

# En hållbar småhusbeskattning?

- En jämförelse mellan olika fastighetsbeskattningsmodeller

Benny Lai

Pontus Westgren

Copyright © Benny Lai & Pontus Westgren, 2023

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap  
Intuitionen för teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5519SE

Tryckort: Lund

## **En hållbar småhusbeskattning?**

A sustainable taxation of detached single-unit properties?

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Benny Lai, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH  
Pontus Westgren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Åsa Hansson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Hampus Jansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH  
Filip Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

---

**Nyckelord:**

Fastighetsskatt, kapitaltillgångar, taxeringsvärde, kommunal fastighetsavgift, skatteteori

**Keywords:**

Property tax, capital assets, assessed value, municipal property fee, tax theory

## Abstract

Real estate is regarded as one of the best tax bases due to its unique characteristics. As globalization accelerates, the importance of this tax base is increasing. In Sweden, the tax revenue from real estate has trended downward over the years, something that stands out internationally.

The purpose of this report is to compare different property taxation models for detached single-unit properties with tax code 220, including the current model with municipal property fee. The goal of the comparison is, based on the results, to present a general proposal for a sustainable future taxation of single-family properties. The models are compared through a scoring system based on theoretical criteria for a good and well-functioning tax. Afterwards, a sensitivity analysis is conducted with four different weighting scenarios to simulate how the results can vary depending on the evaluator's values. The idea behind the report is based on the criticism from economists of the municipal property tax, which is not shared by the public, a contradiction we have noted during our education.

The report consists of a literature study and data collection. The literature study aims to provide a theoretical foundation and a comprehensive picture for the reader, which the data collection then complements.

The model that performs the best on average in both scoring and sensitivity analysis is the land value tax model, which leads to the conclusion that a sustainable future taxation of single-family properties should be based on the value of the land. The strength of the land value model lies in its distributional policy effects, amongst others. The model also leads to a higher tax extraction from properties as a tax base, which can enable tax reductions on more harmful taxes. Regarding the municipal property tax, the model is ranked third in scoring and between second and fourth place in the sensitivity analysis, which means that there is at least one other model that would be an improvement.

## En hållbar småhusbeskattning?

---

## Sammanfattning

Fastigheter anses på grund av dess unika egenskaper att vara en av de bästa skattebaserna, och i takt med globaliseringens acceleration blir betydelsen av skatteintäkter från denna skattebas allt större. I Sverige har skatteuttaget från denna skattebas trendvis minskat med åren, något som sticker ut på ett internationell plan.

Syftet med rapporten är att jämföra olika fastighetsbeskattningsmodeller för småhusfastigheter med typkod 220, däribland dagens modell med kommunal fastighetsavgift. Målet med jämförelsen är att utifrån resultatet framföra ett övergripande förslag till en hållbar framtida beskattning av småhusfastigheter. Modellerna jämförs genom en poängsättning utifrån teoretiska kriterier på en god och välfungerade skatt. Därefter genomförs en känslighetsanalys om fyra viktningssfall för att simulera hur utfallen kan variera beroende på utförarens värderingar. Idén bakom rapporten grundar sig i att ekonomkårens kritik mot den kommunala fastighetsavgiften och vurmande för den forna statliga fastighetsskatten inte delas av allmänheten, en motsättning som vi noterat under utbildningens gång.

Rapporten består utav en litteraturstudie och en datainsamling. Litteraturstudien ämnar till att ge en teoretisk grund till poängsättningen. Datainsamlingsdelen kompletterar därefter, genom att påvisa hur de olika fastighetsbeskattningsmodellerna slår ut på sex exempelfastigheter vad gäller skattebördor.

Den modell som i genomsnitt presterar bäst i både poängsättningen och känslighetsanalysen är markvärdesmodellen, vilket leder till slutsatsen att en hållbar framtida beskattning av småhusfastigheter bör utgå ifrån markvärden. Markvärdesmodellens styrka ligger bland annat i dess fördelningspolitiska effekter. Modellen leder även till att fastigheter som skattebas nyttjas i högre grad, vilket kan möjliggöra skattesänkningar på mer skadliga skatter. Vad gäller den kommunala fastighetsavgiften är modellen rangordnad på tredjeplats i poängsättningen och mellan andra och fjärde plats i känslighetsanalysen, vilket visar på att det finns åtminstone en annan modell som vore en förbättring.



## Förord

Med detta förord avslutar vi våra fem år på lantmäteriprogrammet och kan äntligen titulera oss Civilingenjörer. Arbetet omfattar 30 högskolepoäng och är skrivet på Institutionen för Teknik och Samhälle på avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola.

Först och främst vill vi rikta ett stort tack till vår handledare Åsa Hansson. Utan dina ovärderliga råd, vägledning och engagemang hade detta arbete inte gått att genomföra. Vi vill även rikta ett tack till alla andra lärare på institutionen som under de senaste fem åren lärt och hjälpt oss att nå våra mål.

Vidare vill vi tacka vår klass L18 och andra V-sektionister som gjort skoltiden genomförbar och oförglömlig. Ett tack riktas även till alla fantastiska vänner och övriga studenter vi har haft äran att lära känna under vår tid i Lund.

Slutligen vill vi tacka varandra för ett gott samarbete och god vänskap genom åren. Vi är bäst, helt enkelt.

Tack Lund.

Snart skiner Poseidon.





## Författningar

FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
FAvL	Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift
FSL	Lag (1984:1052) om statlig fastighetskatt
IL	Inkomstskattelag (1999:1229)
FTF	Fastighetstaxeringsförordning (1993:1199)

## Förkortningar

prop.	Proposition
skr.	Regeringens skrivelse
SOU	statens offentliga utredningar
p.g.a.	på grund av
d.v.s.	det vill säga

## Innehållsförteckning

1 Inledning .....	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte .....	4
1.3 Frågeställning .....	4
1.4 Metod.....	4
1.4.1 Litteraturstudie.....	5
1.4.2 Datainsamling .....	5
1.5 Bidrag till forskningen.....	6
1.6 Avgränsning.....	6
1.7 Tidigare forskning .....	6
1.7.1 Forskning .....	6
1.7.2 Rapporter .....	7
1.8 Disposition .....	7
2 Teoretisk bakgrund .....	10
2.1 Skatteteori .....	10
2.1.1 Dödviktsförlust .....	13
2.1.2 Kapitalskatt .....	14
2.1.3 Fastighetsskatt.....	15
2.2 Värdeteori .....	18
2.2.1 Fastighetsvärde .....	18
2.2.2 Taxeringsvärde .....	19
2.2.3 Transaktionskostnader .....	20
3 Fastighetsbeskattning i Sverige .....	21
3.1 Svensk fastighetsbeskattning genom tiden .....	21
3.2 Statlig fastighetskatt.....	22
3.3 Kommunal fastighetsavgift.....	23
3.3.1 Kapitalvinstskatt .....	27
3.3.2 Uppskov .....	27
3.3.3 Andel småhusfastigheter över takbeloppet per län.....	28

3.4 Kommunalekonomiska utjämningsystemet .....	29
4 Alternativa fastighetsbeskattningsmodeller .....	31
4.1 Boxmodellen .....	31
4.2 Anskaffningsvärdesmodellen .....	32
4.3 Markvärdesmodellen .....	32
4.4 Schablonräntemodellen.....	34
4.5 Fastighetsbeskattning internationellt .....	35
4.5.1 Danmark .....	35
4.5.2 USA .....	36
4.5.3 Norge .....	37
5 Tillvägagångssätt .....	38
5.1 Poängsättning.....	38
5.2 Exempelfastigheter .....	41
6 Analys .....	44
6.1 Kommunal fastighetsavgift.....	44
6.2 Statlig fastighetsskatt .....	45
6.3 Boxmodellen.....	46
6.4 Schablonräntemodellen.....	47
6.5 Anskaffningsvärdesmodellen .....	48
6.6 Markvärdesmodellen .....	49
6.7 Resultat .....	50
6.7.1 Känslighetsanalys - olika viktningsfall.....	50
6.8 Utslag på exempelfastigheter.....	53
6.8.1 Lycksele .....	55
6.8.2 Västervik.....	55
6.8.3 Luleå .....	56
6.8.4 Halmstad .....	56
6.8.5 Danderyd.....	57
6.8.6 Resultat .....	57
7 Diskussion.....	59

7.1 Kritik mot dagens system .....	59
7.2 Mot en hållbar fastighetsbeskattning .....	61
7.3 Felkällor .....	63
8 Slutsatser .....	65
9 Förslag till vidare studier .....	66
Referenslista .....	67
Statliga rapporter .....	67
Statliga offentliga utredningar .....	68
Propositioner och skrivelser .....	68
Böcker .....	69
Artiklar .....	69
Vetenskapliga artiklar .....	70
Elektroniska resurser .....	71
Webbartiklar .....	73

## 1 Inledning

*I detta kapitel presenteras en bakgrund till debatten om fastighetsbeskattning i Sverige, syftet och frågeställningen som arbetet bygger på. De metoder som används för att genomföra arbetet presenteras och de avgränsningar som gjorts beskrivs. Avslutningsvis presenteras relevant forskning som gjorts inom området, samt arbetets disposition.*

### 1.1 Bakgrund

Fastigheter anses bland ekonomer vara en av de bästa skattebaserna<sup>1</sup>, för att de till skillnad från rörliga skatter är stationära och i princip inte går att flytta utomlands. I en värld där globaliseringen ständigt ökar blir betydelsen av intäkter från stationära skattebaser desto viktigare. En alltför betungande skattesats<sup>2</sup> på rörliga skattebaser riskerar att leda till att kapital flyttar utomlands där skattesatserna är lägre (Bengtsson & Hansson, 2009). Internationellt bland OECD-länder råder en trend av att skatteuttag från fastigheter ökar, men i Sverige har utvecklingen i stället gått i motsatt riktning, se figur 1 (OECD, 2023).

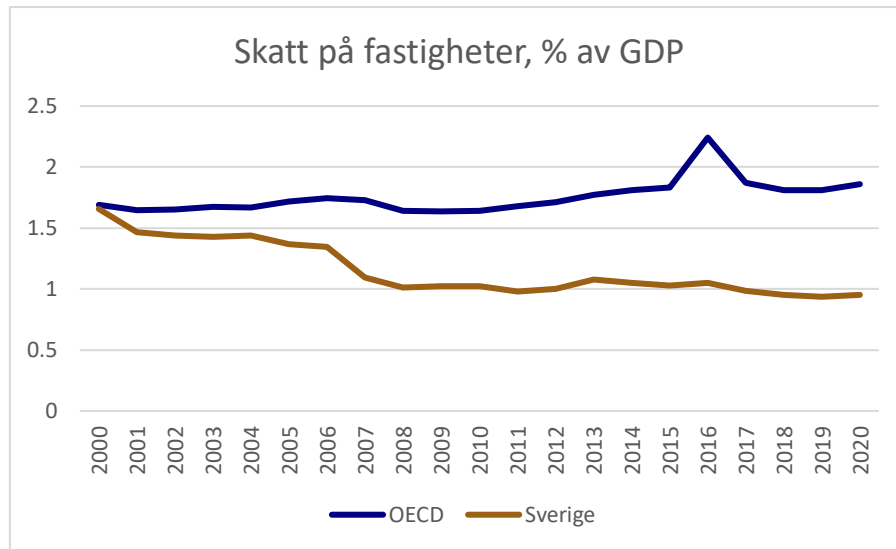
Införanden av skatter på varor leder i princip alltid till dödviktsförluster<sup>3</sup>. En skatt ändrar priset på en vara, men skatteincidens visar att skattebördan antingen kan hamna på konsumenten eller producenten. Välformade skattesystem är centralt för att offentlig verksamhet såsom skola, vård och omsorg i välfärdssamhället Sverige ska kunna finansieras.

---

<sup>1</sup> Utgör underlaget för vilken skattesatsen appliceras på vid beräkning av skatten.

<sup>2</sup> Andelen av skattebasen som ska beskattas.

<sup>3</sup> Se kapitel 2.1.1



Figur 1. Andelen av GDP som utgörs av skatt på fastigheter mellan år 2000 och 2020 (Källa: OECD, 2023).

Sverige har sedan en lång tid tillbaka haft någon form av beskattning av fastigheter. Den statliga fastighetsskatten, som infördes i och med skattereformen år 1991, har fram tills dess avskaffande varit en omdebatterad skatt. Vid skattereformen 2008 (prop. 2007/08:27) infördes i stället en kommunal fastighetsavgift som ersatte den statliga fastighetsskatten vid beskattning av bland annat bebyggda småhusfastigheter. Den nya fastighetsavgiften innebar att dessa fastigheter beskattades till 0,75% av taxeringsvärdet, men högst fick 6 000 kr per år tas ut i fastighetsavgift – ett så kallat skattetak. Taket räknas upp varje år med inkomstbasbeloppet<sup>4</sup>, till skillnad från den tidigare fastighetsskatten som låg på 1% av taxeringsvärdet utan takbelopp. Ett av de starkaste argumenten bakom införandet av takbeloppet var att minska kopplingen till fastigheternas taxeringsvärde, vilket skulle leda till en större förutsägbarhet för den enskilde fastighetsägaren.

För att täcka de ekonomiska förlusterna som reformen bidrog till, höjdes kapitalvinstskatten vid försäljning av privatbostäder från 20 % upp till 22 %, med möjlighet till uppskov<sup>5</sup> på högst 1,6 miljoner kronor (ibid). För taxeringsåret 2022 ligger takbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften på 8 874 kr (Skatteverket,

---

<sup>4</sup> Se kapitel 3.3

<sup>5</sup> Se kapitel 3.3.2

u.å.-a), medan taket för uppskovsbeloppet ligger på 3 miljoner kronor (prop. 2019/20:94).

Avskaffandet av den statliga fastighetsskatten och införandet av den kommunala fastighetsavgiften var välkommet bland allmänheten. Även om den svenska nationalekonomkåren i princip är eniga om fastighetsskattens effektivitet anses frågan var alldeles för politiskt laddad och impopulär bland den allmänna befolkningen för att tas upp på nytt av Sveriges makthavare. För den som följt debatten genom åren har det varit svårt att missa att frågan återuppväckts inför varje valrörelse sedan skatten slopades. Nedan framgår ett axplock som visar hur debatten har tett sig inför valet 2022:

*”Det finns ingen rättvisa i att beskatta en fastighet enbart på grund av dess läge och fiktiva försäljningsvärde. Det finns många villaägare som vrider och vänder på varenda krona för att få det att gå runt.”* skriver en rad centerpartister i en debattartikel till Dagens Industri gällande Anders Ygemans uttalande om att S i Stockholm vill återinföra fastighetsskatten (Haga et al., 2021).

*”Fastighetsskatten är en mindre skadlig skatt än skatt på arbete, det är den minst skadliga skatten och det är därför vi nationalekonomer vurmar så för fastighetsskatten. /.../ Att vi tar ut mindre i fastighetsskatt än andra länder och förhållandevis mer från skadligare skatter gör att vi är mindre konkurrenskraftiga.”* skriver Åsa Hansson, docent i nationalekonomi och skatteekonom på Lunds Universitet i en debattartikel publicerad i Svenska Dagbladet (Hansson, 2021).

*”Så som den är utformad idag är den snarast regressiv och drabbar i första hand fastighetsägare med lågt taxerade fastigheter, företrädesvis människor i landsorten och på landsbygden /.../ Det betyder att alla fastighetsägare betalar samma belopp i fastighetsavgift, oavsett om huset ligger i Bräcke och är värt ca 1,5 miljoner eller ligger i Djursholm och har ett marknadsvärde runt 25 miljoner. Rimligt?”* skriver Lennart Weiss, fri socialdemokratisk debattör och medlem i Veidekke Sveriges ledning i en ledare publicerad i Bostadspolitik.se (Weiss, 2021).

*”En återinförd fastighetsskatt kommer att leda till att människor som saknar tillräckliga inkomster för att betala skatten kommer att tvingas flytta ifrån sina hem. Ett hem som man dessutom redan har betalat för med hårt beskattade pengar.”* skriver Anders Ågren (M), kommunalråd i Umeå i en insändare till Västerbottens-Kuriren (Ågren, 2022).

Debatten grundar sig i frågor om rättvisa och effektivitet. På mot-sidan påtalar man ofta om att pengar dubbelbeskattas och att ett högt taxeringsvärde inte per automatik



översätts till en hög inkomst eller likviditet hos fastighetsägaren. Exempel om att barnfamiljer och pensionärer kommer att bli tvingade ur sina hem om fastighetsskatten återinförs används gärna, vilket ger en retorisk effekt på läsaren. Å andra sidan påpekar för-sidan ofta i debatten om att det saknas en dimension av rättvisa med dagens system. Den kommunala fastighetsavgiften är regressiv i sin natur, vilket belönar rika människor (samma retoriska effekt fås med exempel om ”villorna i Djursholm” (Weiss, 2021)) då de får betala en lägre procentuell andel i skatt ju högre taxeringsvärden deras fastigheter har. Man argumenterar även för att fastighetsskatt är en effektiv skatt, och återinförandet av den kan öppna upp för skattesänkning på annat håll.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta arbete är att föreslå hur en hållbar<sup>6</sup> framtida beskattning av småhusfastigheter kan se ut i Sverige. Författarna kommer lägga fram ett förslag som baseras på en poängsättning av sex olika fastighetsbeskattningsmodeller.

## 1.3 Frågeställning

Arbetet har som avsikt att besvara följande frågeställningar:

- Hur bra är dagens kommunala fastighetsavgift jämfört mot de andra fem fastighetsbeskattningsmodellerna?
- Hur kan en hållbar framtida beskattning av småhusfastigheter se ut?

## 1.4 Metod

För att kunna besvara arbetets frågeställningar och uppfylla arbetets syfte konstruerar vi en metod som består av en poängsättning av de olika fastighetsbeskattningsmodellerna. Poängsättningen grundar sig på skatteteoretiska kriterier för en god och välfungerande skatt, samt en känslighetsanalys genom olika viktningsscenario. Metoden bygger på kvalitativa och kvantitativa delar. Den kvalitativa delen består av en litteraturstudie, vilket kommer att användas för att utvinna de teoretiska kriterierna på den god och välfungerande skatt. Den kvantitativa delen består av en datainsamling av exempelfastigheter.

Både litteraturstudien och datainsamlingsdelen är tänkta att gemensamt agera som underlag för den efterföljande poängsättningen och känslighetsanalysen av fastighetsbeskattningsmodellerna, som i sin tur kommer att användas för att jämföra

---

<sup>6</sup> Med hållbar menar vi ordagrant, d.v.s beständig.

modellerna sinsemellan och besvara frågeställningarna om ett övergripande förslag till ny småhusfastighetsbeskattning.

Motiveringen bakom användning av en litteraturstudie grundar sig i att denna metod anses bäst lämpad för att uppnå arbetets syfte. Exempelvis finns inget behov av att varken genomföra intervjuer eller lagtextjämförelser, då fastighetsbeskattningsmodellerna och skatteteori hittas i litteratur och inte i redan existerande lagtexter. Vidare har data samlats in från Statistiska Centralbyrån (SCB).

#### **1.4.1 Litteraturstudie**

För att få en förståelse över ämnet samt ge en grund för poängsättningen av fastighetsbeskattningsmodellerna genomförs en litteraturstudie kontinuerligt under arbetets gång. En litteraturstudie är enligt Martin och Hanington (2012) en metod som går ut på att hämta relevant information från tidigare publicerade källor. Informationen används sedan för att presentera en helhetsbild för läsaren så att denne kan få sig en förståelse över ämnet som studeras. Vid val av källor bör dessa vara både relevanta och trovärdiga, och exempel på dessa kan vara referensgranskade vetenskapliga artiklar, böcker och tidskrifter. Särskild försiktighet bör däremot iakttas vid användning av internetkällor, speciellt sådana som ej granskats, eftersom de för med sig risk att vara vinklade eller att inte vara helt sanningsenliga. Exempel på dessa är blogginlägg och debattartiklar.

Den teoretiska och institutionella bakgrunden som presenteras i detta arbete syftar till att gemensamt både ge förståelse och agera underlag för poängsättning, analys, diskussion och eventuellt förslag på ny svensk fastighetsbeskattningsmodell. Innehållet bedöms vara relevant för förståelsen av ämnet och är hämtade från SOU:er, rapporter, propositioner, vetenskapliga publikationer och artiklar, diverse myndighetskällor och facklitteratur. Sökmotorer som används är främst Google Scholar och LUBSearch. Flera av de böcker som använts är kurslitteratur som ingår i lantmäteriprogrammet.

Även internetkällor i form av debattinlägg och nyhetspublikationer ingår i innehållet, men i stället för att agera som faktakällor är de i stället tänkta att komplettera litteraturen genom att ge en bild av hur debatten kring ämnet har trett sig offentligt.

#### **1.4.2 Datainsamling**

En del av arbetet bestod i att samla in data om andelen fastigheter med typkod 220 (bebyggda småhusfastigheter) i varje län som överstiger gränsvärdet för den kommunala fastighetsavgiften. Den data som används är hämtade från SCB och Lantmäteriet. Vidare har data kring exempelfastigheter samlats in. Data till dessa är gemensamt hämtade från VD Pro (Värderingsdata AB) och Real Estate (Svefa AB).

## 1.5 Bidrag till forskningen

Arbetet avser jämföra olika fastighetsbeskattningsmodeller för att redogöra ett övergripande förslag till en hållbar framtida fastighetsbeskattning. Förslaget ska på ett bättre sätt uppfylla kriterierna för en god och välfungerande skatt, vilken förhoppningsvis kan bidra till en mer effektiv och rättvis beskattning av småfastigheter i Sverige. Det har tidigare genomförts studier som utvärderar och jämför kommunal fastighetsavgift mot statlig fastighetsskatt med grund i skatteteori, men dessa har inte varit särskilt djupdykande (Ahlberg & Sikberg, 2011; Moëll, 2018). Inga av de observerade har använt en viktad poängsättning för att föreslå en modell baserat på hur den uppfyller kriterier för en välfungerad skatt. Detta leder i sin tur till att denna studie tillför ett relevant bidrag till forskningsområdet.

