att värdet i boxen för småhus ska vara

---

<sup>41</sup> Lodin och Englund (2017) s. 71.

<sup>42</sup> Lodin och Englund (2017) s. 85.

<sup>43</sup> Lodin och Englund (2017) s. 85f.

<sup>44</sup> Lodin och Englund (2017) s. 53f.

<sup>45</sup> Lodin och Englund (2017) s. 47 och 60.

det taxerade byggnadsvärdet, och för bostadsrätter ska det vara bostadsrättens andel i hela fastighetens taxeringsvärde.<sup>46</sup>

Lodin argumenterar också för att lånanDET och prisläget på marknaden kan tänkas minska eftersom ränteavdraget försvinner i och med att avdrag inte kan göras för underskott i boxen. Mindre lånande antas också inverka avstannande på den kraftiga prisstegring som skett under modern tid, vilket kan göra att de problem som en beskattning som är kopplad till taxeringsvärdet utgör blir av mindre betydelse.<sup>47</sup>

Till sist så skulle en box-modell, enligt Lodin, även påverka likformigheten i systemet positivt. Detta eftersom den ”storstadsbias” som finns nu skulle försvinna med att den löpande beskattningen sker utan ett takbelopp. Som det är nu så betalar ägare med högt värderade fastigheter, som ofta ligger i storstadsområdena, en procentuellt lägre skatt på sitt boende än bostadsägare i andra delar av landet, vilket jag anser inte stämmer så bra överens med likformighetsprincipen.<sup>48</sup>

## 4.2 SNS Konjunkturråd

SNS Konjunkturråd har även de tagit fram ett förslag om förändrad bostadsbeskattning i sin årliga rapport för 2018. Rapporten är dock inte lika omvälvande som box-modellen och bygger till stor del på förändringar inom det nuvarande systemet. Det går därför att direkt gå in på de förändringar de rekommenderar vad gäller bostadsbeskattning, även om man bör ha i åtanke att vissa av förslagen som kan komma att innebära skattehöjningar är tänkta att finansiera minskade skatteuttag på andra områden till exempel på inkomst av tjänst.

Först och främst vill de ha en enhetlig skattesats på alla kapitalvinster på 25 procent för att uppnå en mer neutral kapitalbeskattning.<sup>49</sup> Detta skulle innebära en höjning för bostäder med tre procentenheter jämfört med dagsläget eftersom bostadsförsäljningar endast tas upp till 22 trettiondelar med 30 procent skatt, vilket i praktiken innebär att de beskattas med 22 procent.

---

<sup>46</sup> Lodin och Englund (2017) s. 74f.

<sup>47</sup> Lodin och Englund (2017) s. 54f.

<sup>48</sup> Lodin och Englund (2017) s. 69.

<sup>49</sup> Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 160.

Vidare föreslår rådet att alla fastigheter ska beskattas löpande med en skattebas som är 1 procent av taxeringsvärdet. Även detta är högre än nuvarande nivå på 0,75 procent. De vill dessutom ta bort det takbelopp som finns idag vilket skulle innebära en kraftig höjning för många men enligt rapporten åstadkomma en mer likformig beskattning med samma argument som de ovan anförda av Lodin. Dock vill de vid försäljning av en bostad inte beskatta hela vinsten utan endast den del som är att se som överavkastning. Normalavkastning är den tänkta avkastningen som en tillgång ger och som den löpande beskattningen här baseras på. Den avkastning och värdeökning som överstiger normalavkastningen är överavkastningen. Det är alltså framförallt beskattningstidpunkten som förändras och inte skatteuttaget, vilket förväntas lätta den skattebörda som kan uppstå särskilt vid långa innehav då marknaden skjutit i höjden, och kan därför tänkas ha en positiv inverkan även på inlåsnings effekter.<sup>50</sup>

Ett problem är dock också här hur bostadsrätterna ska kunna införlivas i systemet. Förslaget i rapporten går ut på att bostadsrättsföreningar bör särskiljas från andra typer av hyreshus, där den lägre skatten förklaras av hyresregleringen, och istället sätta deras taxeringsvärde i förhållande till marknadsvärdet på lägenheterna och sedan beskatta dem på samma sätt som övriga fastigheter.<sup>51</sup>