## 1.6 Avgränsning

Denna rapport kommer att avgränsas utifrån flera olika aspekter. Typen av fastigheter kommer avgränsas till att omfatta bebyggda småhusenheter med typkod 220, detta då det är den vanligaste boendeformen i Sverige (SCB, 2022-a). Detta medför således störst genomslag vid ändring av system för beskattning av fastigheter. För att arbetet inte ska bli alltför omfattande kommer fokus ligga på den löpande fastighetsbeskattningen<sup>7</sup>. Transaktionsbeskattning vid förvärv och försäljning lämnas således utanför arbetets ramar. Anledningen är att den löpande beskattningen påverkar fastighetsägaren under hela ägandetiden och är den som berör mest, medan de andra är engångsskatter. Arbetet kommer inte heller att ta hänsyn till övergångseffekter till följd av en eventuell ändring av fastighetsbeskattningsmodell. Avgränsningen görs p.g.a. att det finns många utomstående faktorer som påverkar utfallet och som inte rymmer in i arbetets omfattning.

## 1.7 Tidigare forskning

### 1.7.1 Forskning

Boken *Tax by Design – The Mirrlees Review* (2011) presenterar forskning om hur moderna skattesystem i stort kan utformas och deras påverkan på ekonomisk välfärd. Med grund i ekonomisk teori och empiriska data påvisas hur mänskligt beteende påverkas till följd av hur skattesystemen är utformade och de avvägningar som görs av politiska beslutstagare. Bokens 16:e kapitel är särskilt viktigt för detta arbete eftersom den handlar om beskattning av mark och fastigheter. Boken är gemensamt skriven av

---

<sup>7</sup> Se kapitel 2.1.3

många etablerade och välkända ekonomer, den mest noterade av dem nationalekonomen och nobelpristagaren Sir James Mirrlees.

Forskningsrapporten *En ny bostadsbeskattning* (2020) är skriven av Peter Englund. Här tas ett helhetsgrepp på svensk bostadsbeskattning och författaren presenterar med ekonomiska kalkyler förslag på en ny bostadsbeskattning, där den svenska bostadsbeskattningen integreras med kapitalinkomstbeskattningen. Utgångspunkten för beskattningen är principen om neutralitet mellan boendeformer<sup>8</sup>, något som genomsyrar hela forskningsrapporten.

Boken *The Theory of Public Finance* (1959) presenterar forskning om hur offentlig verksamhet ska finansieras och var ifrån intäkterna ska tas ut. Författaren Robert Musgrave är en välkänd ekonom och diskuterar målen med offentlig finansiering, hur pengarna ska fördelas och distribueras, samt hur finansieringen ska stabiliseras i sin bok. Boken redogör även hur beskattning ska ske och hur fördelning av skattebördan ska göras rättvist.

### **1.7.2 Rapporter**

SOU:n *Våra skatter?* (2000:47) samlar och presenterar forskning som reder ut grundläggande kriterier på en god skatt. Rapporten kompletteras med den vetenskapliga artikeln *Några kvalitetskrav på en god Skattelagstiftning* av Sven-Olof Lodin (2007), en svensk professor inom skattejuridik och finansrätt. Lodin bygger på de grundläggande kriterierna och specificerar teoretiska kvalitetskrav på skatter och vad som utgör en god och välfungerande skattelagstiftning. Lodin menar att även moderna skattelagstiftningsprodukter brister avsevärt i flera av kvalitetskraven, något som måste förbättras för att behålla samhällets lojalitet till skattesystemet och för att stärka dess legitimitet. Inte minst är det viktigt p.g.a. de höga skattenivåer som finns i Sverige och i andra nordiska länder.

SNS Konjunkturrådets rapport *Kapitalbeskattningens förutsättningar* av Waldenström, Bastani & Hansson (2018) utreder kapitalbeskattningen i Sverige och samlar både empirisk och teoretisk forskning kring ämnet med målet att föreslå hur den framtida kapitalbeskattningen i Sverige skulle kunna utformas.

## **1.8 Disposition**

### **1 Inledning**

I kapitlet presenteras en bakgrund till ämnet, arbetets syfte samt den frågeställning som arbetet ämnar svara på. Metoden för arbetet presenteras, vilket bidrag till forskningen

---

<sup>8</sup> Se kapitel 2.1

som arbetet medför, samt vilka avgränsningar som gjorts. Slutligen görs en beskrivning av tidigare relevant forskning.

## **2 Teoretisk bakgrund**

I kapitel två presenteras den teoretiska bakgrunden, vilken arbetet bygger på. Initialt presenteras skatteteorin, vilken redogör för hur en bra skatt är uppbyggd. Slutligen presenteras värdeteorin, för att ge läsaren en förklaring till hur värde uppstår i fastigheter, samt hur de taxeras.

## **3 Fastighetsbeskattning i Sverige**

I kapitlet redovisas en kort historia om fastighetsbeskattningen i Sverige. Härnäst beskrivs den statliga fastighetsskatten, följt av den kommunala fastighetsavgiften och varför den ersatte den tidigare. Slutligen görs en beskrivning av det kommunalekonomiska utjämningsystemet.

## **4 Alternativa fastighetsbeskattningsmodeller**

I kapitlet presenteras alternativa fastighetsbeskattningsmodeller enskilt. Sedan genomförs en mindre internationell utblick för att redovisa hur fastigheter beskattas i Danmark, Norge och USA.

## **5 Tillvägagångssätt**

I kapitlet redovisas och motiveras tillvägagångssättet som används för att utföra analysen. Initialt motiveras kategoriseringen av skattekriterierna, följt av hur varje kriterium ska poängsättas. Avslutningsvis presenteras de exempelfastigheter som kommer användas för att redovisa skattebördan mellan de olika beskattningsmodellerna.

## **6 Analys**

I kapitlet analyseras de olika beskattningsmodellerna och den data som samlats in. Det görs en genomgående analys av varje beskattningsmodell utifrån skattekriterierna. Vidare följer en poängsättning av de olika beskattningsmodellerna med tillhörande känslighetsanalys med olika viktningsfall. Till sist testas beskattningsmodellerna mot exempelfastigheterna.

## **7 Diskussion**

I kapitlet diskuteras de problem som vi efter analysen ser i den kommunala fastighetsavgiften. Vidare diskuteras hur en framtida beskattning av fastigheter kan se ut genom den analys vi presenterat. Slutligen diskuteras möjliga felkällor som kan ha påverkat analysen och de slutsatser vi drar från den.

## **8 Slutsatser**

I kapitlet presenteras de slutsatser som vi drar från analysen och resultaten därhän.

### **9 Förslag till vidare studier**

I kapitlet presenteras förslag till vidare forskning baserat på frågor som dykt upp under arbetets gång, vilka inte rymmer inom arbetets ramar.

## 2 Teoretisk bakgrund

*I detta kapitel presenteras skatteteori och ekonomisk teori, samt begrepp inom områdena som är relevant för att förstå arbetets problematik.*

### 2.1 Skatteteori

Skatters huvudsakliga syfte är att finansiera offentliga utgifter. Exempel på detta är verksamheter såsom vård och infrastruktur, men också sociala skyddsnätssystem i form av pension och sjukpenning (Skatteverket, 2015; Skatteverket, u.å.-b). Avgifter är en annan form av statlig intäkt och kan liknas vid skatt. Skillnaden mellan skatt och avgift är att intäkter från skatt går till offentliga sektorn utan krav på var och hur pengarna ska användas, medan intäkter från avgifter är markerade med särskilt krav på motprestation (prop. 1973:90 s. 213 f).

Skattesystemet kan sägas både verka som en försäkring för oförutsedda ekonomiska händelser genom att den finansierar försäkringssystemet och som en resursomfördelare för de med sämre medfödda ekonomiska omständigheter (Waldenström, Bastani & Hansson, 2018). Skattesystemet ska även se till att omfördelningen av resurser sker effektivt (Skatteverket, 2015). I Sverige tar denna omfördelning form främst genom att höginkomsttagare beskattas en större andel av sin inkomst än låginkomsttagare (SOU 2002:47). Inkomstskatten är det i särklass viktigaste verktyget som används av staten för att generera intäkter till den offentliga sektorn (Waldenström, Bastani & Hansson, 2018).

Skatt kan även användas för att påverka individens beteenden och förbrukning av varor. Hög skatt på skadliga konsumtionsvaror, som exempelvis tobak, införs för att de inte ska konsumeras i lika stor utsträckning (SOU 2002:47). Exempel på olika kategorier av skatt i Sverige är inkomstskatt, kapitalskatt och skatt på varor och tjänster (momsskatt) (Skatteverket, u.å.-b).

Det finns två väsentliga principer som styr hur skatters utformning ska se ut på en fundamental nivå – *skatteförmågeprincipen* och *intresseprincipen* (SOU 2002:47). Det förstnämnda handlar om att skatt ska betalas i förhållande till den skatteskyldiges förmåga, vilket antingen kan tolkas som att skattebördan ska vara proportionell<sup>9</sup> eller progressiv<sup>10</sup>. Intresseprincipen grundar sig i stället i att den som har mer nytta av en verksamhet även ska betala mer för dess finansiering (Skatteverket, 2015; SOU

---

<sup>9</sup> Andelen skatt som den skatteskyldige betalar är jämn oavsett nivå av inkomst.

<sup>10</sup> Andelen skatt som den skatteskyldige betalar ökar i takt med inkomsten.

2002:47). Ett exempel på detta är att människor som bor nära en nybyggd väg ska betala mer för vägen, då de har en större nytta av den än någon som bor på andra sidan landet.

Musgrave (1959) redogör att den i beskattningshänseende mest accepterade principen om rättvisa är att de som står i samma ställning ska behandlas lika. För att nå dit talar Musgrave om horisontell och vertikal rättvisa. Horisontell rättvisa bygger på beskattning efter betalningsförmåga och innebär i princip att de personerna med jämlika förutsättningar ska beskattas lika och de med ojämlika förutsättningar ska beskattas olika. Vertikal rättvisa innebär att de med en bättre ställning ska beskattas mer än de med en sämre sådan.

Musgrave (1959) påpekar att skattebördan på mer allmänna skatter är lägre än selektiva sådana, och att skatter på varor med låg substitutionsgrad tenderar att vara bättre skattebaser än varor med en hög substitutionsgrad.

I SOU 2002:47 nämns fyra grundkriterier som en skatt bör uppfylla för att kunna anses vara välfungerande – *legitimitet, rationalitet, enkelhet och kontrollerbarhet*.

- *Legitimitet* handlar om att en skatt ska vara allmänt accepterad. Medborgarna behöver vara lojala mot den skatt de bär och mot skattesystemet. De behöver veta vad skatteintäkterna går till och att de får ta del av dem via välfärden, samt ställer sig emot skattefusk. För att uppnå detta måste skatten anses som adekvat, d.v.s. att den anses passande för sitt ändamål och proportionerlig till dess motprestation (Lodin, 2007; SOU 2002:47; SOU 2018:13). Legitimiteten är det avgörande kriteriet för att en skatt långsiktigt ska vara samhällsekonomiskt effektiv. Ju högre skattetrycket är, desto bättre måste en skatts konstruktion vara för att uppfattas som legitim (Lodin, 2007). Vidare är det viktigt för skattens legitimitet att den är horisontellt rättvis, samt att skattereglerna är begripliga och att det upplevs som att alla gör rätt för sig (Nordblom, 2019).
- *Rationalitet* tyder på att en skatt inte snedvrider individers ekonomiska incitament, utan neutralitet mellan andra jämförbara alternativ bibehålls (SOU 2002:47).
- *Enkelhet* betyder att en skatt ska vara praktiskt enkel att tillämpa, d.v.s. att skatten är både lätt att betala för skattebetalaren och administrativt simpel att hantera för myndigheterna (SOU 2002:47; SOU 2018:13). Ju mer omfattande en skatt är, desto större betydelse har kriteriet och skattens konstruktion bör avspegla syftet med skatten. För att en skatt inte ska bli samhällsekonomiskt ineffektiv måste stor vikt läggas vid den administrativa utformningen, för att se till att det råder proportionalitet mellan skattebelastningen och



fullgörandebördan<sup>11</sup>. Har en skatt en hög fullgörandekostnad kan den bli samhällsekonomiskt ineffektiv (Lodin, 2007; SOU 2018:13).

- *Kontrollerbarhet* innebär att en skatt ska vara lätt att kontrollera, d.v.s. att den är utformat på ett sätt som minimerar möjligheten, lönsamheten och viljan till att undgå den. Om skatten kan undgås minskar lojaliteten mot systemet och skatten förlorar därmed legitimitet, vilket leder till negativa statsfinansiella effekter (Lodin, 2007; SOU 2002:47; SOU 2018:13).

Lodin (2007) expanderar de fyra grundkriterierna vidare med kriterierna *förutsebarhet, effektivitet, likformighet, synlighet, fördelningspolitiska effekter, låg "excess burden"* och *internationell effektivitet*.

- *Förutsebarhet* handlar om att den skatteskyldige ska kunna approximera den framtida skattebördan. Kriteriet är av stor vikt för att en skatt ska anses legitim. Det krävs att lagstiftningen kring skatten är tydlig, utan bedömnings- och tolkningsutrymme. Om en skatt är oförutsebar kan de samhällsekonomiska kostnaderna vara stora, främst i form av bristande lojalitet mot systemet (Lodin, 2007; SOU 2018:13).
- *Synlighet* innebär att skattebetalarna med lätthet kan vara medvetna om skattens storlek och utformning. En väl synlig skatt bör vara väl motiverad för att accepteras av skattebetalarna, eftersom en sådan skatt kan upplevas som mer betungande än en motsvarande skatt med lägre synlighet (Lodin, 2007; SOU 2018:13).
- *Effektivitet* innebär att utformningen av skatten är gjord på ett sätt som maximerar effektiviteten i relation till skattens huvudsakliga mål och syfte (Lodin, 2007; SOU 2018:13). Enligt Lodin (2007) bör kriteriet vara övergripande för en skatt, eftersom han anser att en dåligt utformad skatt kan bli ineffektiv och kan leda till både samhällsekonomiska och statsfinansiella förluster. En ineffektiv skatt kan vidare skapa inlåsnings effekter, en form av transaktionskostnad<sup>12</sup>, vilket handlar om att skattesystemet hindrar folk att genomföra försäljningar p.g.a. att kostnaderna blir för betungande (Lodin & Englund, 2017; Waldenström, Bastani & Hansson, 2018).
- *Fördelningspolitiska effekter* handlar om hur en skatt påverkar resursomfördelningen i samhället. Som exempel på detta lyfter Lodin (2007) fram inkomstskatten med dess progressivitet. Att forma ett skattesystem med fördelningspolitiska mål har visat sig svårt, inte minst p.g.a. globaliseringen

---

<sup>11</sup> Lodin (2007) likställer ordet med det engelska ordet "*Compliance*" vilket definieras som medgörlighet eller följsamhet.

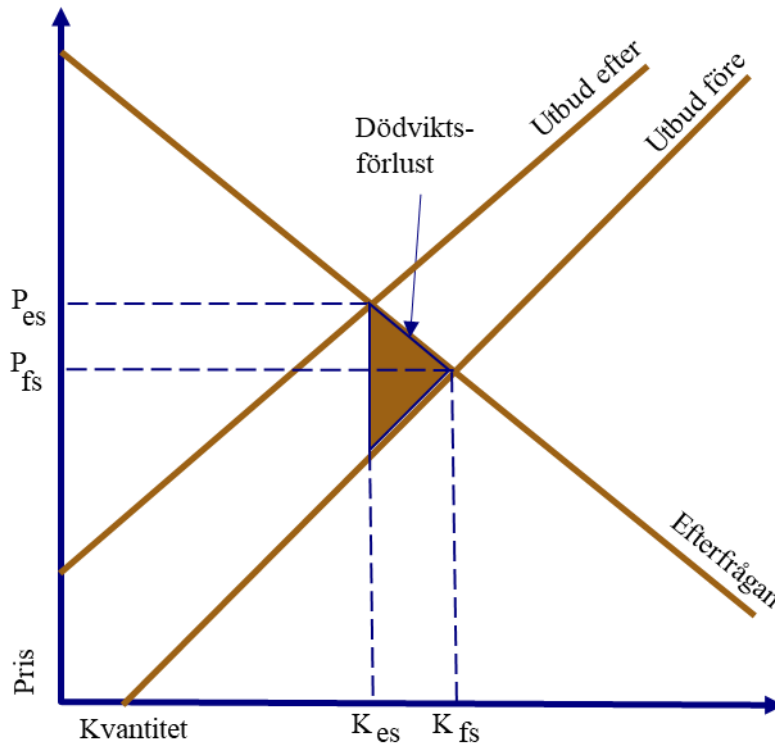
<sup>12</sup> Se kapitel 2.2.3

påverkan på nationell politik. Det handlar vidare om att väl motiverade fördelningspolitiska åtgärder ibland får indirekta effekter tvärtemot dess syfte. Det handlar även om att effekterna av tänkta åtgärderna inte får motverka andra samhällsekonomiska intressen.

- Med *neutralitet* och *likformighet* menar Lodin (2007) att skatten ska behandlas lika i förhållande till andra jämförbara skatter, då detta minimerar snedvridningseffekter och är således samhällsekonomisk effektivast. Det gäller att det inte finns specialregler för en skatt, eftersom de medför olikbehandling och snedvridningar. I detta avseende ser Lodin (2007) hellre att en skatt är utformad med en bred skattebas med låg skattesats, än med en smal skattebas med hög skattesats. Neutraliteten syftar på att det ska vara neutralt mellan olika ageranden som en skattebetalare kan göra, och om det inte är neutralt kan det uppstå snedvridningseffekter som påverkar prisbildning och privatpersoners investeringsbeteenden. (Lodin, 2007; SOU 2018:13).
- Med *låg "excess burden"* menas att en skatt ska utformas på ett sätt som minimerar samhällsekonomiska extrakostnader, d.v.s. dödviktsförluster som uppstår i samband med dess införande. En skatt bör konstrueras så att beloppet som övergår från det privata till offentliga inte medför extra kostnader. Vidare ska skattemedlen inte användas för offentlig konsumtion som hade kunnat tillgodose genom privata medel, något som minskar välfärdseffekten (Lodin, 2007).
- *Internationell effektivitet* innebär att en skatt ska utformas med internationell skattekonkurrens i åtanke. Skatten ska konstrueras på ett sätt som minimerar risken för att skattebasen flyttar till ett annat land med lägre skattesats. Utformningen får inte heller leda till att internationella aktörer eller aktiviteter diskrimineras i Sverige (Lodin, 2007).

### 2.1.1 Dödviktsförlust

Dödviktsförluster är de samhällsenliga effektivitetsförluster som uppstår till följd av avvikelser från den marknadssjämvikt som råddigt under perfekta förhållanden, se figur 2 (Dahlman et al., 2004). Vid införande av skatt på en vara förändras dess pris, vilket leder till en sådan avvikelse. Beroende på utformning kan skattebördan antingen hamna på den skatteskyldige(konsumenten) eller någon annan part (producenten) (Fullerton & Metcalf, 2022). Dödviktsförlust är en ren effektivitetsförlust som skapas av att marginalnyttan skiljer sig från marginalkostnaden. Det är med andra ord ett mått på den ineffektivitet som en skatt har på samhället (Rosen & Gayer, 2014).



Figur 2 Dödviktsförlusten (brun triangeln) vid införande av en skatt. Källa: Rosen & Gayer (2014).

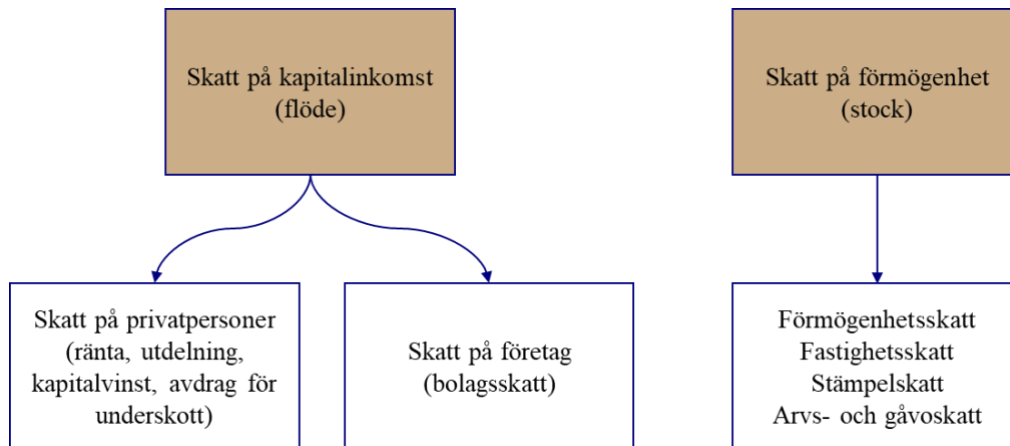
I figur 2 förklaras dödviktsförlusten på en vara som beskattas på producenten. Det finns innan skattens införande på varan ett efterfrågat pris ( $P_{fs}$ ) till en viss utbudens kvantitet ( $K_{fs}$ ) för att nå marknadsjämvikt, d.v.s. för att möta den efterfrågade kvantitet som finns från konsumenten. Men när skatten införs begär producenten ett högre pris ( $P_{es}$ ) för att täcka upp för skatten. Påföljden blir att konsumenterna efterfrågar en mindre kvantitet ( $K_{es}$ ) av varan p.g.a. det högre priset. Dödviktsförlusten (bruna triangeln) är värdet av de transaktioner som inte blev av p.g.a. skattens införande (Rosen & Gayer, 2014).

### 2.1.2 Kapitalskatt

Kapitalbeskattning är samlingsnamnet för beskattning av sparande, bolagsvinster, förmögenheter, fastigheter, arv och kapitalvinster. Kapitalskatt kan delas in i två kategorier beroende på om beskattning ska göras på den inkomst som genereras av ett kapital eller om det ska göras på den stock av kapital som finns, se figur 3. Den första kategorin avser beskattning på avkastningen som investeringen genererar, vilket kan avse vinst på sparande, kapitalvinster (vid försäljning av ett kapital) och företagsvinster i form av bolagsskatt. I den andra kategorin återfinns skatter på ägandet av kapital eller

på den stock av kapital som finns, vilket avser fastigheter, arv och förmögenheter (Waldenström et al., 2018).

Att beskatta kapitalstocken, genom schablonintäktsbeskattning, görs främst för att det inte finns andra sätt att beskatta inkomsten från innehavet av tillgångarna som tillhör kategorin. Vidare har inkomstbeskattningen i Sverige lett till en oönskad förmögenhetsfördelning och beskattning av kapitalstocken används som ett verktyg för att korrigera denna effekt (ibid).



Figur 3 Skatt på kapital. Källa: (Waldenström, Bastani & Hansson, 2018).

Skatter på kapitaltillgångar kan påverka hur och i vilken tillgång som kapitalet placeras samt hur konsumtionen är under tiden som kapitalet finns placerat. Investeringar kan ses som en typ av konsumtion där kapitalet ökar individens välfärd. Det är därför viktigt att se över de snedvridande effekterna som en kapitalskatt kan ha på beteendet (ibid).

### 2.1.3 Fastighetsskatt

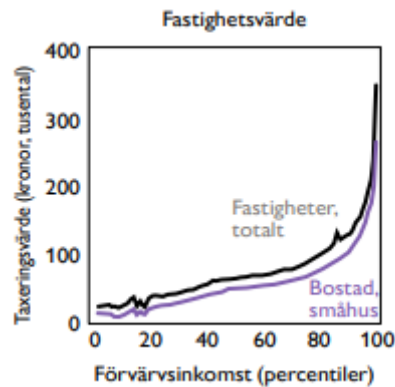
Beskattning av fastigheter görs i Sverige vid tre olika skeden - vid förvärv, vid innehav och vid försäljning av fastigheten. Beskattning vid förvärv av fastighet utgörs av stämpelskatt på lagfart och inteckningar i fastigheten. Innehav av fastighet beskattas genom den en löpande årlig fastighetsavgift för småhusfastigheter. Vid försäljning av en fastighet beskattas den kapitalvinst som försäljningen genererar (Englund, 2020).

Fastigheter är unika i att de är svåra att flytta från sin geografiska position<sup>13</sup>. Fastigheter bör därmed anses utgöra en stabil och attraktiv skattebas, som av en naturlig anledning bör beskattas för att finansiera den lokala administrationen (kommunen) (Mirrlees et

---

<sup>13</sup> Se kapitel 2.2.1

al., 2011). Det finns även en positiv korrelation mellan småhusfastigheters värde och ägarens förvärvsinkomst, se figur 4 (Waldenström, Bastani & Hansson, 2018).



Figur 4. Förhållandet mellan förvärvsinkomst och taxeringsvärde (och i förlängning fastighetsvärde)  
(Källa: Waldenström, Bastani & Hansson, 2018).

Enligt Mirrlees et al. (2011) är beskattning av fastigheter en viktig del av skattesystemet för ett välutvecklat finanssystem och att det har sin förklaring i de ekonomiska fördelarna som finns. Författarna utvecklar sitt resonemang genom förklaringen att utbudet på fastigheter, och framför allt mark, inte påverkas avsevärt av dess pris. Detta leder till att fastigheter kan beskattas utan att människors beteende snedvrids. Fastigheter som skattebas påverkas således inte nämnvärt av att beskattas.

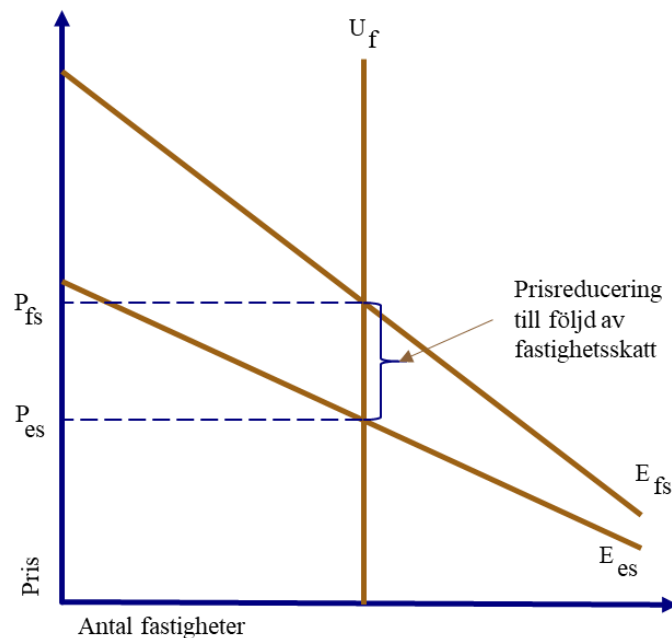
Det kan dock vara svårt att veta hur och på vilken del av fastigheten som skatten ska röra. Beroende på val av skattebas kan den löpande beskattningen av fastigheter delas in i tre områden (McCluskey & Frantzen, 2017):

- Skatt baserad på erhållen inkomst från en fastighet
- Skatt baserad på fastighetens storlek, och
- Skatt baserad hyres- eller kapitalvärden

Fastighetsskatt är en kapitalskatt på det som ägaren har investerat i fastigheten. Investeringen ger en ekonomisk avkastning till ägaren för den nytta som denne får av att äga fastigheten, antingen genom att bo på den eller genom att hyra ut den. Oavsett hur fastighetsägaren väljer att nyttja sin fastighet är avkastningen på denna investering en inkomst som bör vara föremål för beskattning. Väljer ägaren att bosätta sig på fastigheten, tillgodoser fastigheten vissa behov som ägaren har och tillhandahåller vissa tjänster som denne konsumerar. Detta borde likt andra konsumtionsvaror vara underlag för momsbeskattning. Vidare är en fastighet en värdefull tillgång, vars värde stiger och fluktuerar likt andra typer av kapitaltillgångar som aktier och fonder. Fastighetsägande bör därmed jämföras med andra typer av sparande, för vilka omfattas av kapitalskatt (Mirrlees et al., 2011; Waldenström, Bastani & Hansson, 2018).

Waldenström, Bastani & Hansson (2018) menar att beskattning av fastighetsägande bör göras p.g.a. att ägaren i stället kunde hyrt sitt boende och haft det kapital som investerats i en fastighet på banken. Författarna förklarar att det hade dels genererat en ränta på det sparade kapitalet, vilket är en beskattningsbar kapitalinkomst för individen, dels en hyra som är en beskattningsbar kapitalinkomst för hyresvärden. Waldenström, Bastani & Hansson (2018) anser vidare att ett starkt argument för fastighetsbeskattning är den potentiella dubbelavkastning som de kan generera dels via den värdestegring som fastighetsägaren kan tillgodose sig, dels via den nytta denne får av att bo eller hyra ut fastigheten under ägandeperioden.

Utbudet på fastigheter är oelastisk på kort sikt och en skatt på fastigheter sänker prisbilden, d.v.s. att en köpare vill betala mindre än om det inte fanns någon skatt på fastigheten. Det beror på att skattebördan är evig för en fastighetsägare och en köpare vill därför räkna av denna vid köpet. På lång sikt kan mängden byggbar mark öka i takt med förändring av markanvändningen. Figur 5 visar att utbudet på fastigheter ( $U_f$ ) är perfekt oelastiskt och på kort sikt kommer en skatt på dem inte skapa någon dödviktsförlust. Anledningen är att en skatt på fastigheter enbart kommer förskjuta efterfrågan (från  $E_{fs}$  till  $E_{es}$ ) och sänker priset på dem (från  $P_{fs}$  till  $P_{es}$ ), medan utbudet är den samma (Rosen & Gayer, 2014).



Figur 5 En skatts inverkan på fastighetspriser Källa: Rosen & Gayer (2014).

Beroende på hur skatten på fastigheter är utformad kan oönskade utvecklingar uppstå som leder till dödviktsförluster, något som skett under historiens gång. Exempelvis har det tidigare funnits fall där beskattningen varit baserad på husens bredd mot gatan, total fönsteryta eller antalet skorstenar. Den förstnämnda skapade långsmala fastigheter, det andra att fönster murades över innan skatten implementerades eller att husen byggdes med mindre fönster (Arnott & Petrova, 2006).

Beskattning av fastigheter i sig är dock inte utan svagheter. Ifall fastighetsskatten är marknadsvärdesbaserad kan likviditets- och förutsägbarhetsproblem uppstå (SOU 2000:34). Eftersom avkastningen som en fastighet genererar inte är likvid, kan en snabb uppgång i marknadsvärdet leda till att hushåll med lägre inkomster (i områden som sedermera blir attraktiva) blir tvungna till att sälja sina bostäder. Detta då de inte har likviditeten som krävs för att betala av skatten. Faktorerna som förändrar marknadsvärdet ligger i mångt och mycket även utanför fastighetsägarens kontroll, vilket gör att skattens framtida storlek blir svår att förutse (SOU 1999:59). I anslutning till detta brister skatt på fastigheter med marknadsvärdet som bas även i skatteförmågeprincipen, eftersom fastighetens marknadsvärde inte har en direkt koppling till ägarens faktiska betalningsförmåga (Boije et al., 2004).

Rosen & Gayer (2014) diskuterar möjligheten ifall fastighetsskatt istället kan utformas som en avgift, men att den då måste stå för ett direkt utbyte av motprestationer och att avgiften motsvarar kostnaderna för dess prestation. Fördelen skulle då vara att den inte påverkar fastighetsmarknaden överhuvudtaget utan blir mer av en personlig skatt.

## 2.2 Värdeteori

### 2.2.1 Fastighetsvärde

En fastighet ses som en ekonomisk tillgång, som ger förväntningar om framtida nyttor vid användning av dem (Lantmäteriverket, 2013). Enligt Lantmäteriet (2013) krävs vissa förutsättningar för att ett värde i en fastighet ska uppstå. Vilka de är varierar, men de presenterar följande förutsättningar som ofta förekommande:

- *Behov* som användaren har tillfredsställs genom att fastighetens används,
- *Nyttan* som användaren har av fastigheten,
- Fastigheten kan endast *disponeras* av ägaren/användaren,
- Att det finns en möjlighet till *överlåtelse* av fastigheten,
- Att fastigheten bara finns *i begränsad omfattning*.

I samma linje har Geltner (2007) fört resonemanget att fastigheter inte har något egenvärde, utan värdet uppstår efter vad marknaden är villiga att betala för vad de kan konsumera eller producera på fastigheten. Exempelvis har urban mark ett högre värde för bostäder än annan mark, då den har tillgång till annan service som kan vara viktig för boenden inom marknaden för vilken fastigheten befinner sig inom.

Bengtsson (2018) utvecklar Gelters resonemang och förklarar att fastigheter används för att tillfredsställa ett behov genom den produktion som kan ske på fastigheten. Fastigheten kan därför ses som en produktionsfaktor till produktionen. Produktionsfaktorerna kan vara många och beror helt på vilken produktion som utövas, men i de flesta fall nämns arbete, kapital och fastigheter.

Varje fastighet är unik i viss utsträckning och är fast i den bemärkelse att det inte går att flytta från en geografisk position till en annan (om än liknande fastigheter finns) (Waldenström, Bastani & Hansson, 2018). Det betyder att en fastighet, till skillnad från de andra produktionsfaktorerna, inte kan flyttas från den marknaden för vilken den befinner sig i (Bengtsson, 2018; Geltner, 2007).

När det kommer till fastighetsvärdet för småhus är läget den helt avgörande värdefaktorn. Det kan exempelvis vara närhet till strand eller tillgängligheten till den service som fastighetsägaren kräver. Värdet av ett visst läge kan täcka ett större område och kan anses homogent över det. Tomtegenskaper, så som havsutsikt, och byggnader skiljer sig från läget och kan spela in på fastighetens värde, efter vad den enskilde tycker och anser vara värdehöjande. Den sista delen som berör rättigheter och skyldigheter, analyserar rådigheten över fastigheten och vad ägaren får och inte får göra. Denna del beror på vilka planer och bestämmelser som finns för fastigheten (Bengtsson, 2018).

Fastigheters markvärde kan även påverkas av faktorer som står utanför ägarens kontroll, d.v.s. omgivande förbättringar som inte kommer av ägarens egna investeringar i fastigheten (Browning, 1963). Exempelvis kan en markant värdehöjning tillkomma till följd av att en skola eller en ny spårvagnslinje byggs i närområdet.

## 2.2.2 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är det värde som enligt 5 kap. 2–3 §§ FTL motsvarar 75% av en fastighets sannolika marknadsvärde två år före taxeringsåret, vilket utgör underlaget som används för att bestämma fastighetens eventuella skattebörda. I Sverige är det Skatteverket som ansvarar för att fastställa alla enskilda fastigheters taxeringsvärden, vilket sker var tredje år. Om fastigheten är bebyggd är taxeringsvärdet ett kombinerat värde av mark- och byggnadsvärdet (Skatteverket, u.å.-c). Dessa värden definieras enligt 5 kap. 7 § FTL:

- Byggnadsvärde – värdet av de byggnader som hör till taxeringsenheten.
- Markvärde – värdet av taxeringsenhetens tomtmark, täktmark, fallrätt och markanläggningar.

Vad som utgör en taxeringsenhet definieras i 4 kap. 1 § FTL och säger att fastigheter ska utgöra en taxeringsenhet som ska taxeras var för sig. På en taxeringsenhet kan det saknas, finnas en eller flera värderingsenheter. En värderingsenhet är enligt 6 kap. 1 § FTL egendom inom en taxeringsenhet som ska värderas för sig. En värderingsenhet får endast avse egendom som ingår i samma taxeringsenhet.



Ortsprismetoden är den huvudsakliga metoden som ska användas vid bestämning av taxeringsvärdet. Utgångspunkten är enligt FTL 7 kap 1§ fastighetens *värdefaktorer*, d.v.s. egenskaper som är knutna till fastigheten och som påverkar marknadsvärdet. Enligt FTL 7 kap 2§ är landet uppdelat i *värdeområden*, och inom alla dessa områden beräknas en värdenivå (genomsnittlig prisnivå) baserat på de försäljningar som gjorts inom samma område. Försäljningarna som används ska först granskas och gallras enligt 1 A kap. 2 § FTF och 1 A kap. 2 § FTF för att sälla bort köp som inte är representativa. I de fall där det inte finns tillräckligt med försäljningar i värdeområdet kan ett annat område användas enligt 5 kap. 5 a § FTL, givet att det andra området kan antas ha liknande förutsättningar (Skatteverket, 2023). Fastighetens värdefaktorer kombinerat med den genomsnittliga prisnivån i värdeområdet utgör taxeringsvärdet, med utrymme för justeringar i de fall där fastigheten skiljer sig markant från genomsnittet i värdeområdet (Skatteverket, u.å.-c).

### **2.2.3 Transaktionskostnader**

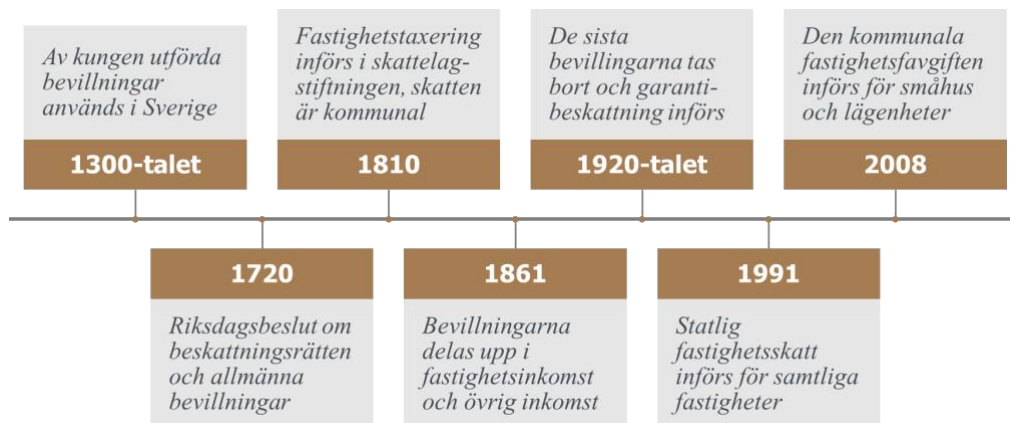
Transaktionskostnader är de processrelaterade kostnader som är kopplade till transaktioner. Kostnaderna kan vara i form av tid, pengar eller andra resurser som krävs för att transaktionen ska kunna genomföras (Ekbäck, 2011), dock inte kostnaden för själva varan (Bengtsson, 2018). Transaktionskostnaderna brukar delas in i tre olika kategorier – kostnader för kontakt, kontrakt och kontroll (Dahlman et. al., 2004). Transaktionskostnader är förknippade med ofullständig information om varan eller motparten, och för att en köpare ska vara villig att genomföra transaktionen krävs det att varans värde är större än priset plus transaktionskostnaderna (ibid). Exempel på transaktionskostnader vid fastighetsförvärv är sökkostnader, lagfartskostnader, mäklararvode och eventuella pantbrevskostnader (Hansson, 2014; Bulatovic & Nordensky, 2005).

### 3 Fastighetsbeskattning i Sverige

I detta kapitel presenteras en kort historisk genomgång om hur fastighetsbeskattning har sett ut i Sverige, hur det förgående systemet med statlig fastighetsskatt kom till och hur den kommunala fastighetsavgiften fungerar idag. Kapitlet avslutas med en redogörelse av det kommunalekonomiska utjämnningssystemet. Relevanta begrepp för arbetet, som uppskov och kapitalvinstskatt redogörs grundligt.

#### 3.1 Svensk fastighetsbeskattning genom tiden

Redan under medeltiden infördes permanenta skatter i Sverige. Med tiden ökade rikets utgifter och under 1300-talet infördes *bevillningar*<sup>14</sup>, se figur 6, vilka kungen kunde besluta om för att stå bukt mot utgifterna. I samband med regeringsformen 1720 fastställdes riksdagens beskattningsrätt och de bevillningar som blev mer eller mindre permanenta kom att kallas *allmän bevillning* (Löwnertz, 1983).



Figur 6 Tidslinje över svensk fastighetsbeskattning

Med anor från 1600-talet hör fastighetsregistrering till en av de äldsta aktiviteterna i den svenska staten (Englund, 2020). Fastighetstaxering infördes i den svenska skattelagstiftningen genom 1810 års bevillningsförordning (SOU 2000:10). År 1861 kom den allmänna bevillningen att delas upp i fastighetsinkomster och övriga inkomster (NE, u.å.). Från början av 1800-talet och fram tills reformen 1991 var beskattning av fastigheter varit en kommunal angelägenhet (SOU 1994:57).

<sup>14</sup> En form av tillfällig skatt som riksdagen beslutade om – den kom att användas för att täcka speciella statsutgifter (Löwnertz, 1983).

Det senaste århundradet har det hänt desto mer. Under 1920-talet upphävdes de sista bestämmelserna om bevillning när en ny kommunlagstiftning kom på plats (Löwnertz, 1983). I stället infördes den så kallade garantibeskattningen, vilken garanterade att kommuner skulle få en viss skatteintäkt från de fastigheter som fanns belägna i kommunen (ESV, 2014; Englund, 2020; SOU 1994:57). I början på 1950-talet ändrades det till att 5 % av taxeringsvärdet skulle betalas till den kommunala beskattningen. År 1981 sänktes procentsatsen till 1,5% och avvecklades 1988 helt för fysiska personer. Under samma decennium infördes en särskild fastighetsskatt vars skattesats år 1985 var 0,5% av skattebasen, som för småhus var en tredjedel av taxeringsvärdet. Skattesatsen höjdes sedan till 1% och 1,4% under de nästkommande två åren (Englund, 2020). Jämfört med idag var skatten alltså 0,47% av taxeringsvärdet efter den sista höjningen.

### 3.2 Statlig fastighetsskatt

Vid skattereformen 1991 infördes den statliga fastighetsskatten för samtliga fastigheter. Införandet betydde att fastighetsbeskattningen gick från att de senaste nästan 200 åren varit kommunal till att återigen bli statlig (SOU 1994:57). Den statliga fastighetsskatten är en proportionell skatt och finns fortfarande kvar. Den appliceras på fastigheter som omfattades av vad som framgår av 1 § FSL, bl.a. obebyggda småhusenheter. Fastighetsskatten beräknas enligt 3 § FSL på taxeringsvärdet av värderingsenheten. Den tidigare fastighetsskattesatsen för bebyggda småhusfastigheter var till en början 1,5% av taxeringsvärdet och kom att minska med jämna mellanrum tills den kommunala fastighetsavgiften var på plats (Englund, 2020). Från och med 2001 utgick fastighetsskatten med 1,0% av taxeringsvärdet för småhusenheter (prop. 2007/08:27).

I SOU 1999:59 belyste utredarna huvudproblemet som den nyligen införda statliga fastighetsskatten hade på vissa kategorier av fastighetsägare i riket. Trots att avkastningen som fastigheten genererade inte var en likvid sådan var skatteuttaget det. Den var även oförutsägbar i den mening att fastigheters marknadsvärde kunde fluktuera kraftigt från år till år, vilket gjorde det svårt för hushållen att planera framåt i tiden. Eftersom taxeringsvärdet har en direkt korrelation med fastighetsvärdet ökade skatten i samma takt. Den statliga fastighetsskatten sades främst straffa låginkomsthushåll som bott i ett område länge, där värdet på fastigheten stigit markant i takt med att området blivit mer populärt. I vissa fall kunde detta leda till att fastighetsägarna tvingades att flytta. Eftersom dessa hushåll var mer ekonomiskt känsliga och inte hade tillräckligt hög inkomst för att betala av den stigande skatten. De två kategorier av fastighetsägare som främst drabbades av detta problem var ägare till småhusområden i städers ytterkant och ägare till permanentbostäder i attraktiva fritidshusområden.