Förutom det minskade underlaget på vilket reavinstskatt tas ut vid försäljning som föreslås i rapporten så finns ytterligare två sänkningar med. Den första är ett förslag om att den begränsningsregel som idag finns för pensionärer ska tillämpas för alla hushåll med låg inkomst. De förklarar inte närmare vad de menar med låg inkomst, men det är tydligt att idén kommer ur tanken att inte göra det svårare för de redan utsatta, tillsammans med resultatet i den opinionsundersökning de lät utföra, i vilken de inte heller specificerade vad de menade med låg inkomst men som visade på ett kraftigt stöd för en sådan regel.<sup>52</sup>

De vill dessutom ta bort stämpelskatten, som omfattar lagfartsavgiften och pantbrevsavgiften. Detta motiverar de med att det är en ren flyttskatt som helt saknar koppling till inkomster eller förmåner och dessutom riskerar att påverka flyttbeslut och således skapa inlåsnings effekter.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 178ff.

<sup>51</sup> Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 178.

<sup>52</sup> Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 181f och 149f.

<sup>53</sup> Waldenström, Bastani, och Hansson (2018) s. 180.



## 5 Diskussion

Ur ett juridiskt perspektiv diskuteras det främst hur legitim en skatt är. För att en skatt ska anses vara legitim bör den följa de principer som tidigare nämnts i den här uppsatsen, neutralitetsprincipen, likformighetsprincipen och skatteförmågeprincipen. Förutsebarhet är också en viktig faktor att ta ställning till.

Vad gäller likformighet så verkar gällande rätt ha sina främsta problem i att takbeloppet skapar en regressiv beskattning. Den kommunala fastighetsavgiften tar sin utgångspunkt i taxeringsvärdet vilket tyder på att beskattningen ska följa värdet på fastigheten, men takbeloppet förhindrar detta och gör istället att ju dyrare en fastighet är, över ett marknadsvärde på ca 1 miljon kronor, desto lägre procentuell skatt betalas för den.

Detta skapar också den ”storstadsbias” som Lodin tar upp. Det finns fastigheter som kommer upp till takbeloppet överallt i Sverige, men i och omkring storstäderna är priserna oftast högre än på landsbygden och även små bostäder kan nå upp till takbeloppet, vilket leder till att de som väljer att bo i storstadsregionerna gynnas skattemässigt.

Att beskatta storstadsbor på ett sätt och de som bor längre ut från städerna på ett annat sätt kan inte anses särskilt likformigt. Detsamma kan sägas om att pensionärer särbehandlas skattemässigt. Det är nog få som skulle säga att det är ett problem att pensionärer betalar lägre skatt för sina bostäder, med tanke på deras mer begränsade inkomstmöjligheter, men om total likformighet eftersträvas så behöver även begränsningsregeln för pensionärer ses över.

Vad gäller takbeloppet så vill båda de alternativa modellerna ta bort det för att åstadkomma en mer enhetlig och likformig bostadsbeskattning. Dock är de för ökad löpande beskattning av andra skäl med och det skulle såklart hämma deras förslag om takbeloppet fanns kvar och begränsade möjligheten att ta ut den löpande skatten. SNS Konjunkturråd vill å andra sidan utöka den begränsning som idag finns för pensionärer till att gälla alla låginkomsttagare, vilket skulle minska likformigheten något även om syftet enligt många nog är rättfärdigat.

När det kommer till neutralitetsprincipen så handlar det inom bostadsbeskattningen främst om ifall det kan anses skattemässigt neutralt att välja mellan att bo i en bostadsrättslägenhet eller i

ett småhus. I det nuvarande systemet så behandlas de båda alternativen olika på en hel del områden. Till exempel så betalas lagfartsavgift vid köp av småhus men inte bostadsrätter eftersom lagfartsavgiften endast rör fast egendom. Vidare så bestäms taxeringsvärdet på olika sätt för småhus respektive bostadsrätter där hyreshus får ett taxeringsvärde baserat på etableringsgraden på fastigheten och saknar motsvarighet till småhusens lokala lägesvärde. Detta gör att taxeringsvärdet utslaget på varje lägenhet i ett hyreshus ofta är lägre än 75% av deras marknadsvärde. Vidare beskattas de, som nämnts ovan, endast med 0,3% av taxeringsvärdet, och dessutom gör de olika takbeloppen skillnaden än mer påtaglig. Eftersom takbeloppet för hyreshus ligger på 1315 kronor per lägenhet så innebär det att oavsett hur stor och fin bostadsrätt man har så betalar man inte mer i skatt för den än för ett småhus med ett marknadsvärde på ungefär 240 000 kronor.

Bostadsrätter verkar vara förmånligare beskattade än småhus, även om detta till viss del jämnas ut genom att bostadsrättsföreningarna inte kan göra avdrag för betalda räntor så som småhusägarna kan. Denna utjämnande faktor är dessutom inte särskilt stark eftersom det finns en möjlighet för bostadsrättsföreningar att placera skulderna hos medlemmarna som då har rätt att göra avdrag för räntebetalningarna, även om detta såklart inte alltid sker.

Ränteavdraget i sig är dock inte okontroversiellt och Lodin vill i box-modellen ta bort det och allmänt minska möjligheterna att betala lägre skatt på grund av lån. Argumenten för att ta bort ränteavdraget är i första hand inte inriktade på att åstadkomma en mer neutral beskattning mellan småhus och bostadsrätter, men eftersom avdraget kan få en liten effekt till fördel för småhus kan det finnas en poäng i att avskaffa det samtidigt som man ändrar bestämmelserna i övrigt. Det både Lodin och konjunkturrådet vill göra som kan leda till en mer neutral beskattning av småhus och bostadsrätter är som nämns ovan att ta bort takbeloppen så att bostäder faktiskt beskattas i förhållande till sitt marknadsvärde. De vill då även bryta ut bostadsrätterna från hyreshusen så att de kan få taxeringsvärden som grundar sig på deras marknadsvärden på samma sätt som för småhus.

En annan av de ovan beskrivna delarna som påverkar neutraliteten som konjunkturrådet vill ta bort är stämpelskatten i vilken lagfartsavgiften ingår. Detta skulle innebära att de båda boendeformerna beskattas mer neutralt vid en överlåtelse, vilket bortsett från lagfartsavgiften redan i nuläget är väldigt jämställt. Deras huvudargument för att ta bort stämpelskatten är dock inte att det åstadkommer en mer neutral beskattning av bostäder utan snarare att

stämpelskatten är en ren "flyttskatt". De vill därför ta bort den för att bli av med den inlåsnings-effekt som de anser att den orsakar. Lodin har inte uttryckt sig om stämpelskatten men diskuterar inlåsnings-effekter i andra sammanhang. Enligt honom är det istället den latent skatteskulden som byggs upp genom värdestegring under innehavstiden som är orsak till att folk drar sig för att sälja sitt boende och flytta till ett annat. Lodin vill därför att all beskattning ska ske löpande under innehavstiden. Detta eftersom folk istället för att bo kvar och skjuta upp sin skatt ska vara villigare att flytta för att eventuellt kunna sänka skatten när de, som för till exempel många hushåll där barnen flyttat ut, inte har behov av en bostad med lika många rum. Konjunkturrådet är inte lika övertygade om att reavinstskatten är en så stor del av inlåsnings-effekten men deras förslag tar delvis hand om inlåsnings-effekten om den faktiskt påverkas mest av beskattning vid försäljning. Detta genom att även deras förslag är att minska den skatt som ska betalas när en bostad väl säljs. Deras förslag att låta normalavkastningen beskattas löpande och endast beskatta överavkastning vid försäljning skulle också kunna få folk att inte behålla sitt boende av skattemässiga skäl.

De alternativa systemen verkar ha lösningar på många av de problem som lyfts fram i det nuvarande systemet, men skapar de kanske också nya problem, eller förstärker de gamla?