Genom prop. 2001/02:3 infördes en begränsningsregel på fastighetsskatten för småhus som innebar att skatten inte fick överstiga 5% av hushållets sammanlagda inkomst, givet att vissa förutsättningar var uppfyllda. Vid beaktning av årsinkomsten beaktades

även hushållets förmögenhet i viss mån, något som kritiserades av remissinstanserna. För att omfattas av begränsningsregeln fick fastighetens taxeringsvärde som utgångspunkt inte understiga 280 000 kr, samtidigt som hushållets sammanlagda årsinkomst inte fick överstiga 600 000 kr. Vidare gällde regeln endast ägarens permanentbostad, och som högst kunde skattereduktionen uppgå till 27 200 kr.

Genom prop. 2003/04:19 infördes även en dämpningsregel på uttaget av fastighetsskatt vid höjda taxeringsvärden. Förslaget innebar att ifall taxeringsvärdet höjdes i samband med fastighetstaxering skulle denna höjning inte slå igenom direkt på skatteuttaget, utan i stället fördelas jämnt över de åren fram tills nästa fastighetstaxering. För småhusenheter tillämpades regeln vid 2004 års taxering.

### 3.3 Kommunal fastighetsavgift

Genom fastighetsskattereformen 2008 slopades den statliga fastighetsskatten för bebyggda småhus- och hyreshusenheter. En kommunal fastighetsavgift infördes i dess ställe från och med 2009 års taxering. Reformen innebar en delvis återgång till beskattningen som fanns innan 1991, då kommunerna återigen var garanterade en intäkt från fastighetsbeskattningen (ESV, 2014:4).

En ändring av beskattningssystemet hade länge varit på tal. Men det var SOU 1999:59 om begränsad fastighetsskatt som var startskottet till att regeringen i sin budgetprop. för 2007 tog upp frågan, och avsåg att under de kommande åren ändra systemet genom ett förslag om kommunal fastighetsavgift. Här var tanken att minska kopplingen till fastighetens marknadsvärde (prop. 2006/07:1). Som grund till ändringen låg prop. 2007/08:27, där den löpande beskattningen av bostäder ändrades för både småhus och hyreshus. Även beskattning av kapital vid försäljning av fast egendom<sup>15</sup> kom att höjas.

Vidare var fastighetsskattereformen ett direkt svar från regeringen på den omfattande och växande kritik som det föregående systemet var föremål för. På sida 73 i prop. 2007/08:27 förklaras problemet genom citatet ”*Ingen skatt har ett så svagt folkligt stöd som fastighetsskatten*”. Vidare argumenterades det att skatten inte betalades efter bärkraft, att en skatt på en icke-likvid värdeökning kunde leda till likviditets- och kostnadsproblem. Slutligen att den var oförutsägbar och kunde skapa oro kring boendekostnaderna samt att värdestegringar från taxering bidrog till ökade kostnader som enskilda individer inte kunde kontrollera (prop. 2007/08:27 s. 73 f).

Likt den statliga fastighetsskatten bygger den kommunala fastighetsavgiften på fastighetens taxeringsvärde. Enligt FAVL 1 § ska fastighetsavgiften betalas av fastigheter som enligt fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet,

---

<sup>15</sup> Se kapitel 3.3.1

ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet eller lantbruksenhet. För lantbruksenheter gäller det endast om det finns vad som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhus eller tomtmark för småhus på enheten.

Fastighetsavgiften per kalenderår bestäms enligt FAVL 3 § till 0,75% av fastighetens samlade taxeringsvärde, men fick som högst vara 6 000 kr år 2008. Det så kallade *takbeloppet*<sup>16</sup> indexerar med förändringen i *inkomstbasbeloppet*<sup>17</sup> mot föregående år uttryckt i procent med två decimaler med start 2008, se tabell 1. Avgiften bestäms till hela kronotal och för året 2022 hade takbeloppet ökat till 8 874 kr. Det leder till att en småhusfastighet med ett taxeringsvärde över 1 183 200 kr<sup>18</sup> kommer att överstiga takbeloppet. Fastighetsavgiften betalas årligen och fastställs i samband med den årliga beskattningen där den återfinns som en särskild post i deklarationen (SKV 296 utgåva 27).

Tabell 1 Inkomstbasbeloppet och fastighetsavgiften sedan 2008

År	Inkomstbasbelopp	Fastighetsavgiftens takbelopp
2008	48 000 kr	6 000
2009	50 900 kr	6 362
2010	51 100 kr	6 387
2011	52 100 kr	6 512
2012	54 600 kr	6 825
2013	56 600 kr	7 075
2014	56 900 kr	7 112
2015	58 100 kr	7 262
2016	59 300 kr	7 412
2017	61 500 kr	7 687
2018	62 500 kr	7 812
2019	64 400 kr	8 049
2020	66 800 kr	8 349
2021	68 200 kr	8 524
2022	71 000 kr	8 874
2023	74 300 kr	9 287

<sup>16</sup> En gräns för vad en fastighetsägare maximalt ska betala i fastighetsavgift.

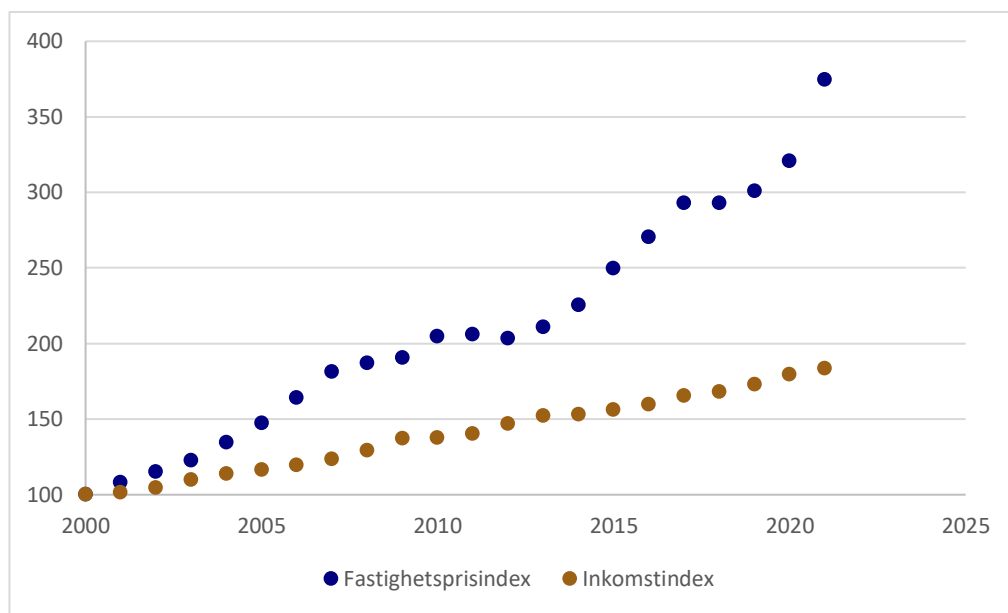
<sup>17</sup> Definieras enligt 58 kap. 26 och 27 §§ socialförsäkringsbalken.

<sup>18</sup> 8 874 kr / 0,0075

Inkomstindexet är en mått på inkomstbasbeloppets höjning och båda beräknas sedan 2018 årligen av pensionsmyndigheten enligt regeringsbeslut S2017/03978/SF. (Granseth, 2022).

Inför införandet av den kommunala fastighetsavgiften spådde många analytiker att småhusfastigheter skulle få en markant prisökningseffekt till följd av *kapitaliseringsteorin*<sup>19</sup>. Enligt Elinder och Persson (2014) kunde ingen sådan effekt säkerställas varken vid avgiftens tillkännagivande eller införande, utan det var endast i små delmarknader med redan högt värderade småhusfastigheter som denna prisökningseffekt kunde observeras.

I figur 7 redovisas utvecklingen av fastighetsprisindex (FPI) och inkomstindex under tidsperioden 2000 – 2022 (båda har justerat till index 2000 = 100). FPI har utvecklats i en högre takt under tidsperioden, än vad inkomstindex har.



Figur 7. Fastighetsprisindexets utveckling mellan år 2000 till år 2022 (SCB, 2022-b) i relation till inkomstindexet under samma tidsperiod (Konjunkturinstitutet, 2022)

---

<sup>19</sup> Teorin om att betalningsviljan är en funktion av de utgifter som är kopplade till varan. Ifall den löpande kostnaden för att bo är lägre på årsbasis till följd av en minskad skattestorlek kommer köparens betalningsvilja för fastigheten att vara högre (Grodecka-Messi & Hull, 2020).

Det har sedan införandet av fastighetsavgiften funnits en undantagsbestämmelse. Sedan 2013 ska nybyggda bostadshus som får ett beräknat värdeår till året innan fastighetstaxeringsåret, enligt FAvL 6 § vara fastighetsavgiftsbefriade för det och de nästkommande 14 åren. Vilket gäller för hus med värdeåret 2012 eller senare. Om värdeåret är 2011 eller tidigare gäller principen att ingen fastighetsavgift betalades under fem år, följt av fem år av halv avgift (SKV 296 utgåva 27). Undantagsbestämmelsen bygger på den nedsättning som sedan tidigare fanns i FSL 3 §. Reduceringen av fastighetsavgiften gäller hela taxeringsenheten (prop. 2007/08:27 s 132).

Trots namnet är den kommunala fastighetsavgiften en statlig fastighetsskatt rent juridiskt, eftersom det delvis inte går att urskilja en motprestation gentemot den som betalar avgiften. Det gäller också att det är riksdagen som bestämmer avgiftens underlag och storlek, inte kommunerna själva (Riksrevisionen, 2019; prop. 2007/08:27 s. 69 ff). Vid införandet av fastighetsavgiften fick inte kommunerna de intäkter som fastigheterna inom kommunens gränser generade. I stället utgick ett fast belopp på 1 315 kr per invånare i kommunen (ESV, 2014:4), enligt det kommunala utjämningsystemet<sup>20</sup>. Samtidigt minskades statsbidraget till kommunerna med motsvarande summa och varken den enskilda kommunen eller sektorns intäkter påverkades av införandet (ibid). Trots det kommer inte alla skatteintäkter från den kommunala fastighetsavgiften till kommunerna. Ett årligt belopp om 390 miljoner kronor, som hade kunnat komma kommunerna tillhanda, stannar nämligen i den statliga budgeten. Vidare står intäkter från den kommunala fastighetsavgiften i genomsnitt för 2% av kommuners totala skatteintäkter (ibid).

Den kommunala fastighetsavgiften skapar en skatteutgift<sup>21</sup> som för år 2022 uppgick till 31,05 miljarder kr, vilket översätts till ett inkomstbortfall för staten. Specifikt för posten ”egna hem”<sup>22</sup> är skatteutgift skillnaden mellan direktavkastningen i form av boende multiplicerat med en skattesats om 30%<sup>23</sup>, och skattebördan som erhålls med kommunal fastighetsavgift (skr. 2022/23:98). Som jämförelse gav den näst högsta posten inom samma kategori upphov till en skatteutgift om 12,88 miljarder kr samma år.

---

<sup>20</sup> Se kapitel 3.4

<sup>21</sup> Avvikelse i skatteintäkt som uppstår på grund av särreglering i skattelagstiftningen (skr. 2022/23:98)

<sup>22</sup> Småhus som varken upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt

<sup>23</sup> För att efterlikna normal skattesats på övriga kapitalformer, se kapitel 2.1.2

### 3.3.1 Kapitalvinstskatt

*Kapitalvinstskatt* betalas på den vinst en person gör vid avyttrande av kapital. Enligt 41 kap. 1–2 §§ IL ska det vid en försäljning av fastighet utgå en kapitalvinstskatt. 45 kap. IL behandlar de särskilda bestämmelserna om kapitalvinst vid försäljning av fastighet. Här finns bestämmelser om skattens storlek och hur den beräknas. Kapitalvinsten är försäljningsintäkterna minus omkostnadsbeloppet, som framgår av 11–15 §§. Enligt 33 § ska vinsten beskattas med tjugotvå trettiondelar (22/30).

Genom införandet av fastighetsavgiften kom skatteintäkterna att minska med 16,3 miljarder kronor (prop. 2007/08:27 s. 63). För att reducera intäktsförlusterna beslutade riksdagen att samtidigt höja kapitalvinstskatten till dagens tjugotvå trettiondelar (22/30) jämfört mot tidigare tjugo trettiondelar (20/30) (prop. 2007/08:27 s. 108 ff).

Kapitalvinstskatt vid bostadsförsäljning leder till inlåsnings effekter på bostadsmarknaden då skattestorleken ökar i takt med bostadens värdestegring. Eftersom den nya bostaden som köps sannolikt också har gått upp i värde leder detta till högre transaktionskostnader för säljaren (Hansson, 2014). För att komma runt detta problem infördes möjlighet till uppskov.

### 3.3.2 Uppskov

Uppskovsreglerna finns i 47 kap. IL och möjliggör en uppskjutning av kapitalvinstbeskattning från en fastighetsförsäljning för den skattskyldiga. Syftet är att tillgängliggöra kapitalet som erhållits från försäljningen för att finansiera ett framtida förvärv av en ny bostad (prop. 2007/08:27 s. 116).

Genom en ansökan kan den skattskyldiga få uppskov om förutsättningarna är uppfyllda. Uppskovsbeloppet måste vara minst 50 000 kronor enligt 47 kap. 6 § IL. Vidare måste fastigheten som säljs vara säljarens permanentbostad och vara klassificerad som en privatbostadsfastighet. Fastigheten måste även vara belägen antingen i Sverige eller inom ESS-området, vilket den nyförvärvade bostadsfastigheten också måste vara. Slutligen spelar tiden för köp av och inflyttning i den nya bostaden stor roll. Ersättningsbostaden som utgör grunden till uppskovet får köpas tidigast 1 januari året före och senast 31 december året efter som försäljningen av ursprungsbostaden. Vidare måste inflyttning i den nya bostaden ske senast 2 maj det andra året efter försäljningsåret (Skatteverket, u.å.-d).



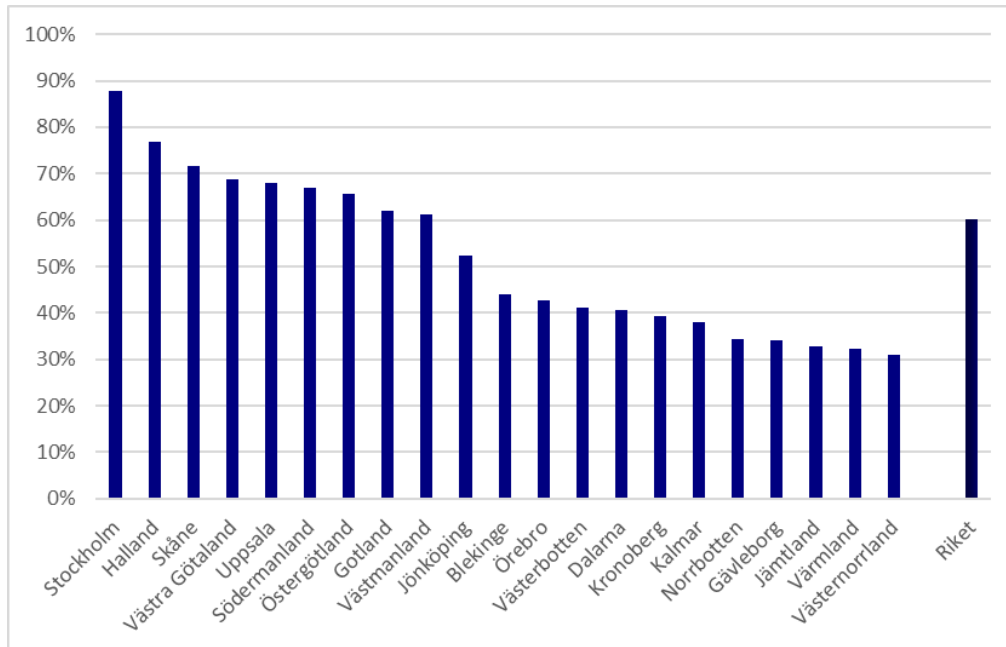
### 3.3.3 Andel småhusfastigheter över takbeloppet per län

I tabell 2 framgår det för år 2021 hur många värderingsenheter med typkod 220 som finns i varje län, hur många av dem som betalar takbeloppet och vilken andel det utgör per län. Takbeloppet för år 2021 var 8 524 kr och att en värderingsenhet betalar takbeloppet betyder att de har ett taxeringsvärde som är lika med eller överstiger 1 136 500 kr.

Tabell 2 Antal värderingsenheter med typkod 220 per län och antal som betalar takbeloppet för fastighetsavgift år 2021 (Källa: SCB – fastighetstaxeringsregistret 2021, 2023)

Län	Antal värderingsenheter	Antal värderingsenheter som betalar takbeloppet	Andel som överstiger takbeloppet
Blekinge	49 835	21 918	43,98%
Dalarna	105 012	42 552	40,52%
Gotland	24 719	15 305	61,92%
Gävleborg	80 127	27 360	34,15%
Halland	95 270	73 092	76,72%
Jämtland	49 652	16 305	32,84%
Jönköping	83 896	43 874	52,30%
Kalmar	87 407	33 228	38,02%
Kronoberg	50 736	19 884	39,19%
Norrbottn	73 032	25 186	34,49%
Skåne	277 131	198 322	71,56%
Stockholm	333 313	292 555	87,77%
Södermanland	73 315	49 078	66,94%
Uppsala	79 169	53 809	67,97%
Värmland	81 522	26 290	32,25%
Västerbotten	73 180	30 165	41,22%
Västernorrland	67 714	21 005	31,02%
Västmanland	57 727	35 399	61,32%
Västra Götaland	365 258	251 388	68,82%
Örebro	67 150	28 606	42,60%
Östergötland	98 195	64 490	65,68%
Riket	2 273 360	1 369 811	60,25%

Figur 8 visar den procentuella andelen av värderingsenheter med typkod 220 som betalar takbeloppet grafiskt.



Figur 8. Andel värderingsenheter med typkod 220 som betalar takbeloppet per län, sorterat efter storleksordning.

År 2021 fanns det totalt 2 187 112 taxeringsenheter med typkod 220 (småhusenhet, bebyggd) (SCB, 2022-c). Skillnaden mellan antalet värderingsenheter och taxeringsenheter är att det, av vad som tidigare redogjort, kan finnas flera värderingsenheter på en taxeringsenhet.

### 3.4 Kommunalekonomiska utjämningsystemet

Det kommunalekonomiska utjämningsystemet finns för att fördela skattepengar ut till kommunerna. Huvudsyftet är att ge alla svenska kommuner och regioner likvärdiga ekonomiska förutsättningar. Målet är att skillnaderna i skattesatser mellan kommunerna inte ska reflekteras i servicenivå, effektivitet och avgiftsuttag, oberoende av inkomst och strukturella förutsättningar (Riksrevisionen, 2019).

Utjämningsystemet är uppbyggt av fem delar. De första två delarna, *inkomst- och kostnadsutjämnning*, finns för att utjämna de skillnader som finns mellan kommuner p.g.a. deras demografi och geografiska placering. De nästkommande två posterna, *struktur- och införandebidrag*, finns för att dämpa möjliga negativa effekter som en förändring i utjämningsystemet kan bidra med. Den sista delen, *regleringsposten*, finns för att summan av bidragen och avgifterna i utjämningsystemet ska regleras så att de stämmer överens med riksdagens beslut (Riksrevisionen, 2019).

Skillnaden mellan inkomst- och kostnadsutjämning är att staten inte har någon del i finansieringen av den senare, utan kommunsektorn står enskilt för den. Kostnadsutjämningen finns inte för att utjämna skillnader i ambitionsnivå eller effektivitet, utan för att se till att invånarna får den service de behöver oavsett var de bor (SOU 2018:74).

Kopplat till den kommunala fastighetsavgiften, som är en del av utjämningsystemet, innebär det att flera kommuner inte får de intäkterna som fastighetsägarna i kommunen betalar i avgift (Riksrevisionen, 2022). Ekonomistyrningsverket (2014) redovisade att av de 290 svenska kommunerna får 144 mer än vad fastighetsägarna betalar i fastighetsavgift. Medan 146 kommuner får mindre än vad fastighetsägarna betalar i fastighetsavgift.

## 4 Alternativa fastighetsbeskattningsmodeller

*Det finns andra föreslagna variationer (hädanefter kallad modeller) på fastighetsbeskattning som skiljer sig vad gäller utformning, skattebas och skattesats. I vissa fall är de även beprövade. Ett axplock av dem presenteras här och kapitlet avslutas därefter med en internationell utblick, där fastighetsbeskattning för tre andra länder presenteras. Fokus kommer att ligga på den löpande beskattningen och den skattebas som används i varje fall.*

### 4.1 Boxmodellen

Boxmodellen är en beprövad beskattningsmodell som har använts i Nederländerna sedan 2001 och har likheter med beskattning av svenska investeringssparkonton. Huvudidén med boxmodellen är att marknadsvärdet av valda tillgångar och skulder först placeras i en gemensam ”box”, däribland fastigheter och andra former av kapital. På samtliga tillgångar beräknas sedan nettovärdet och används för att vidare beräkna en fiktiv schabloniserad avkastning, som därefter beskattas. Premissen för denna modell skiljer sig från nuvarande skattelagstiftning i att alla tillgångar förväntas ge en gemensam schabloniserad avkastning (Lodin & Englund, 2017).

Lodin och Englund (2017) föreslår att boxmodellen likväl kan fungera i Sverige och i detta arbetes kontext ersätta dagens system med kommunal fastighetsavgift. För att anpassas till Sverige föreslås boxmodellen inkludera flera olika kapitalformer. Däribland både värdet av småhusfastigheter, ägarlägenheter och bostadsrätter för att uppnå neutralitet i bostadsbeskattningen. Beskattningen grundar sig i att 4% av nettovärdet erläggs med en skattesats om 30%. Detta för att efterlikna dagens nivå på kapitalskatt. Förenklat blir detta en skatt om 1,2%<sup>24</sup> av nettovärdet. Det väsentliga är att nettot inte beskattas vid ett negativt värde, utan enbart när det är positivt. Med boxmodellen kommer bostadsförsäljningar inte heller längre att beskattas, utan vinstskatten tas i stället löpande ut under ägandetiden genom att den är inkluderad i schablonbeskattningen. Detta för att eliminera inlåsnings effekter och påverka på försäljningsbeslut.

Boxmodellens huvudsakliga svaghet ligger i värderingen av bostadstillgångar, mer specifikt flerfamiljshus i form av bostadsrätter, hyreslägenheter och ägarlägenheter. Till skillnad från fastigheter taxerade som småhus har flerfamiljsfastigheter långt ifrån samma verktyg och precision för att bestämma fastighetsvärdet. Exempel på detta är det tidigare nämnda systemet med riktvärden för småhus som med relativ precision tar

---

<sup>24</sup>  $0,04 * 0,3$

till hänsyn och internaliserar lokalt lägesvärde i fastighetens närområde. För flerfamiljshus finns inget sådan motsvarighet, då mark- och byggnadsvärden bestäms på ett mer schabloniserat sätt. Detta leder till större osäkerheter när boxmodellen egentligen kräver precisa värderingar (ibid).

## 4.2 Anskaffningsvärdesmodellen

I en anskaffningsvärdesbaserad modell utgår beskattningen från fastighetens anskaffningsvärde. Kalifornien-modellen är benämningen på en av de många olika tillämpningar av denna typ av modell, vars namn inspireras av modellen som används i den amerikanska delstaten Kalifornien. Trots de många olika tillämpningar som finns är grundidén densamma - fastighetens värde vid anskaffningspunkten utgör grunden för beskattning, och i Kaliforniens fall är skattesatsen 1,0%. Skattebasen räknas sedan upp årligen med en bestämd procentsats så länge fastigheten ägs av samma ägare. I Kalifornien är det köpeskillingen som räknas upp med inflationstakten med en maxgräns om 2% per år. Det finns dock undantagsregler. Det går till exempel att få en sänkt skattebas om fastighetsägaren kan påvisa att fastigheten har sjunkit i värde från föregående år. Även i de fall där en förälder säljer sin fastighet till sitt barn kan barnet ansöka om att i stället få en oförändrad skattebas (SOU 2000:34).

Kalifornien-modellen innebär goda möjligheter för fastighetsägare att förutspå framtida skatteskulder i samband med fastighetsförvärv. Men den kan leda till högt oönskade konsekvenser i form av att lika fastigheter har stora skillnader i skattebörd. Problemet drabbar främst yngre köpare, eftersom fastighetspriserna har ökat stort sedan modellens införande. Yngre hushåll är i genomsnitt även mer mobila än äldre hushåll, vilket leder till att de som grupp kommer att ha ett konsekvent högre skattebas (SOU 2000:34). Modellen skapar incitament för skattefusk, då säljaren och köparen har ett gemensamt intresse i att ange en så låg köpeskillning som möjligt för att minimera realisationsvinstskatten respektive den nya skattenivån (ibid).

En ytterligare svaghet med modellen är att den ger upphov till stora inlåsnings effekter. Ju större skillnaden är mellan anskaffningsvärdet och fastighetens verkliga marknadsvärde, desto större blir den potentiella skattehöjningen vid bostadsbyte och därmed värdet av att bo kvar. Inlåsnings effekterna motverkas i viss mån genom de undantagsregler som finns, men modellens utformning leder till att effekterna blir oundvikliga. (ibid).

## 4.3 Markvärdesmodellen

Markvärdesmodellen är ett alternativ till beskattning av fastigheter där huvudidén är att enbart markvärdet beskattas. Modellens främsta förespråkare var Henry George. I boken *Progress and Poverty* från 1879 menar han att lösningen på dåtidens samhällsliga fattigdom var att ersätta alla andra skatter med en enda skatt på mark.

Enligt ekonomisk teori leder skatt på mark inte till några dödviktsförluster<sup>25</sup> eller substitutionseffekter. Det beror på att en förändring i totalt pris inte påverkar utbudet, då mängden mark som finns alltid är fast (McCluskey & Franzsen, 2017; Mirrlees et al., 2011). Det finns heller inte någon alternativ vara till mark. Resultatet blir att markvärdesskatt kan likställas med en ekonomisk hyra (Mirrlees et al., 2011), som inte snedvrider individens ekonomiska beslut, vilket gör den idealisk ur en effektivitetssynpunkt (Dye & England, 2010).

Skillnaden mellan beskattning på småhusfastigheter i Sverige och markvärdesskatt är att den förstnämnda har ett negativt incitament på investeringar. Detta då nybyggnader och förbättringar av byggnader ger ett högre byggnadsvärde och därmed högre taxeringsvärde på sikt (ibid).

Markvärdesskatt skapar i teorin även ett negativt incitament till markspekulation, eftersom beskattningen vore densamma som om marken var bebyggd (Browning, 1963). Ett rimligt antagande är att en övergång till markvärdesskatt leder till att markspekulanter som redan håller i obebyggd mark utan att bygga på den påskyndar sin investering. Men Oates & Schwab (1997) visar genom en fallstudie om markvärdesskatt i Pittsburgh, att skatt på mark inte har någon betydande effekt på *när* utveckling och investering på marken genomförs. Givet att markvärdet är frånkopplad från dess nuvarande användning och i stället utgår från markens "highest and best use"<sup>26</sup>.

Markvärdesmodellen är dock inte utan svagheter. Det finns svårigheter med att isolera och värdera marken individuellt på ett träffsäkert sätt (Chapman et al., 2009). Framförallt i den omfattning som krävs för implementering av modellen, särskilt i de områden där tillräckliga data i form av jämförelseköp saknas (Browning, 1963). Mirrlees et al. (2011) presenterar dock en alternativ metod. Enligt metoden ska ett annat småhus med identiska egenskaper i en annan ort värderas. Båda fastigheternas värden jämförs sedan. Om allt annat lika blir markvärdet den enda variabeln som skiljer fastigheterna åt. I de fall där skillnader ändå finns (då det är svårt att hitta en identisk byggnad) får en justering göras på värdet.

Skatt på markvärden kan även leda till att markanvändningen skiftas mot mer kortsiktigt värdeskapande användning. I stället för att beskatta marken oavsett om den är bebyggd eller inte, vilket skulle vara mer långsiktigt och strategiskt för kommunen.

---

<sup>25</sup> Se figur 2.

<sup>26</sup> Den markanvändning som har lämpligt stöd, är lagenlig, fysiskt möjlig, finansiellt genomförbar och som resulterar i högsta möjliga värde (Rabianski, 2007).

Grova förtätningar kan ske, då markägaren kommer att vilja få ut så mycket värde som möjligt av den ägda marken (Browning, 1963).

#### 4.4 Schablonräntemodellen

Peter Englund (2020) föreslog en ny fastighetsbeskattningsmodell för bland annat småhus där fokus ligger på att uppnå neutralitets- och legitimitetskraven på en god skatt. Modellen kan sägas vara en variant av boxmodellen, där beskattningen av småhus är schabloniserad och sammansatt med resterande kapitalinkomster. Vid negativa kapitalinkomster och ett underskott upp till en beloppsgräns på 100 000 kr får skatten dras av mot en nedsänkt marginalskatt. För underskott över 100 000 kr gäller full avdragsrätt. Skatten föreslås endast gälla vid innehav och försäljning, vilket betyder att stämpelskatter på lagfart och inteckningar tas bort. I stället införs avgifter som ska täcka administrativa kostnader (ibid).

Skatten på innehav sätts till en rörlig procentsats som följer marknadens utveckling genom att den likställs med statslåneräntan, med ett påslag om 2% för att efterlikna den genomsnittliga skillnaden mellan statslåneräntan och bolåneräntor. Skattebasen som föreslås är ett glidande medelvärde av fastighetens taxeringsvärde, som även här utgör 75% av marknadsvärdet. Sammanfattningsvis blir skatten på innehav alltså den schabloniserade räntan multiplicerat med 30% av taxeringsvärdet för att efterlikna skattesatsen på andra kapitaltillgångar (ibid). Om skatten till exempel togs ut i mars 2023 där medelvärdet av statslåneräntan 2022 är 1,46% skulle skattesatsen vara 4,23% och totalt skulle 1,27% av taxeringsvärdet beskattas (Riksgälden, 2023).

Skatten på försäljning är satt till 30% och gäller endast på kapitalvinsten, d.v.s. skillnaden mellan vinst och normal värdeökning. Det sistnämnda föreslås kunna mätas med exempelvis inflationsmålet om 2%, KPI<sup>27</sup> eller någon annan lämplig index. Beskattningen gäller endast om nettovärdet är positivt, vilket betyder att försäljningar som går med förlust är skattebefriade (ibid).

Fördelen med schablonräntemodellen är att neutralitet uppnås mellan olika kapitalformer och att förutsebarheten för den löpande innehavsskatten ökar. Eftersom skatten har en direkt koppling med statslåneräntan minskar årsvariationen då skattens beståndsdelar motverkar varandra. Vid snabbt stigande taxeringsvärden som möjliggörs av låga räntor motverkas en lika stor höjning på skatten genom att skattesatsen sänks, och vice versa när taxeringsvärdena är låga till följd av högre räntor (ibid).

---

<sup>27</sup> Konsumentprisindex, d.v.s. den genomsnittliga prisutvecklingen för privat inhemsk konsumtion.

## 4.5 Fastighetsbeskattning internationellt

Nedan följer en kort redogörelse om hur beskattning av småhusfastigheter fungerar i Danmark, USA och Norge. Urvalet bygger på att Danmark och Norge är nordiska och skandinaviska som i stora drag påminner om Sverige vad gäller ekonomi och kultur. Därefter har USA, mer specifikt New Jersey valts ut, då det i allmänna debatter finns en bild av att fastigheter beskattas högt i USA. Återigen är det den löpande fastighetsbeskattningen som redovisas och står i fokus.

Av de länder som presenteras nedan är det mest förekommande att fastighetsbeskattning sker på lokalnivå, oftast i kommunen och då som en fastighetsskatt. Sverige tillhör minoriteten i Europa som använder en fastighetsavgift vars intäkter går in via statlig väg. Vidare är det fastigheters marknadsvärde som utgör den vanligaste skattebasen i Europa (Brown & Hepworth, 2001).

### 4.5.1 Danmark

I Danmark är fastighetsskatten uppdelad i en kommunal fastighetsskatt<sup>28</sup> och en statlig fastighetsvärdesskatt<sup>29</sup>. I de fall där fastighetsägaren hyrt ut fastigheten eller tomten under hela ägandetiden tillkommer även vinstskatt<sup>30</sup> vid en sedermera försäljning (Øresunddirekt, 2022).

Den kommunala fastighetsskatten är baserad på tomtvärdet, vilket i sin tur bestäms utifrån fastighetens läge och byggnadens skick. Fastighetsskattens skattesats bestäms av kommunen där fastigheten befinner sig i och intäkterna går delvis till för att finansiera kommunal service (ibid). Trots att kommunerna har frihet i att själva bestämma om skattesatsen får den vara som lägst 1,6% och som högst 3,4% (Vurderingsportalen, u.å.-a).

Alla fastigheter i Danmark värderas vartannat år av den statliga Vurderingsstyrelsen, och det offentliga värdet som fastställs utgör underlag för fastighetsvärdesskatten (Øresunddirekt, 2022). Det belopp som används för skattebas är det lägsta av tre följande belopp: fastighetsvärdet för 2001 plus 5%, fastighetsvärdet för 2002 eller det senaste fastighetsvärdet minus 20%. Därefter är skattesatsen 0,92% av det belopp som används för skattebas med en gräns upp till 3 040 000 DKK. I de fall fastighetens värde överstiger gränsvärdet är skattesatsen 0,92% av 3 040 000 DKK och 3% av beloppet som överstiger gränsen (Vurderingsportalen, u.å.-b). Med möjlighet till nedjusteringar

---

<sup>28</sup> Svensk översättning av ”ejendomsskat/grundskyld”

<sup>29</sup> Svensk översättning av ”ejendomsværdiskat”

<sup>30</sup> Svenska översättning av ”ejendomsavancebeskatning”



i vissa specialfall, exempelvis om fastigheten köptes innan 1 juli 1998 eller om fastighetsägaren eller dennes sambo är pensionärer (Vurderingsportalen, u.å.-c).

Ett småhus i Danmark med ett tomtvärde på 2 miljoner DKK och ett fastighetsvärde på 5 miljoner DKK betalar således 100 000 DKK i kommunal fastighetsskatt och 86 768 DKK i fastighetsvärdesskatt<sup>31</sup>, givet att den kommunala skattesatsen ligger på 2%.

#### 4.5.2 USA

I USA beskattas fastigheter av de lokala kommunerna själva och dessa är även deras viktigaste inkomstkälla. Den federala regeringen är i princip helt fränkopplad från fastighetsbeskattningen och underlaget till beskattningen varierar mellan delstaterna. I regel utgår de från marknadsvärdet, där delstaterna själva får bestämma hur stor del som ska utgöra taxeringsvärdet. Skattesatserna bestäms sedan av den lokala administrationen, efter vissa delstatliga riktlinjer (SOU 2000:34). Eftersom både uträkningsmetoder och skattesats varierar kraftigt från fall till fall kommer New Jersey att användas som exempel på hur fastighetsbeskattningen kan se ut i USA. New Jersey liknar Sverige i att delstaten har en population på drygt 9,3 miljoner. Vidare uppgår andelen småhusbostäder av det totala beståndet upp till 54,2% (U.S. Census Bureau, 2020) mot Sveriges dryga 43% (SCB, 2022-a).

I New Jersey används en lokal fastighetsskatt på fastighetens marknadsvärde, vilket värderas årligen på samma villkor för alla enligt lag (med undantag för jordbruksmark som värderas på annat sätt). Varje län<sup>32</sup> har möjlighet till att själva bestämma över andelen av fastigheters marknadsvärde som ska utgöra taxeringsvärdet, och i New Jerseys alla 21 län är det 100% av marknadsvärdet som utgör taxeringsvärdet. Fastighetsskattesatsen ändras årligen och beror på länets, kommunernas och skoldistriktens budgetbehov. Varje år lämnar dessa tre olika enheter in sina antagna budgetar till länsskattenämnden, vilket speglar budgetbehovet för nästkommande år. Summan som behövs för att uppfylla det lokala budgetbehovet i dollar divideras sedan med det totala marknadsvärdet av alla fastigheter i det lokala skattedistriktet. Resultatet av kvoten blir fastighetsskattens skattesats som ska multipliceras med den egna fastighetens marknadsvärde (NJLM, u.å.).

För New Jerseys 564 kommuner låg den effektiva fastighetsskattesatsen under skatteåret 2022 mellan ett spann på 0,470% och 21,616%, med ett medianvärde på 2,502% (Division of Taxation, 2023). Ett småhus i New Jersey med ett marknadsvärde

---

<sup>31</sup>  $2\,000\,000 * 0,02 + 3\,040\,000 * 0,0092 + (5\,000\,000 - 3\,040\,000) * 0,03$

<sup>32</sup> Svensk översättning av ”county”.

på 500 000 dollar hade således fått betala 12 510<sup>33</sup> dollar i fastighetsskatt ifall den låg i en kommun med medianskattesatsen.

#### 4.5.3 Norge

I Norge är fastighetsskatten<sup>34</sup> kommunal och betalas i de flesta fallen kvartalsvis. Fastighetsskatten är även frivillig i den mening att kommunerna själva kan välja att införa det (Skatteetaten, u.å) och besluta om vad intäkterna ska användas till (Stavanger kommune, 2023). Av Norges 356 kommuner är det idag 320 kommuner som har fastighetsskatt (SSB, 2022). Kommunerna har även egenrätt till att själva bestämma om skattesatsen, men enligt eigedomsskatteloven 4 kap. 11 § är det tillåtna spannet på skattesatsen för bostäder och fritidsbostäder mellan 1 och 4 promille. Eftersom både skattesatser och avdragsgränser varierar mellan kommuner kommer Oslo att användas som exempel, där skattesatsen för bostäder är bestämd till 3 promille.

I Oslo utgår fastighetsskatten från taxeringsvärdet, vilket är 70% av fastighetens marknadsvärde som värderas av norska skatteverket. Därefter görs ett avdrag på taxeringsvärdet med minst 4 000 000 NOK, och det resulterande värdet multipliceras sedan med kommunens skattesats. Ett norskt småhus i Oslo med ett marknadsvärde på 7 000 000 NOK hade således fått betala 2 700 NOK<sup>35</sup> i fastighetsskatt per år. Detta betyder i sin tur att bostadsfastigheter med ett marknadsvärde som understiger drygt 5 710 000 NOK är undantagna från fastighetsskatt i kommunen (Oslo kommune, u.å).

---

<sup>33</sup>  $500\,000 * 0,02502$

<sup>34</sup> Svensk översättning av ”eiendomsskatt”

<sup>35</sup>  $(7\,000\,000 * 0,7 - 4\,000\,000) * 0,003$

## 5 Tillvägagångssätt

*I följande kapitel görs en kategorisering av de presenterade skattekriterierna i kapitel 2.1 och en förklaring på hur teorin kommer att appliceras i den efterföljande poängsättningen av fastighetsbeskattningsmodeller. Därefter tillkommer en förklaring till hur varje kriterium poängsätts. Kapitlet avslutas med en framgallring av fem exempelfastigheter från fem olika kommuner i Sverige.*

### 5.1 Poängsättning

Utifrån den teoretiska bakgrunden anser vi att en poängsättning av fastighetsbeskattningsmodellerna kopplat till skattekriterierna är det bästa tillvägagångssättet för en rimlig jämförelse. Detta eftersom modellerna bedöms med samma måttstock och därefter får en numerisk rangordning sinsemellan. För varje kriterium har beskattningsmodellerna fått poäng mellan ett och tre, där ett är det sämsta poänget och syftar på att modellen inte uppfyller kriteriet, medan tre är det högsta poänget som syftar på att modellen uppfyller kriteriet fullt ut.

Eftersom flera av skattekriterierna som presenterats i kapitel 2.1 i varierande grad hör ihop med varandra kommer en ny indelning om fyra kategorier att utgöra grunden för poängsättningen. Exempelvis är det nya kriteriet 'snedvridningseffekter' en sammanslagning av de teoretiska kriterierna 'rationalitet', 'neutralitet och likformighet' och 'excess burden', då dessa tre i varierande grad behandlar snedvridning och dödviktsförluster. Kategoriernas poäng motsvarar medelvärdet av de underliggande kriteriernas poäng, vilket säkerställer att kategorier med fler kriterier inte dominerar den efterföljande viktningen.

- **Legitimitet**
  - Förutsebarhet
  - Horisontell rättvisa
  - Allmän acceptans
  - Begripliga skatteregler
- **Enkelhet**
  - Synlighet
  - Kontrollerbarhet
  - Proportionalitet
- **Effektivitet**
  - Snedvridningseffekter
  - Internationell effektivitet
  - Inlåsnings effekter
- **Fördelningspolitiska effekter**
  - Resursomfördelning
  - Skatteintäkter

○ Vertikal rättvisa

Målet med poängsättningen är att den skulle genomföras transparent, och därför presenteras motiveringar till varje poäng. För att simulera hur utfallen kan variera beroende på vilken kategori som anses väga tyngst kommer även en känslighetsanalys att göras. Känslighetsanalysen utgör fem olika fall med viktning på kategorierna, se tabell 3. I det första fallet, vid poängsättningen, viktas alla kategorier lika, i *Vikt A* viktas legitimiteten högst, i *Vikt B* viktas enkelhet högst, i *Vikt C* viktas effektivitet högst och i *Vikt D* viktas fördelningspolitiska effekter högst.

Tabell 3 Vikter per kategori

Kategorier	Vikt A	Vikt B	Vikt C	Vikt D
Legitimitet	40%	20%	20%	20%
Enkelhet	20%	40%	20%	20%
Effektivitet	20%	20%	40%	20%
Fördelningspolitiska effekter	20%	20%	20%	40%
<b>Summa</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Nedan följer en förklaring till hur poängsättningen av varje kriterium motiveras. I kapitel 6 återfinns en övergripande analys av fastighetsbeskattningsmodellerna och hur de förhåller sig till skattekategorierna.

Vid poängsättning av förutsebarhet har tre poäng givits till de modeller där den skatteskyldige med enkelhet kan beräkna sin skattebörda. De modeller som kan variera stort mellan åren har ett poäng givits. Två poäng har givits till de modeller som kan variera till viss del och enbart till följd av att få variabler påverkar värdet.

Vad gäller poängsättning av horisontell rättvisa har tre poäng givits till de modeller som följer principen att skatteskyldiga/fastighetsägare med liknande förutsättningar beskattas lika. Två poäng har givits till de modeller som på något sätt begränsar principen. Ett poäng har givits till de modeller som helt frångår principen och att liknande ekonomiska förutsättningar kan beskattas helt olika.

För allmän acceptans har poängsättning gjorts efter antaganden att de skulle accepteras antingen efter hur modellen är uppbyggd och tänkt att beskatta fastigheter, eller efter hur stor skattebördan blir. Tre poäng har givits till de modeller som antas bli accepterad av allmänheten. Två poäng har givits till de modeller som antas bli delvist accepterade. Ett poäng har givits till de modeller som inte antas accepteras.

När det gäller begripliga skatteregler har poängsättningen gjorts efter antaganden om deras begriplighet beroende på modellernas komplexitet. Tre poäng har givits till de modeller som är enkelt strukturerade, och beror på en faktor. Två poäng har givits till de modeller som anses mer komplicerade i sin utformning, och beror på ett fåtal

faktorer. Ett poäng har givits till de modeller som är komplicerade i sin utformning och beror på flera faktorer.