Ett problem som de kan tänkas förstärka är den oförutsebarhet som taxeringsvärden har kritiserats för att orsaka. Ingen av rapporterna har nämligen lagt fram några förslag på hur fastighetstaxeringen skulle kunna ändras för att till exempel minska risken för taxeringsvärden som plötsligt skjuter i höjden. Oförutsebarheten finns alltså redan idag men som tidigare nämnts så förhindras en hel del av de oönskade effekterna av takbeloppet som hindrar skatten från att skena iväg. Skulle då takbeloppet tas bort som det föreslås i båda rapporterna så finns risken att snabbt stigande taxeringsvärden blir ett problem igen.

Problemet med instabila taxeringsvärden hänger nära ihop med ett annat problem som skulle kunna återuppträffa med ett genomförande av förslagen i rapporterna, nämligen likviditetsproblem. Bostäder skapar som sagt ingen avkastning som det går att betala skatten med. Ställt på sin spets kan detta leda till att bostadsägare blir tvungna att ta lån eller till och med sälja sina bostäder för att ha råd att betala skatten. I Lodins rapport argumenteras det främst för att dessa problem kommer att lösas genom att en rörligare marknad blir stabilare och förhindrar att priserna skjuter i höjden. Genom detta kommer istället den löpande beskattningen kunna tas med i beräkningen vid ett husköp ungefär som ränta tas i beaktning

när man tecknar ett lån. Dessutom har Lodin försökt minimera likviditetsproblemen genom att välja endast byggnadsvärdet istället för hela taxeringsvärdet som skattebas.

SNS Konjunkturråd argumenterar istället främst för att höjningen av den löpande beskattningen av bostäder finansierar sänkningar på andra områden. Höjd skatt på boende skulle då kunna kompenseras med sänkt skatt på inkomst av tjänst vilket ger mer pengar i plånboken, med vilka man kan betala fastighetsskatten med. Detta kan tänkas vara ett argument som baseras på skatteförmågeprincipen, men det hänger samman med en tanke om att en dyr bostad betyder att man har en hög inkomst och detta är dock inte alltid sant. Personer med långa innehav eller som har ärvt sin fastighet kan ju tänkas ha betydligt lägre inkomster än vad som generellt sätt är fallet för ägare av den typen av fastighet. Dock föreslår konjunkturrådet begränsningsregler för låginkomsttagare som skulle kunna avhjälpa det här problemet.

## **5.1 Avslutande kommentarer**

Är då box-modellen eller konjunkturrådets modell bättre än gällande rätt, och är de genomförbara? Att besvara detta är givetvis inte lätt då det finns olika intresse att ta hänsyn till. Ur strikt juridisk synvinkel så är förslagen i de båda rapporterna bra då de skulle leda till en mer neutral och likformig bostadsbeskattning genom att småhus och bostadsrätter beskattas på ett mer jämlikt sätt, och att dyra bostäder inte beskattas procentuellt lägre än billigare bostäder.

Förslagen är också bra sett ur ett nationalekonomiskt perspektiv då en mer neutral och likformig beskattning minskar snedvridande effekter så som att valet av investeringar baseras på vad som är mest skattemässigt fördelaktigt.

Dock är förslagen om löpande beskattning baserat på taxeringsvärden så som de ser ut idag och utan takbelopp ganska lika den gamla fastighetsskatten från före 2008. Då det var en skatt som kritiserades kraftigt är det ytterst tveksamt om någon politiker skulle våga driva frågan. Detta är nog dessutom ett ämne som är svårt att få folk att byta åsikt om då konjunkturrådets opinionsundersökning visade att inte ens sänkta skatter på andra område kunde väga upp för motviljan mot fastighetsskatt på bostäder.

# Käll- och litteraturförteckning

## Källor

### Tryckta källor

Prop. 2007/08:27 Avskaffad statlig fastighetsskatt, m.m.

### Elektroniska källor

Boverket, Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige, <[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestand-et-i-sverige/upplåtelseformer/](http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestand-et-i-sverige/upplåtelseformer/)>, besökt 2018-11-25.