För poängsättningen av synlighet har tre poäng givits till de modeller som syns på deklarationen och är en bestämd procentsats av taxeringsvärdet med någon form av begränsningsregel. Två poäng har givits till modeller som syns på deklarationen med en bestämd procentsats av taxeringsvärdet utan någon form av begränsningsregel. Ett poäng har givits till de modeller där skattens storlek beror på externa faktorer.

För kontrollerbarhet har tre poäng givits till de modeller som med enkelhet kan administreras och som minimerar riskerna till fusk, liksom modellen som används idag. Ett poäng har givits till de modeller som ställer högre krav på kontrollmyndigheter. Två poäng har givits till de modeller som ligger däremellan.

Vid poängsättningen av proportionalitet är det förhållandet mellan skattebördan och fullgörandebördan som avgör. De modeller som har låga skattebördor, har begränsningsregler eller vars fullgörandebördan minimeras genom sammanslagning av tillgångar har tre poäng givits. Två poäng ges till de modeller som har en marginellt högre skattebörda än fullgörandebörda. Ett poäng har de modeller som kraftigt skiljer skattebördan och fullgörande bördan åt.

Vad gäller snedvridningseffekter har poängsättningen gjorts efter antaganden om modellens påverkan på fastighetsägarens ekonomiska investeringsbeteenden. Tre poäng har givits till de modeller som minimerar snedvridningar av individens beteenden. Två poäng har givits till de modeller som till viss del kan komma att ändra beteenden, men att det inte är avgörande. Ett poäng har givits till de modeller som skapar snedvridningseffekter och ändrar individens handlanden.

Vid poängsättning av internationell effektivitet har antagningar gjorts om modellernas påverkan på kapitalplaceringar utanför Sverige. Tre poäng har givits till de modeller som inte kopplas till andra kapitaltillgångar och som inte antas skapa några möjligheter till investeringar utanför Sveriges gränser. Två poäng har givits till de modeller där det finns en mindre möjlighet att investera mindre i fastighetsägandet och placera kapitalet utomlands. Ett poäng har givits till de modeller där investeringen inte behöver placeras i Sverige.

För poängsättning av inlåsnings effekter har tre poäng givits till de modeller som inte skapar några inlåsnings effekter p.g.a. modellen uppbyggnad. Två poäng har givits till de modeller som skapar mindre inlåsnings effekter. Ett poäng får de modeller som skapar starka inlåsnings effekter.

Vid poängsättning av resursomfördelning har tre poäng givits till de modeller som beskattar fastigheter likvärdigt och fastigheter med höga fastighetsvärden har högre skattebörda, utan möjlighet att begränsa den. Två poäng har givits till de modeller som till viss del har en högre skattebörda för de med bättre ekonomiska förutsättningar. Ett

poäng har givits till de modellerna med begränsningsregler eller de som saknar koppling till taxeringsvärdet.

Vad gäller poängsättning av skatteintäkter ges tre poäng till de modeller som normativt skapar störst skatteintäkter. Modellerna rangordnas sinsemellan och de som genererar lägst skatteintäkter ges en poäng.

Vid poängsättning av vertikal rättvisa ges tre poäng till de modeller som är progressiva i sin utformning. Ett poäng ges till de modeller som är regressiva i sin utformning. Två poäng ges till de modeller som är mer proportionerliga i sin utformning.

## 5.2 Exempelfastigheter

För att belysa skillnaderna mellan de fem olika beskattningsmodellerna har fem exempelfastigheter från olika kommuner i Sverige tagits fram.

De fastigheter som gallrats fram ligger i fem olika typer av kommuner efter lägen och populationsstorlek – glesbygd, mindre stad, medelstor stad, större stad och huvudstad. Författarna har försökt att uppnå en gedigen spridning vid val av kommuner vad gäller befolkningsmängd, men prioritet har varit den geografiska spridningen, se figur 9.



*Figur 9 Exempelfastigheternas geografiska läge i Sverige.*

## En hållbar småhusbeskattning?

Eftersom fastigheter är heterogena varor har de exempelfastigheter som valts gällrats med hjälp av VD Pro (Värderingsdata) och Real Estate (Svefa) så att de så långt som möjligt liknar varandra, se tabell 4. Prioritet har varit att ta fram fastigheter med samma standardpoäng<sup>36</sup>, ungefär lika stor fastighetsareal (omkring 1 050 kvm), samma typ av bebyggelse på fastigheten, ungefär samma värdeår samt en boyta om cirka 125 kvm. Anledningen till att dessa egenskaper sätts till att vara så lika varandra som möjligt är för att försöka isolera den geografiska positionen (läget) till den enda fria variabeln.

Tabell 4 Sammansatt redovisning av exempelfastigheterna (24/3)

Kommun	Areal	Boyta	Taxeringsv.	Varav markv.	Varav byggnadsv.	Värde- år	Std.p.
Lycksele	1082	122	974 000	170 000	804 000	1968	32
Västervik	1013	129	1 920 000	429 000	1 491 000	1976	32
Luleå	1073	125	2 207 000	710 000	1 497 000	1971	32
Halmstad	1041	125	4 547 000	2 222 000	2 325 000	1968	32
Danderyd	1029	125	9 064 000	6 000 000	3 064 000	1964	32

Taxeringsvärdena är från den senaste småhustaxeringen 2020 och gäller under en treårsperiod. Fastigheterna har försålts vid olika tillfällen. Därför har samtliga köpeskillingar räknats upp till värdetidpunkten 2023-01-01 med inflationsmålet på 2% sedan köpets genomförande, se tabell 5.

Tabell 5 När fastigheterna senast köptes, till vilket pris och det uppräknade värdet

Kommun	Anskaffningsvärde	Köpedatum	Uppräkn. anskaffningsvärd
Lycksele	600 000	2020-01-09	627 189
Västervik	3 220 000	2022-06-30	3 297 980
Luleå	2 700 000	2016-05-12	2 911 133
Halmstad	5 400 000	2019-08-30	5 661 746
Danderyd	11 875 000	2019-12-12	12 421 042

Tabell 6 redovisar skattebördan för de olika exempelfastigheterna under taxeringsåret 2022 med kommunal fastighetsavgift som beskattningsmodell. Tabellen redovisar också hur fastigheterna hade beskattats om den statliga fastighetsskatten gällde på dagens taxeringsvärden.

<sup>36</sup> Ett mått på vilken standard ett småhus har vid taxeringstillfället. Bygger på deklarerade uppgifter från fastighetsägaren om standard på diverse utrymmen och tekniskstandard. Det finns fem huvudområden som ligger till grund för poängberäkningen. De avser småhusets byggnadsmaterial och utrustning och är: exteriör, energihushållning, kök, sanitet, övrig interiör.

## En hållbar småhusbeskattning?

---

Tabell 6 Skattebörda per exempelfastighet med kommunal fastighetsavgift (skattesats 0,75%) respektive den forna statliga fastighetsskatten (skattesats 1%) för taxeringsåret 2022.

Kommun	Kommunal fastighetsavgift	Statlig fastighetsskatt
Lycksele	7 305	9 740
Västervik	8 874	19 200
Luleå	8 874	22 070
Halmstad	8 874	45 470
Danderyd	8 874	90 640
<b>Summa</b>	<b>42 801</b>	<b>187 120</b>



## 6 Analys

*I detta kapitel görs en analys av de olika beskattningsmodellerna. Vidare poängsätts beskattningsmodellerna efter denna analys tillsammans med vad som presenterats i kapitel 5.1. En känslighetsanalys görs där kriterierna viktas mot varandra efter vad som anses vara viktigast för att bygga ett bra skattesystem. Avslutningsvis görs en demonstration av hur de olika beskattningsmodellerna hade påverkat exempelfastigheterna, som presenterades i kapitel 5.2.*

### 6.1 Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften kopplas inte till någon motprestation från kommunernas sida. Det gör att fastighetsavgiften inte uppfyller kravet på att vara en avgift, utan är i stället en renodlad skatt ur skatteteoriens andemening. Takbeloppets och utjämningsystemets existens leder till att skatten inte uppfyller vare sig skatteförmågeprincipen eller intresseprincipen, vilket som bekant är fundamentala kriterier för hur skatter ska vara utformade.

Den kommunala fastighetsavgiften anses vara accepterad av allmänheten. Modellens styrka ligger i att skattereglerna är enkla att förstå, vilket gör skattens storlek enkel att förutse. Skattebördan är dessutom allmänt låg relativt hur synlig skatten är, något som troligtvis är viktigt för att vinna allmänhetens lojalitet.

Den horisontella rättvisan anses vara relativt god eftersom lika fastigheter sett till taxeringsvärde beskattas lika mycket. Eftersom det finns en positiv korrelation mellan fastighetsvärde och fastighetsägarens förvärvsinkomst görs antagandet att det även råder god horisontell rättvisa i att fastighetsägare med lika förvärvsinkomst beskattas lika mycket.

Den kommunala fastighetsavgiften är relativt enkel att administrera och betalas i och med deklarationen, där den listas som en egen post. Skattens storlek relativt fullgörandebördan är således god. Däremot ger administrering och fördelning av utjämningsystemet högre nivåer av samhällsekonomiska extrakostnader, eftersom intäkterna åker in i det kommunala utjämningsystemet i stället för att stå för en direkt motprestation i kommunen. Fördelningen kan även den påverkas negativt beroende på hur anlaget ser ut, där vissa kommuner får en andel som är större än vad dess intäkter är.

Det är svårt att undgå att betala avgiften eftersom svenska fastighetsägare finns noggrant dokumenterade i fastighetsregistret. Skattebasen är även stationär och svår att flytta utomlands, vilket leder till hög internationell effektivitet. Uppsidan av att undgå skatten är dessutom förhållandevis låg, vilket leder till ett svagt incitament till fusk.

Fastighetsavgiften ger dock upphov till ekonomiska snedvridningseffekter i att överinvesteringar görs i sektorn, vilket leder till en låg nivå av effektivitet. Takbeloppet är ett exempel på en sådan specialregel som medför snedvridningar och olikbehandling<sup>37</sup>. Den höga kapitalvinstskatten som erläggs vid en eventuell försäljning skapar även inlåsnings effekter (trots möjlighet till uppskov), samhällliga dödviktsförluster och försämrade flyttkedjor till följd av en låg löpande boendekostnad i form av skatt. Till följd av den förmånliga beskattningen är fastigheter även mer gynnsam än andra jämförbara kapital- och investeringsformer, vilket leder till ekonomisk överinvestering.

Eftersom fastighetsavgiftens utformning är regressiv i sin natur brister den avsevärt i dess fördelningspolitiska effekter. Som tidigare konstaterat finns det en positiv korrelation mellan höga fastighetsvärden och hög förvärvsinkomst. Detta i kombination med att avgiftens storlek blir andelsmässigt mindre ju högre fastighetsvärdet är leder till analysen att fastighetsägare blir mer och mer indirekt skattesubventionerade ju högre fastigheten är värd, vilket också översätts till en låg nivå av vertikal rättvisa.

## 6.2 Statlig fastighetsskatt

En statlig fastighetsskatt likt den Sverige hade innan fastighetsavgiften infördes, har i enighet med sitt namn inget krav på en motprestation. Vad skattepengarna används till i det hänseendet redovisas årligen av regeringen i deras budgetpropositioner. I det avseendet är en fastighetsskatt legitim och likformig andra skatter som en fastighetsägare bär. Däremot är det inte säkert att en fastighetsskatt som baseras på taxeringsvärde blir accepterad av allmänheten igen. Som en förlängning av marknadsvärdet kan taxeringsvärdet fluktuera kraftigt från taxeringsår till taxeringsår, vilket gör det svårt att förutse skattens storlek trots att reglerna är enkla att förstå. Däremot anses den horisontella rättvisan vara god, eftersom fastigheter med lika stora taxeringsvärden beskattas lika mycket proportionerligt.

Fastighetsskatten är även synlig och enkel för fastighetsägaren att betala i den mening att den syns på deklarationen. Skattebördan anses vara proportionell mot fullgörandebördan på grund av att den enskilde fastighetsägaren enkelt kan räkna ut skattebördan, eftersom det är en andel av taxeringsvärdet utan specialregler. Det faktum att fastighetsägare är noggrant dokumenterade i det svenska fastighetsregistret tyder även på att skatten i princip inte går att undgå, vilket leder till hög kontrollerbarhet.

---

<sup>37</sup> Se kapitel 2.1

Fastighetskatten är förhållandevis effektiv och rationell i den mening att den inte avsevärt snedvrider individers ekonomiska incitament, samtidigt som likformighet behålls mot andra kapital- och investeringsformer. En möjlig snedvridning är att den kan motverka byggnadsinvesteringar, då dessa höjer taxeringsvärdet och leder i förlängning till högre skattebas. Skattebasen är även stationär och svår att flytta utomlands, vilket leder till hög internationell effektivitet.

Ur ett fördelningspolitiskt perspektiv är den statliga fastighetsskatten både positiv och negativ. Den är positiv i den bemärkelsen att den uppfyller skatteförmågeprincipen, vilket p.g.a. den positiva korrelationen mellan högt fastighetsvärde och hög förvärvsinkomst leder till att fastighetsägare som regel betalar efter förmåga. Däremot saknas koppling mellan fastighetens värde och ägarens likviditet. Detta kan leda till problem för vissa hushåll genom att de tvingas till att sälja och flytta till en bostad med en mer hanterlig nivå av fastighetsskatt.

Fastighetsskatten anses vara ett gott omfördelningsverktyg som motverkar ekonomiska klyftor i samhället. Den är även effektiv i den mening att skattens utformning gör att skattebasen nyttjas mer, vilket resulterar i relativt höga skatteintäkter<sup>38</sup>. Dock kan modellen leda till vissa inlåsnings effekter med den relativt höga reavinstskatten vid en försäljning.

### 6.3 Boxmodellen

Boxmodellen är en statlig schabloniserad skatt som betalas årligen på fastighetens nettovärde, d.v.s. fastighetens värde minus skuld i form av bolån. Beskattning på de gemensamma kapitaltillgångar som ägs skulle uppskattas av allmänheten, eftersom det blir enkelt att betala och tydligt att det är ens egna tillgångar som beskattas. Däremot är skattebördan inte helt förutsebar, då skatten baseras på flera poster utöver fastighetens marknadsvärde. Alla poster kan dessutom fluktuera kraftigt från år till år, och beroende på utformning kommer skattens synlighet att variera. En fördel som finns med beskattning som beror på flera sammansatta poster är den goda proportionaliteten mellan skatte- och fullförandebördan. Men eftersom slutresultatet beror på flera poster kan upplägget uppfattas som förvirrande. Även här anses den horisontella rättvisan vara god, eftersom fastighetsägare med liknande förutsättningar beskattas lika mycket.

Boxmodellen leder till låga nivåer av snedvridningar. Eftersom skatten är schabloniserad på olika tillgångar och skulder som slås ihop råder total neutralitet mellan de olika investerings- och kapitalformerna som ligger inom samma box. En möjlig snedvridning är förhöjt incitament till ekonomiskt risktagande då man endast

---

<sup>38</sup> Se tabell 12

beskattas om ens nettovärde är positivt. Vi ser att det kan finnas en viss benägenhet att låna sig till ett negativt nettovärde och sedan investera pengarna i förmånligare utländsk kapital, vilket är anledningen till att boxmodellen får en lägre poängsättning i internationell effektivitet. För fastigheter specifikt kan det, beroende på ränteläget, vara fördelaktigt att amortera så lite som möjligt av boxens skulder för att minimera den schabloniserade skattebördan och samtidigt låta det egna kapitalet växa. Däremot förutsås detta inte utgöra något större problem i Sverige, då det redan finns lagar kring amortering beroende på bolånets belåningsgrad. Eftersom boxmodellen endast beskattar fastigheter på en löpande basis och inte vid försäljning minimeras även inlåsnings effekter.

Modellen ställer högre krav på kontrollmyndigheter. Visserligen blir det svårt att undgå skatten eftersom den slår ihop olika skatteposter, men det kommer att krävas mer från kontrollmyndigheter för att verifiera skatteuppgifternas autenticitet. För bolån specifikt kommer kontrollmyndigheter att behöva föra kontinuerlig dialog med banker för att verifiera exempelvis lån och amortering.

Boxmodellen kan anses vara relativt stark ur ett fördelningspolitiskt perspektiv eftersom det bara är skattesubjekt med positiva nettovärden som beskattas. Däremot kan möjligheten till avdrag vid negativt nettovärde leda till en högre nivå av ekonomiskt risktagande. En ägare till en fastighet med högt värde kan välja att taktiskt öka sin belåning på olika kapitalformer för att få avdrag på skatt. Vidare genererar modellen relativt låga skatteintäkter<sup>39</sup>, trots att modellen är proportionerlig i sin utformning.

Modellen medför även en osäkerhet i storleken på de intäkter som den offentliga verksamheten genererar eftersom skatteintäkten beror på förhållandet mellan fastighetsägarnas tillgångar och skulder, vilket kan fluktuera stort mellan åren.

### **6.4 Schablonräntemodellen**

Eftersom schablonräntemodellen är en variant av boxmodellen i att hänsyn tas till resterande kapitalinkomster är analysen likartad. Modellen ger total neutralitet mellan andra kapitalformer och antas även få en hög nivå av acceptans hos allmänheten till följd av att det endast är det värden av kapitaltillgångar som överstiger -100 000 kr som beskattas. Däremot skiljer sig denna modell från boxmodellen i att kapitalvinster vid försäljning beskattas, vilket leder till en högre nivå av inlåsnings effekter.

---

<sup>39</sup> Se tabell 12

## 6.5 Anskaffningsvärdesmodellen

Anskaffningsvärdesmodellen betalas som en statlig skatt. Det är tveksamt om modellen kommer att vara allmänt accepterad trots skattereglernas enkelhet, då den kan uppfattas som orättvis av många eftersom ägare till snarlika fastigheter kommer att beskattas olika. Den horisontella rättvisan blir även låg, då det är anskaffningstidpunkten som bestämmer skattebördan.

Skattebasen utgörs av den köpeskillingen som fastighetsägaren betalade för fastigheten. Värdet får sedan räknas upp årligen, med ett procentuellt tak vilket motsvarar inflationsmålet om 2%. Skattebördans storlek är begränsad i sin årliga ökning och antas synas på deklarationen likt dagens modell. Genom anskaffningsvärdesmodellen har fastighetsägaren stor möjlighet till att själv påverka skattebasens storlek, vilket kan höja modellens legitimitet i den aspekten. Om vi gör antagandet att skattens betalningsutformning är identiskt med dagens modell, d.v.s. att den hamnar på deklarationen, får vi en snäppet sämre proportionalitet mellan fullgörande- och skattebördan jämfört med kommunal fastighetsavgift.

Eftersom det är tidpunkten för köpet som avgör skattebördan, är skatten frikopplad från fastighetsägarens betalningsförmåga. Inte heller kan den sägas uppfylla intresseprincipen, då skattebördans uppgång är begränsad till en viss procentsats oberoende av hur mycket markvärdet ökar.

Anskaffningsvärdesmodellen ställer höga krav på kontrollmyndigheter, då modellen baseras på vad säljaren och köparen kommer överens om. Det kommer finnas incitament att redovisa ett värde som understiger marknadsvärdet markant, eftersom köparen kan undgå stora skatteutgifter och säljaren kan minska realisationsvinstskatten. Sidoavtal om pengar kan komma att uppföras mellan parterna. I Sverige finns det regler kring fastighetsköp som ogiltigförklarar köp med liknande sidoavtal, men eftersom både köparen och säljarens uppsida är så pass stor gör vi antagandet att viljan att fuska också kommer att vara det.

Modellens utformning leder till ekonomiska snedvridningar och inlåsnings effekter. Exempelvis har en fastighetsägare, som ägt sin fastighet en längre tid, ett negativt incitament till att flytta då skattenivån med stor sannolikhet är lägre än om den var marknadsmässig. Detta som en följd av att skattebasens årliga uppgång är begränsad till inflationsmålet om 2%. Däremot är skattebasen stationär och svår att flytta utomlands, vilket leder till en relativt hög internationell effektivitet. Vidare leder utformning till att fastigheter som skattebas inte kan anses nyttjas fullt ut på ett effektivt sätt, då fastighetsägarens skattebördan beror till största del på när köpet genomfördes. Det finns därmed potentiellt stora skatteintäkter som blir orealiserade.

Ur ett fördelningspolitiskt perspektiv får anskaffningsvärdesmodellen anses vara bristfällig. Skattebördan baseras varken på skattebetalarens förmåga eller

intresseprincipen, alltså är det en dåligt utformad skatt i detta avseende. Med lärdomar från Kalifornien anser vi även att modellen är bristfällig i rollen som samhällelig resursomfördelare, då yngre hushåll i genomsnitt har högre mobilitet och således högre genomsnittligt skattetryck. Den vertikala rättvisan antas vara låg, då fastighetsägare som åtnjuter en lägre beskattning (och som gjort det en längre period) samtidigt haft möjlighet och tid att bygga upp kapital på annat håll. Resultatet blir att förmögna människor får en lägre fastighetsbeskattning.

## 6.6 Markvärdesmodellen

Markvärdet ingår redan som en del av dagens system med kommunal fastighetsavgift. För att få fram ett taxeringsvärde för en fastighet värderas byggnaden och marken var för sig. I fallet med markvärdemodellen finns det ingen anledning till att anta att dess utformning kommer att skilja sig nämnvärt i att den också syns på deklarationen, men med en högre skattebörd för vissa. Det som talar för en hög legitimitet och god effektivitet är att byggnadsvärdet blir skattefritt (vilket betyder att investeringar kan göras fritt) och att skatten kan upplevas som rättvis då skatteförmågeprincipen uppfylls. Reglerna är även enkla att förstå, då alla fastighetsägare beskattas proportionerligt lika stor andel av markens värde utan takbelopp eller specialregler. Detta leder till att modellen får en hög nivå av horisontell rättvisa och låg snedvridning mellan ekonomisk jämförbara alternativ.

Ifall intäkterna är lokala kapitaliseras markvärdeshöjningar genom att de återinförs till det lokala samhället. Något som ger en god samhällelig resursomfördelning och som kan stärka den allmänna acceptansen genom att intresseprincipen uppfylls. Skattebasen är även stationär och svår att flytta utomlands, vilket leder till hög internationell effektivitet.

Modellen ger upphov till samma likviditetsproblem som den statliga fastighetsskatten – markvärdet kan fluktuera inte obetydligt, vilket gör skattens storlek potentiellt svår att förutse. Markvärdesmodellens avkastning är inte heller likvid trots att skatten är det. Som tidigare presenterat ligger markvärdesmodellens stora svaghet i att värdera marken korrekt, vilket blir extra viktigt eftersom skattebördan endast beror på en variabel. Ifall fastighetsägaren tvivlar eller är missnöjd med värdets korrekthet kan detta vara skadligt för legitimiteten. Vad gäller inlåsnings effekter antas markvärdesmodellen inneha samma egenskaper som statlig fastighetsskatt.

Markvärdesmodellens styrka ligger i att den inte leder till någon snedvridning i ekonomiska incitament, eftersom det bara är marken och inte byggnaden som beskattas. Skattebördan är densamma oavsett vad som står ovanpå marken, vilket får tolkas som att markvärdesmodellen är bra ur ett effektivitetsperspektiv. Skatten är även enkel att kontrollera och svår att undgå, då fastigheters ägare som tidigare nämnt redan finns väldokumenterade i fastighetsregistret.

## 6.7 Resultat

I tabell 7 redovisas poängsättningen. Poängsättningen utgår från den analys som gjorts av varje beskattningssystem tillsammans med hur poängsättningen ska ske enligt vad som presenterats i kapitel 5.1.

Tabell 7 Poängsättning av varje beskattningsmodell efter kriterium

Poängsättning	Kommunal fastighetsavgift	Statlig fastighetsskatt	Box-modellen	Schablonränte-modellen	Anskaffningsvärde-modellen	Markvärdes-modellen
<b>Legitimitet</b>	<b>2,75</b>	<b>2,00</b>	<b>2,25</b>	<b>2,00</b>	<b>2,25</b>	<b>2,25</b>
- Förutsebarhet	3	1	1	1	3	1
- Horisontell rättvisa	2	3	3	3	1	3
- Allmän acceptans	3	1	3	2	2	2
- Begripliga skatteregler	3	3	2	2	3	3
<b>Enkelhet</b>	<b>3,00</b>	<b>2,33</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>2,00</b>	<b>2,33</b>
- Synlighet	3	2	1	1	3	2
- Kontrollbarhet	3	3	1	1	1	3
- Proportionalitet	3	2	3	3	2	2
<b>Effektivitet</b>	<b>2,00</b>	<b>2,33</b>	<b>2,67</b>	<b>2,00</b>	<b>1,33</b>	<b>2,67</b>
- Snedvridnings-effekter	1	2	3	2	1	3
- Internationell effektivitet	3	3	2	2	2	3
- Inlåsnings-effekter	2	2	3	2	1	2
<b>Fördelingspolitiska effekter</b>	<b>1,00</b>	<b>2,67</b>	<b>1,67</b>	<b>1,67</b>	<b>2,00</b>	<b>2,33</b>
- Resursom-fördelning	1	3	2	1	1	3
- Skatteintäkter	1	3	1	2	3	2
- Vertikal rättvisa	1	2	2	2	2	2
<b>Medel</b>	<b>2,19</b>	<b>2,33</b>	<b>2,06</b>	<b>1,83</b>	<b>1,90</b>	<b>2,40</b>

Resultatet visar modellernas medelpoäng, vilka hamnar i ett spann på 1,90 – 2,40. I tabell 7 viktas alla kategorier lika och högst poäng får markvärdesmodellen, följt av statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fjärde högst ligger box-modellen. Lägst får anskaffningsvärde-modellen, efter schablonräntemodellen.

### 6.7.1 Känslighetsanalys - olika viktningsfall

En känslighetsanalys har gjorts för att redovisa de potentiella utfallen på fastighetsbeskattningsmodellerna beroende på viktningarna som redovisas i tabell 3. Viktningarna är multiplicerade var för sig med poängsättningen per kategori för fastighetsbeskattningsmodellerna som redovisas i tabell 7.

I tabell 8 har kategorin legitimitet viktats dubbel så högt som de andra kategorierna. Vi noterar att kommunal fastighetsavgift nu får ett högre poäng och därmed näst högsta

## En hållbar småhusbeskattning?

poängen, efter markvärdesmodellen, som fick ett lägre poäng än vid jämn viktning. Vi noterar också en förändring i botten, där schablonräntemodellen fått lägst poäng när anskaffningsvärdemodellen fått ett högre poäng jämfört med tabell 7. I mitten ligger statlig fastighetsskatt, följt av box-modellen alljämt.

Tabell 8. Utfallet av poängsättningen om legitimitet viktas högst.

<b>Viktning A</b>	<b>Kommunal fastighetsavgift</b>	<b>Statlig fastighetsskatt</b>	<b>Box-modellen</b>	<b>Schablonräntemodellen</b>	<b>Anskaffningsvärdemodellen</b>	<b>Markvärdesmodellen</b>
<b>Legitimitet</b>	1,10	0,80	0,90	0,80	0,90	0,90
<b>Enkelhet</b>	0,60	0,47	0,33	0,33	0,40	0,47
<b>Effektivitet</b>	0,40	0,47	0,53	0,40	0,27	0,53
<b>Fördelningspolitiska effekter</b>	0,20	0,53	0,33	0,33	0,40	0,47
<b>Summa</b>	<b>2,30</b>	<b>2,27</b>	<b>2,10</b>	<b>1,87</b>	<b>1,97</b>	<b>2,37</b>

I tabell 9 har kategorin enkelhet viktats dubbel så högt som de andra kategorierna. Vi noterar att högst poäng får markvärdesmodellen följt av kommunal fastighetsavgift och statlig fastighetsskatt. Den sistnämnda har exakt samma poäng som i tabell 7. Vi noterar att längst ner i rangordningen har ingen förändring skett jämfört med tabell 8, utöver att samtliga tre modeller har fått ett lägre poäng.

Tabell 9. Utfallet av poängsättningen om enkelhet viktas högst.

<b>Viktning B</b>	<b>Kommunal fastighetsavgift</b>	<b>Statlig fastighetsskatt</b>	<b>Box-modellen</b>	<b>Schablonräntemodellen</b>	<b>Anskaffningsvärdemodellen</b>	<b>Markvärdesmodellen</b>
<b>Legitimitet</b>	0,55	0,40	0,45	0,40	0,45	0,45
<b>Enkelhet</b>	1,20	0,93	0,67	0,67	0,80	0,93
<b>Effektivitet</b>	0,40	0,47	0,53	0,40	0,27	0,53
<b>Fördelningspolitiska effekter</b>	0,20	0,53	0,33	0,33	0,40	0,47
<b>Summa</b>	<b>2,35</b>	<b>2,33</b>	<b>1,98</b>	<b>1,80</b>	<b>1,92</b>	<b>2,38</b>

I tabell 10 har kategorin effektivitet viktats dubbelt så högt som de andra kategorierna. Vi märker en större förändring både i toppen och botten av rangordningen. Högst poäng får markvärdesmodellen, följt av statlig fastighetsskatt som har fått samma poäng som i tabell 7 och 9. I mitten ser vi att box-modellen ligger strax före kommunal fastighetsavgift. Lägst poäng har anskaffningsvärdemodellen fått.



## En hållbar småhusbeskattning?

Tabell 10. Utfallet av poängsättningen om effektivitet viktas högst.

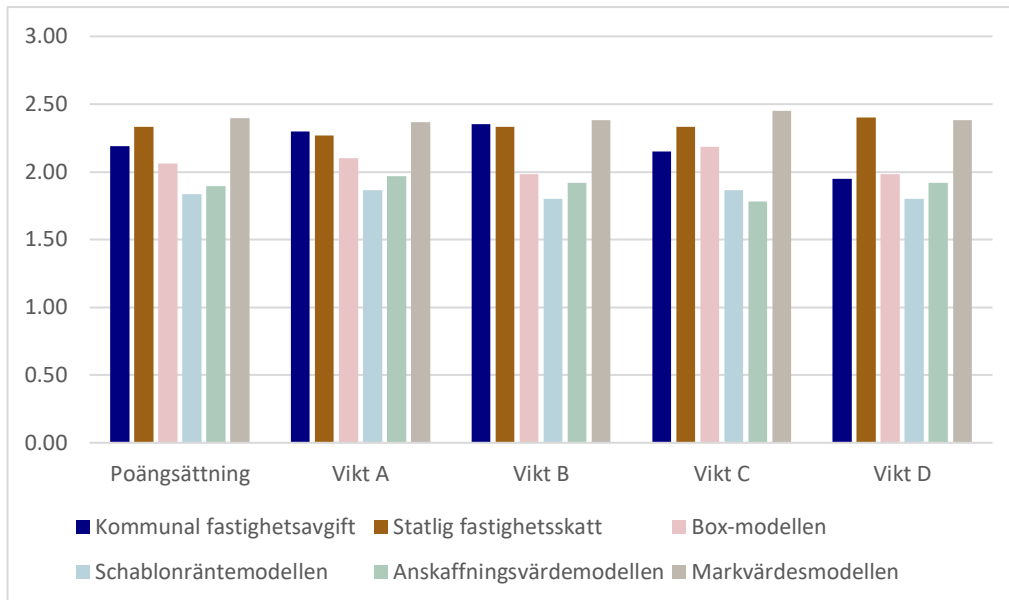
<b>Viktning C</b>	<b>Kommunal fastighetsavgift</b>	<b>Statlig fastighetsskatt</b>	<b>Box-modellen</b>	<b>Schablonränte-modellen</b>	<b>Anskaffningsvärdemodellen</b>	<b>Markvärdesmodellen</b>
Legitimitet	0,55	0,40	0,45	0,40	0,45	0,45
Enkelhet	0,60	0,47	0,33	0,33	0,40	0,47
Effektivitet	0,80	0,93	1,07	0,80	0,53	1,07
<b>Fördelningspolitiska effekter</b>	0,20	0,53	0,33	0,33	0,40	0,47
<b>Summa</b>	<b>2,15</b>	<b>2,33</b>	<b>2,18</b>	<b>1,87</b>	<b>1,78</b>	<b>2,45</b>

I tabell 11 har kategorin fördelningspolitiska effekter viktats dubbelt så högst. Vi noterar att statlig fastighetsskatt nu har fått högst poäng, tätt följt av markvärdesmodellen. Box-modellen har åter fått tredje högsta poängen. Kommunal fastighetsavgift kommer närmast med sin lägsta poängnotering. I botten är det jämt mellan schablonräntemodellen och anskaffningsvärdemodellen, men den sistnämnda är den som har lägsta poäng.

Tabell 11. Utfallet av poängsättningen om fördelningspolitiska effekter värderas högst.

<b>Viktning D</b>	<b>Kommunal fastighetsavgift</b>	<b>Statlig fastighetsskatt</b>	<b>Box-modellen</b>	<b>Schablonränte-modellen</b>	<b>Anskaffningsvärdemodellen</b>	<b>Markvärdesmodellen</b>
Legitimitet	0,55	0,40	0,45	0,40	0,45	0,45
Enkelhet	0,60	0,47	0,33	0,33	0,40	0,47
Effektivitet	0,40	0,47	0,53	0,40	0,27	0,53
<b>Fördelningspolitiska effekter</b>	0,40	1,07	0,67	0,67	0,80	0,93
<b>Summa</b>	<b>1,95</b>	<b>2,40</b>	<b>1,98</b>	<b>1,80</b>	<b>1,92</b>	<b>2,38</b>

Figur 10 sammanställer resultaten från poängsättningen och de olika viktningarna mellan samtliga beskattningsmodeller.



Figur 10. Sammanställning mellan beskattningsmodeller och utfall från olika viktningar.

Resultatet visar att markvärdesmodellen är den modell som i genomsnitt presterar bäst i både poängsättningen och viktningfallen. Den kommunala fastighetsavgiften är rangordnad på tredjeplats av sex möjliga i poängsättningen och mellan andra- och fjärdeplats i känslighetsanalysen.

## 6.8 Utslag på exempelfastigheter

Tabell 12 redovisar utfallet av hur exempelfastigheterna skulle beskattas genom de olika beskattningsmodellerna. För att få en rättvis och neutral jämförelse med beskattning av andra kapitalformer, gäller det för samtliga beskattningsmodeller att 30% av underlaget tas upp för beskattning med en skattesats om 3,46% har applicerats. Skattesatsen är en konstruktion av dels årsmedel av statslåneräntan 2022, dels en riskpremie om 2 procentenheter. Totalt är det 1,04% av skattebasen som beskattas. Statslåneräntan används eftersom det har en direkt koppling till ränteläget som påverkar hushållens investeringsbeslut. Riskpremien motsvarar antagandet om ett högre avkastningskrav och adderas ovanpå för att kompensera för en högre nivå av risk som följer med investeringar i fastigheter jämfört med statslåneräntan - som är riskfri. Taxeringsvärdet utgör skattebas för de flesta beskattningsmodeller, men anskaffningsvärdemodellens skattebas är köpeskillingen och markvärdesmodellen skattebas är det taxerade markvärde.

## En hållbar småhusbeskattning?

Tabell 12 Årlig skattebörda per exempelfastighet för de olika skattemodellerna

Kommun	Kommunal fastighetsavgift	Statlig fastighetsskatt	Box-modellen	Schablonränte-modellen	Anskaffningsvärdesmodellen	Markvärdesmodellen
Lycksele	8 874	10 110	5 132	6 458	4 883	1 765
Västervik	8 874	19 930	0	12 730	25 675	4 453
Luleå	8 874	22 909	2 252	14 632	22 663	7 370
Halmstad	8 874	47 198	2 739	30 147	44 077	23 064
Danderyd	8 874	94 084	0	60 094	96 698	62 280
Summa	44 370	194 231	10 123	124 061	193 995	98 932

För kommunal fastighetsavgift appliceras takbeloppet som begränsning på skatteuttaget. För taxeringsåret 2022 är detta takbelopp 8 874 kr.

I beräkningarna för box-modellen har det antagits att nettovärdet är skillnaden mellan taxeringsvärdet och den skuld som fastighetsägaren bär. Skulden utgör 85% av anskaffningsvärdet och ska efterlikna det handpenningskrav som finns för privatpersoner på den svenska bolånemarknaden. För att modellen ytterligare ska följa den svenska marknaden har lånen räknats ner med amorteringskravet<sup>40</sup>. Vidare görs antagandet att det är vanliga bolån med rak amortering<sup>41</sup>. Det betyder att den del som man investerat i fastigheten kommer att öka både genom att man amorterar och i den värdestegring som sker av att fastighetsvärdena går upp. Endast de fastigheterna med ett positivt nettovärde beskattas.

I anskaffningsvärdesmodellen är det köpeskillingen som noterades till lantmäteriet vid den senaste försäljningen av fastigheten som utgör skattebasen. Beräkningen är gjord i enighet med Kalifornien-modellen<sup>42</sup> med en årlig procentuell uppräknings som motsvarar inflationsmålet om 2%. För att efterlikna förhållandet mellan taxeringsvärde och marknadsvärde och således få en god jämförelsebild har 75% av anskaffningsvärdena använts i beräkningarna.

Till sist gjordes en beräkning på beskattning av markvärdet. Här användes det taxerade markvärdet som skattebas.

Ett annat sätt att jämföra modellerna på skatteintäkter är att alla modeller ska generera samma summa av intäkter som den kommunala fastighetsavgiften baserat på exempelfastigheterna 2022, se tabell 6. Det görs genom att enbart ändra skattesatserna för de olika modellerna.

<sup>40</sup> 2% av lånet ska amorteras årligen om lånedelen är högre än 70% av anskaffningsvärdet. I detta exempel är belåningsgraden 85%.

<sup>41</sup> Att amorteringen är lika stor varje månad till dess att lånet är avbetalat.

<sup>42</sup> Se kapitel 4.3

I tabell 13 redovisas den procentsats som hade resulterat i att modellerna genererar samma skatteintäkter som den kommunala fastighetsavgiften år 2022. För boxmodellen är det två fastigheter som är skattebefriade till följt av negativa nettovärden, vilket betyder att resterande fastigheter måste kompensera för dem genom en högre skattesats.

Tabell 13 Skattesatser som krävs för att uppnå samma skatteintäkter som kommunal fastighetsavgift.

Statlig fastighetsskatt	Box-modellen	Schablonränte-modellen	Anskaffningsvärde-modellen	Markvärdes-modellen
0,229%	4,389%	0,762%	0,229%	0,449%

I tabell 14 nedan redovisas utfallet för skattebördan per fastighet och modell när skattesatserna som genererar samma skatteintäkt appliceras.

Tabell 14 Beskattning per modell med skattesatserna i tabell 12

Kommun	Kommunal fastighetsavgift	Statlig fastighetsskatt	Box-modellen	Schablonränte-modellen	Anskaffningsvärdes-modellen	Markvärdes-modellen
Lycksele	7 305	2 228	21 699	2 228	1 077	763
Västervik	8 874	4 392	0	4 392	5 665	1 927
Luleå	8 874	5 048	9 522	5 048	5 000	3 188
Halmstad	8 874	10 401	11 580	10 401	9 725	9 978
Danderyd	8 874	20 733	0	20 733	21 334	26 944
Summa	42 801	42 801	42 801	42 801	42 801	42 801

### 6.8.1 Lycksele

Lycksele tätort är ett exempel på en glesbygd. Fastigheten är den enda som inte når upp till takbeloppet, se tabell 6. Det betyder att det är den enda som faktiskt beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet enligt dagens system. Fastigheten har även det lägsta anskaffningsvärdet av exempelfastigheterna. Vidare är det den fastighet som har den lägsta andelen markvärde, med 17,45%<sup>43</sup> av taxeringsvärdet.

I Sverige är det fastigheter i glesbygder likt denna som hade tjänat mest på ett alternativt fastighetsbeskattningsmodell, eftersom de andra modellerna förutom boxmodellen i vissa fall leder till att högre värderade fastigheter beskattas mer, vilket kan möjliggöra sänkt skatt på annat håll.

### 6.8.2 Västervik

Västervik är ett exempel på en mindre stad. Redan här når fastigheter likt denna upp till takbeloppet med kommunal fastighetsavgift. Det gör att andelen som betalas i skatt relativt fastighetens taxeringsvärde börjar att minska ju högre taxeringsvärde

<sup>43</sup> 170 000 / 974 000

fastigheten har. För denna fastighet utgör den kommunala fastighetsavgiften och markvärdet 0,46%<sup>44</sup> respektive 22,34%<sup>45</sup> av taxeringsvärdet.

Modellerna som hade lett till högst årliga skatteutgifter är anskaffningsvärdesmodellen följt av statlig fastighetsskatt och schablonräntemodellen. Eftersom skulderna överstiger det egna kapitalet kommer denna fastighet att undgå beskattning med boxmodellen. Däremot har denna fastighet ett anmärkningsvärt högt anskaffningsvärde relativt taxeringsvärdet jämfört med de andra fastigheterna, vilket bör tas i beaktning. En möjlig förklaring kan vara att det finns omständigheter vid köpet som inte reflekteras i köpeskillingen. Trots att fastigheten har störst boarea anses det inte vara tillräckligt stor skillnad för att förklara en så pass mycket högre köpeskillning. Västervik tillhör även de orter som hade tjänat att beskattning görs på markvärdet på grund av lägets förhållandevis låga attraktivitet.

### 6.8.3 Luleå

Luleå är ett exempel på en medelstor stad. Denna fastighet har nästan ett identiskt byggnadsvärde som fastigheten i Västervik, och med samma standardpoäng, ungefärlig areal och boarea tyder detta på att fastigheterna är väldigt lika varandra. Skillnaden i taxeringsvärde speglas nästan helt i markvärdet och beror sannolikt på att Luleå har ett mer marknadsmässigt attraktivt läge p.g.a. dess befolkningsstorlek och den service som finns på orten. Den fastighetsbeskattningsmodell som leder till högst skattebörda är statlig fastighetsskatt. Boxmodellen är det system som ger lägst skattebörda och är tillsammans med markvärdesmodellen de enda fastighetsbeskattningsmodellerna som leder till en skattesänkning jämfört med dagens modell. Den kommunala fastighetsavgiften och markvärdet utgör 0,40%<sup>46</sup> respektive 32,17%<sup>47</sup> av taxeringsvärdet.

### 6.8.4 Halmstad

Halmstad är ett exempel på en större stad. För denna fastighet är det den statliga fastighetsskatten som hade lett till högst skattebörda, följt av anskaffningsvärdesmodellen och schablonräntemodellen. Det är först här som alla andra skattemodeller förutom boxmodellen leder till en högre skattebörda jämfört med dagens system. Det är även i tätorter i liknande storlek som markvärdets andel börjar

---

<sup>44</sup> 8 874 / 1 920 000

<sup>45</sup> 429 000 / 1 920 000

<sup>46</sup> 8 874 / 2 207 000

<sup>47</sup> 710 000 / 2 207 000

att accelerera, och för exempelfastigheten utgör den 48,90%<sup>48</sup> av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften utgör idag 0,20%<sup>49</sup> av taxeringsvärdet.

### 6.8.5 Danderyd

Danderyd kommun tillhör Stockholms län och tar därmed del av huvudstadseffekten, vilket reflekteras i anskaffningsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiftens andel av taxeringsvärdet är endast 0,098%<sup>50</sup> medan markvärdet utgör hela 66,20%<sup>51</sup> av taxeringsvärdet. Den modell som leder till högst skattebörd är anskaffningsvärdesmodellen, följt av statlig fastighetsskatt. P.g.a. fastighetens läge är det främst markens fastighetsägaren betalar för. Jämfört med resterande fastigheter är det först här som markvärdet överstiger byggnadsvärdet, och för denna fastighet är markvärdet nästan dubbelt så stor. Eftersom skulderna överstiger det egna kapitalet hade denna fastighet undgått beskattning med boxmodellen.