Joakim Broman: "Göran Perssons fastighetsskatt spökar ännu", Hallandsposten, publicerad 2018-01-22. <[www.hallandsposten.se/åsikter/ledare/göran-perssons-fastighetsskatt-spökar-ännu-1.5081087](http://www.hallandsposten.se/åsikter/ledare/göran-perssons-fastighetsskatt-spökar-ännu-1.5081087)>, besökt 2018-12-19.

Lantmäteriet, Stämpelskatt och avgifter, <[www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andragare/Stampelskatt-och-avgifter/](http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andragare/Stampelskatt-och-avgifter/)>, besökt 2018-11-15.

Kai-Anders Nilsson: "Chocksiffror: Så slår en ny fastighetsskatt", DinaPengar, publicera 2018-01-24. <[www.expressen.se/dinapengar/bostad/chocksiffror-sa-slar-en-ny-fastighetsskatt/](http://www.expressen.se/dinapengar/bostad/chocksiffror-sa-slar-en-ny-fastighetsskatt/)>, besökt 2018-12-19.

Erik Olsson: "Därför är fastighetsskatten nationalekonomernas favoritskatt", KIT, publicerad 2017-04-04. <[www.kit.se/2017/04/04/82866/darfor-ar-fastighetsskatten-nationalekonomernas-favoritskatt/](http://www.kit.se/2017/04/04/82866/darfor-ar-fastighetsskatten-nationalekonomernas-favoritskatt/)>, besökt 2018-12-18.

SCB: Bostadsbestånd efter hustyp, upplåtelseform och region (omräknad) 1990–2017, publicerad 2018-04-19. <[www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/](http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/)>, besökt 2018-12-05.

SCB: Drygt 4,8 miljoner bostäder i Sverige, publicerad 2018-04-19. <[www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/](http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/)>, besökt 2018-12-05.

Julius Soreff: "Debatt: Fastighetsskatt, nej tack!", Lidingösidan, publicerad 2015-12-04. <[www.lidingosidan.se/debatt/debatt-fastighetsskatt-nej-tack/](http://www.lidingosidan.se/debatt/debatt-fastighetsskatt-nej-tack/)>, besökt 2018-12-19.

## Litteratur

Atkinson, Anthony och Stiglitz, Joseph (1976), 'The design of tax structure: Direct versus indirect taxation'. *Journal of Public Economics*, 6(1–2), 55–75.

Ekonomistyrningsverket (2016) *Prognos, Statens budget och de offentliga finanserna, November 2016*. ESV 2016:55.

Hansson, Bengt (2014), *Låst läge på bostadsmarknaden, Marknadsrapport, maj 2014*. Karlskrona, Boverket.

Kleineman, Jan (2013), 'Rättsdogmatisk metod', i: Fredric, Xamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*. Lund, Studentlitteratur AB, s. 21–45.

Lodin, Sven-Olof och Englund, Peter (2017), *Yes box! En ESO-rapport om en ny modell för kapital- och bostadsbeskattning*. Stockholm, Wolters Kluwer.

Lodin, Sven-Olof – Lindencrona, Gustaf – Melz, Peter – Sifverberg, Christer – Simon-Almendal, Teresa (2017), *Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt*. Lund, Studentlitteratur AB.

Mirrlees, James (1971), 'An exploration in the theory of optimum income Taxation'. *Review of Economic Studies*, 38(2), 175–208.

Skatteverket (2018) *Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Inkomståret 2017 och framåt*. SKV 296 utgåva 26.

Stantcheva, Stefanie (2017), 'Optimal taxation and human capital policies over the life cycle'. *Journal of Political Economy*, 125(6), s. 1931–1990.

Valguarnera, Filippo (2013), 'Den komparativa metoden', i: Korling, Fredric, Xamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*. Lund, Studentlitteratur AB, s. 141–173.

Waldenström, Daniel – Bastani, Spencer – Hansson, Åsa (2018), *Konjunkturrådets rapport 2018 – Kapitalbeskattningens förutsättningar*. Stockholm, SNS Förlag.