Det är fastigheter likt denna som har mest att förlora med ett alternativt fastighetsbeskattningssystem (förutom boxmodellen ifall belåningen överstiger det egna kapitalet), eftersom de hade fått betala avsevärt mycket mer i skatt på årlig basis jämfört med dagens modell med kommunal fastighetsavgift. Ifall det var känt att de löpande kostnaderna hade varit så pass mycket högre redan vid köpets genomförande är dock en rimlig teori att anskaffningsvärdet hade varit lägre till att börja med, vilket i sin tur hade lett till en lägre årlig skatt.

### 6.8.6 Resultat

De totala skatteintäkterna varierar stort mellan beskattningsmodellerna. Den modell som ger lägst skatteintäkter är boxmodellen, med en total intäkt om 10 123 kr för de fem fastigheterna. Den främsta anledningen till det låga värdet är att två av fastigheterna får ett negativt nettovärde enligt uträkningen och blir således befriade från den löpande skatten. Den modell som ger störst skatteintäkter är den statliga fastighetsskatten med en intäkt om 194 231 kr för samtliga fastigheter, tätt följt av anskaffningsvärdesmodellen. Vidare ger schablonräntemodellen en hög skatteintäkt, vilket beror på modellens korrelation med statslåneräntan. Eftersom den har ökat under 2022 har såväl skattesatsen ökat medan taxeringsvärdena är desamma. Markvärdesmodellen ger skatteintäkter som ligger emellan de övriga.

---

<sup>48</sup> 2 222 000 / 4 547 000

<sup>49</sup> 8 874 / 4 547 000

<sup>50</sup> 8 874 / 9 064 000

<sup>51</sup> 6 000 000 / 9 064 000

Vad gäller hur fastigheterna påverkas av de olika beskattningsmodellerna kan vi se att fastigheten i Lycksele får en lägre skattebörd med alla beskattningsmodeller förutom med statlig fastighets-skatt. De andra fastigheterna får kraftiga ökning i skattebörd för modellerna statlig fastighets-skatt, anskaffningsvärdesmodellen och schablonräntemodellen. För box-modellen blir det lägre eller ingen skattebörd för samtliga fastigheter. Markvärdesmodellen innebär en sänkning av skattebördan för fastigheterna i Lycksele, Västervik och Luleå medan fastigheterna i Halmstad och Danderyd i stället får en förhöjd skattebörd.

## 7 Diskussion

*I följande avsnitt kommer arbetets syfte kopplas till resultaten från jämförelsen av den kommunala fastighetsavgiften och de andra fastighetsbeskattningsmodellerna, både via poängsättningen och exempelfastigheterna, att diskuteras.*

Syftet med detta arbete är att jämföra den kommunala fastighetsavgiften mot andra fastighetsbeskattningsmodeller med målet att utifrån resultaten föreslå en framtida hållbar fastighetsbeskattningsmodell. Idén bakom arbetet kommer från att vi under utbildningens gång blivit mer insatta i fastighetsdebatten och noterat att det finns mycket kritik från ekonomkåren mot dagens modell med kommunal fastighetsavgift, något som inte verkar delas av den allmänna befolkningen. Denna motsättning ligger som grund till arbetets initiering och den initiala tanken har varit att försöka reda ut hur en hållbar beskattning av småhusfastigheter kan se ut samt om den realistiskt sett kan genomföras.

### 7.1 Kritik mot dagens system

Dagens modell med kommunal fastighetsavgift hamnar på tredje plats i poängsättningen och mellan andra och fjärde plats i känslighetsanalysen. Detta visar på att den är en av de bättre modellerna som vi jämfört, men däremot finns det två modeller som har presterat bättre.

Med takbeloppet är kommunala fastighetsavgiften regressiv i att den gynnar ägare till högt värderade fastigheter, eftersom fastighetsavgiftens andel av taxeringsvärdet minskar ju högre värdet är. Som nämnt ovan beskattas exempelfastigheten i Lycksele 0,75% av taxeringsvärdet, medan motsvarande andel för fastigheten i Danderyd är 0,098%. P.g.a. den positiva korrelationen mellan förvärvsinkomst och fastighetsvärden menar vi därför på att höginkomsttagare indirekt blir skattesubventionerade med dagens modell. Takbeloppets storlek ökar förvisso årligen, men denna ökning är baserad på inkomstbasbeloppet som sedan år 2000 har skett i lägre takt än FPI, vilket har lett till en diskrepans som ständigt har ökat. Data i kapitel 3.3.3 visar att andelen småhusfastigheter som betalar takbeloppet per län generellt ökar ju rikare och mer attraktiv länet är. Som förväntat har Stockholms län med sina 87,77% störst andel, vilket väcker frågan om fastighetsavgiften för de mest attraktiva länen i princip redan är schabloniserad.

Vi ser att två ekonomiska klyftor förvärras med dagens system – klyftan mellan ägare till fastigheter med låga respektive höga fastighetsvärden och klyftan mellan de som äger fastigheter och de som inte gör det, vilket har möjliggjorts av en låg löpande beskattning som bidragit till fastigheters stora realvärdeökningar och överinvestering i sektorn de senaste decennierna. Tröskeln för att köpa en småhusfastighet och således



ta del av denna värdestegring har därmed ökat stort under samma tidperiod, vilket har lett till en nedåtgående spiral som försvårat för förstagångsköpare och invandrare med sämre ekonomiska möjligheter att ta sig in på ägandemarknaden. För att motverka dessa klyftor bör ägare till fastigheter som överstiger takbeloppet i stället beskattas mer, något som togs bort i samband med övergången från statlig fastighetsskatt till dagens modell och som även lett till att skatteintäkterna från småhusfastigheter sänktes markant<sup>52</sup>. En framtida beskattning av småhusfastigheter bör antingen vara proportionell eller progressiv, och en möjlig utformning kan vara den i Danmark där fastighetsvärden över en viss brytpunkt beskattas med en högre skattesats. Var brytpunkten bör ligga i en svensk kontext ligger däremot utanför detta arbetes ramar och lämnas därför över till vidare studier.

Kapitalvinstskatten som idag erläggs vid eventuell försäljning av småhus i kombination med möjlighet till uppskov orsakar som tidigare nämnt även inlåsnings effekter som gör att flyttkedjor och mobilitet på marknaden försämras, speciellt med tanke på den kraftiga realvärdeökning som småhusfastigheter haft det senaste decenniet. För att motverka denna effekt bör en ny fastighetsbeskattning snarare gå i motsatt riktning och sikta på att sänka transaktionskostnaderna vid försäljning till förmån för högre löpande beskattning. Med detta sagt är kapitalvinstskattesatsen för småhusfastigheter i sig dock fortfarande lägre än andra kapitalformer.

Utjämningsystemets existens påvisar att den kommunala fastighetsavgiften varken är kommunal eller ens en avgift, vilket gör namnet högst missvisande. Sverige sticker ut internationellt genom att fastighetsavgiften inte har något lokalt element, trots Sverige historiskt haft en lokal anknytning vid beskattning av fastigheter. Även om enbart Danmark, USA och Norge presenteras ovan har kommunerna i alla dessa tre länder möjlighet till att själva påverka fastighetsskatten i varierande grad, något som inte är möjligt i Sverige.

Resultaten visar att kommunal fastighetsavgift är den modell som genererar näst lägst skatteintäkter, vilket beror på att majoriteten av småhusfastigheter i landet redan betalar takbeloppet. Detta i kombination med storleken på skatteutgifter för småhus som inte upplåts som bostadsrätt eller hyreshus tyder starkt på att fastigheter som skattebas inte nyttjas i tillräckligt stor grad idag. Med tanke på att fastigheter är en av de bättre skattebaserna bör detta föranleda en ändring av utformningen på svensk fastighetsbeskattning, eftersom ett ökat skatteintag från fastigheter möjliggör utrymme för en skattesänkning på en annan skattebas. Exempelvis kan en skattesänkning på inkomst, en mer skadlig skatt, finansieras med ett högre skatteuttag på fastigheter. Förändringen skulle påverka den samhälleliga resursomfördelningen och

---

<sup>52</sup> Se tabell 6

privatpersoners ekonomiska snedvridning på ett bättre sätt. En skatt existerar inte i ett vakuum, utan storleken på skatteuttaget från en skattebas beror i högsta grad på hur andra skatter är utformade.

Argumentet i den offentliga debatten om att fastighetsägare tvingades till att flytta från sina fastigheter p.g.a. den statliga fastighetsskatten (när området blev attraktivt) ter sig märklig. Dessa fastighetsägare fick en markant värdeökning i sina fastigheter och kunde således göra en stor kapitalvinst, även om de var tvungna till att sälja. Om ägaren ville bo kvar kunde de belånat fastigheten (motsvarande den värdeökning som de nu kunde tillgodose sig, helt gratis) för att betala den löpande beskattningen och fortsatt gått med vinst vid en framtida försäljning. De likvida medlen är inte den enda förklaringen till protesterna, utan det kan även ha funnits sentimentala värden vilka är svåra att både mäta och ersätta vid en ”tvingad” flytt. Dock ser vi inte att det något som antas vara en betydande andel för att motivera en ändring av fastighetsbeskattningssystem. Däremot delar vi kritiken om att avkastningen som fastigheter genererar inte är en likvid sådan, även om skatten är det.

Sverige sticker som tidigare nämnt ut på internationell plan genom vår beskattning av småhusfastigheter, och med inhemska skatteutgifter på otroliga 30 miljarder kr för denna post år 2022 bör detta föranleda en förändring av dagens system. Varför fungerar fastighetsskatt inte i Sverige när det bevisligen gör det i andra länder?

## 7.2 Mot en hållbar fastighetsbeskattning

Resultatet visar att markvärdesmodellen poängsätts högst baserat på kriterierna för en välformad skatt och att den presterar i genomsnitt bäst i känslighetsanalysen. Vi föreslår därför att en framtida fastighetsbeskattningsmodell ska baseras på markvärdet. I exempelfastigheterna är det markvärdena som fluktuerar mest, vilket återspeglar attraktiviteten av fastighetens geografiska läge och är även den fastighetsnytta som främst kommer att beskattas. Tesen att markvärdet är det som en fastighetsköpare vill åt, styrks genom att vi har exempelfastigheter med liknande byggnader där värdet inte fluktuerar lika starkt som för marken. Det som varierar kraftigast i pris är vilket läge en köpare kan få och vilka lägesfördelar som medföljer. Att det är just läget som fastighetsägaren främst betalar för är ett koncept som genomsyrat vår utbildning, något som vi kan se här.

Markvärdesmodellen beskattar ”oförtjänta” värdestegringar som fastigheter får av förbättringar i närområdet, vilket kan leda till att markvärdesmodellen anses mer rättvis i att fastighetsägare som får ta del av denna värdeökning också skattar på det. Att enbart beskatta marken kan höja legitimiteten och tanken att byggnaden dubbelbeskattas elimineras. Genom detta främjas investeringar i byggnader eftersom ett högre byggnadsvärde på sikt leder till en högre taxeringsvärde. Om byggnaden inte beskattas löpande gynnar det fastighetsägaren i och med att fastighetens eventuella försäljningsvärde blir högre. Detta eftersom taxeringsvärdet är ett bra riktmärke vid en

försäljning. Ett skifte mot högre löpande beskattning och lägre kapitalvinstskatt kan även leda till minskade tröskeeffekter i bostadsmarknaden och främja flyttkedjor.

Eftersom markvärdesmodellen är lik den forna statliga fastighetskatten vad gäller potentiella likviditetsproblem för vissa fastighetsägare till följd av fluktuerade markvärden riskerar den att få samma legitimitetsproblem. För att undgå detta föreslås det att någon form av begränsningsregel i samband med markvärdesmodellens införande. Begränsningsregeln kan ta inspiration från den del av boxmodellen där enbart positiva nettovärden beskattas. Vidare kan inspiration tas från de regler som används i Danmark där fastighetsvärden över en viss gräns beskattas mer, i kombination med möjligheten för exempelvis pensionärer att ansöka om en viss nedsättning av skattebördan. Sverige har tidigare haft en begränsningsregel som begränsade skatteuttaget till fem procent av hushållens inkomst och en dämpningsregel som möjliggjorde uppskjutning av förhöjd skattebörda i samband med stigande taxeringsvärde, något som vi ser positivt på.

För att efterlikna internationella fastighetsbeskattningsmodeller bör markvärdesmodellen innehålla någon form av lokal faktor, något som är beprövat i Sverige sedan innan. Den lokala faktorn kan vara att kommunerna (likt i Norge eller Danmark) tillåts visst utrymme till att efter behov själva bestämma skattesatsen eller att skatteintäkterna måste återinföras och investeras i lokalsamhället. Vi anser att den stora variationen i New Jerseys skattesatser följt av totalt självbestämmande kring skattesats inte är rätt väg att gå, eftersom detta kan leda till kraftig konkurrens mellan kommuner för att locka fler skattesubjekt till ens egna kommun. Dessutom är varje kommuns skattesats oförutsebar mellan åren eftersom den beror helt på det lokala budgetbehovet. I Norge är skattesatserna däremot för låga och leder i kombination med hög undantagsbrytpunkt till allmänt låga skatteintäkter från småhusfastigheter, något som inte vi inte ser som önskvärt.

Knäckfrågan för modellens implementerbarhet är hur vinnare och förlorare ska kompenseras vid ändring av fastighetsbeskattningsmodell. P.g.a. arbetets avgränsning kan vi kort konstatera att fastighetsägare i attraktiva lägen kommer att bli de stora förlorarna till följd av en kraftigt höjd skattebörda, medan fastighetsägare i mindre attraktiva lägen får en skattesänkning. För att mildra denna skattechock för fastighetsägare i attraktiva lägen bör någon form av övergångsperiod med tillhörande åtgärder implementeras för att hushållen ska få tid att anpassa sig. Förslagsvis kan begränsningsregler som är kopplade till hushållens inkomst införas som reduceras successivt under en bestämd tidsperiod.

Vad gäller infrastrukturen för markvärdesmodellen existerar markvärdet redan som en komponent av taxeringsvärdet. Det gör övergången till att enbart beskatta markvärdet högst genomförbar i det avseendet. Däremot återstår problematiken med att värdera marken med tillräckligt hög precision i områden med få jämförelseköp. Speciellt om fastigheten inte heller har någon tillfredsställande motsvarighet på annan ort. Vi anser

dock att fördelarna med markvärdesmodellen överstiger denna utmaning, och därför vi hänför detta problem till vidare studier. För markvärdesmodellens synlighet föreslår vi att den likväl kan hamna på den årliga deklarationen som fastighetsavgiften gör idag.

Det vi anser är viktigt med en framtida fastighetsbeskattning är främst att det regressiva elementet i form av takbeloppet tas bort. En hållbar beskattning måste antingen vara proportionell för alla hushåll eller progressiv så att attraktivare fastigheter i attraktiva lägen beskattas mer, vilket leder till vertikal rättvisa. Detta kommer i sin tur att leda till bättre omfördelningspolitiska effekter och högre skatteintäkter som möjliggör lägre skatt på andra skattebaser som exempelvis arbete. Vilken skattesats som är mest optimal för att genomföra detta beror däremot på externa faktorer och vilket mål man vill uppnå, och därför är det något vi lämnar till vidare studier. Exempelvis har vi i kapitel 5.3 redovisat skattesatserna som krävs för varje modell om målet är att uppnå fiskal neutralitet mot dagens intäkter från den kommunala fastighetsavgiften.

Vi vill även se ett skifte mot en sänkt kapitalvinstbeskattning vid fastighetsförsäljningar till förmån för en högre löpande beskattning, eftersom vi anser att det kommer att leda till en mer hälsosam och rörligare bostadsmarknad. Genom att sänka skatten vid en försäljning tas incitamentet att hålla på fastigheterna längre än nödvändigt bort p.g.a. att kapitalvinstskatten vid eventuell försäljning vedertaget ses som en stor tröskel.

### 7.3 Felkällor

Under arbetets gång har flera felkällor identifierats. Den mest självklara av dem är att viktningen och poängsättningen av fastighetsbeskattningsmodellerna kan variera beroende på utförare. Även om varje poäng motiveras och att författarnas mål är att vara transparenta i sin bedömning går det inte att utesluta att våra personliga värderingar sannolikt har påverkat utförandet. Det finns även andra fastighetsbeskattningsmodeller som inte är med, men eftersom vi naturligtvis inte har möjlighet att inkludera alla modeller som finns måste en avgränsning göras. Det är också möjligt att modellerna poängsätts annorlunda för exempelvis bostadsrätter och hyreshus eftersom beskattningen av dessa råder under andra förutsättningar, men eftersom arbetet avgränsas till att endast inkludera småhusfastigheter har detta varit vår utgångspunkt.

För schablonräntemetoden är en av premisserna att fastigheters taxeringsvärde som en förlängning av marknadsvärdet fluktuerar i relation till statslåneräntan och den löpande beskattningen, något som vi på grund av arbetets begränsning inte har möjlighet att simulera. Med tanke på skillnaden i statslåneräntan under 2022 och när taxeringsvärdena bestämdes hade taxeringsvärdena sannolikt varit lägre om de bestämdes idag, vilket troligtvis hade påverkat modellens poängsättning och utfall på exempelfastigheterna i 5.3.

För data om andelen småhusfastigheter som betalar takbeloppet är det värt att nämna att finns en diskrepans i att det är antalet värderingsenheter med typkod 220 som redovisas och inte småhusfastigheter i sig. Skillnaden mot det totala småhusbeståndet är endast ca 85 000 enheter och grundar sig i att det var den data som kunde erhållas från SCB. Eftersom skillnaden är marginell mot det totala småhusfastighetsbeståndet tror inte vi att denna diskrepans har någon betydande påverkan på det vi försöker framföra med statistiken.

Riskpremien om 2% som adderas på statslåneräntan i beräkningen på utfallet på exempelfastigheter blir i viss grad godtycklig. Beroende på utförare och riskbedömning kan storleken på riskpremien att variera, men i detta fall antas den inte påverka resultaten avsevärt eftersom samma storlek på riskpremien gäller för alla berörda modeller.

För exempelfastigheten i Lycksele är köpeskillingens förhållande till taxeringsvärdet relativt lågt jämfört med resterande exempelfastigheter, vilket kan bero på att det finns omständigheter vid köpet som inte speglas i köpeskillingen. Det vore så klart mer idealiskt ifall förhållandet var jämlig för alla fastigheter, men eftersom det finns relativt få jämförbara fastigheter i Lycksele var detta det närmsta som kunde hittas. Vidare gäller det omvända för exempelfastigheten i Västervik. Det torde bero på egenskaper och/eller förhållanden som köparen värderat högt och som inte är kända för författarna.

Vad gäller den allmänna acceptansen, proportionaliteten och internationella effektiviteten i poängsättningen är dessa svåra att med säkerhet förutspå. Vi har försökt att göra antaganden som vi anser vara rimliga, men dessa kan såklart variera beroende på utförare.

## 8 Slutsatser

*I kapitel presenteras författarnas svar och slutsatser på frågeställningarna i kapitel 1.3.*

Syftet med arbetet var att jämföra olika småhusfastighetsbeskattningsmodeller med ambitionen att utifrån jämförelsen föreslå hur en hållbar beskattning av småhusfastigheter kan se ut i framtiden.

Av de presenterade beskattningsmodellerna för småhusfastigheter är den kommunala fastighetsavgiften rangordnad på tredjeplats av sex möjliga i poängsättningen. I känslighetsanalysen hamnar den mellan andra- och fjärdeplats. Vi har bland annat visat att modellens utformning är regressiv, att den leder till ekonomisk snedvridning och att den brister kraftigt ur ett fördelningspolitiskt perspektiv. Småhusfastigheter i attraktiva lägen blir även indirekt skattesubventionerade, och storleken på subventionen ökar i takt med fastighetens värde. Sverige sticker ut på ett internationellt plan genom att beskattning av småhusfastigheter trots namnet inte har någon lokal anknytning, och att uttaget från denna skattebas visar en nedåtgående trend sedan 2000. Slutsatsen som kan dras från analysen är att den kommunala fastighetsavgiften inte är den bästa modellen vid beskattning av småhusfastigheter, utan det finns åtminstone två andra modeller som hade varit en förbättring.

Vad gäller en framtida hållbar beskattning av småhusfastigheter är det markvärdesmodellen som presterar bäst i genomsnitt, både i poängsättningen och i känslighetsanalysen, vilket leder till slutsatsen att en hållbar beskattning av småhusfastigheter i framtiden bör utgå ifrån markvärdet. Styrkorna med markvärdesmodellen är främst dess fördelningspolitiska effekter och att lägesvärdet beskattas, vilket speglas i att småhusfastigheter i mindre attraktiva orter såsom Lycksele, Västervik och Luleå får en lägre skattebörda medan mer attraktiva orter såsom Halmstad och Danderyd beskattas högre. Markvärdesmodellen leder till att fastigheter som skattebas nyttjas i högre grad, vilket kan på sikt möjliggöra skattesänkningar på andra mer skadliga skatter.

## 9 Förslag till vidare studier

*I arbetets avslutande kapitel presenteras förslag på vidare studier utifrån olika problem och svårigheter som återfunnits under arbetets gång.*

På grund av arbetets avgränsning har vi varit begränsade i antalet fastighetsbeskattningsmodeller och antalet länder vi kunnat ta med i den internationella jämförelsen, något som hade varit intressant att utreda mer djupgående. Ett alternativ är med någon form av måttstock på vilka typer av länder som är rättvisa jämförelser med Sverige. I samma veva vore det också intressant med fler fastighetsbeskattningsmodeller.

Vid byte av fastighetsbeskattningsmodell är det oundvikligt att vinnare och förlorare uppstår, vilket gör att knäckfrågan för genomförbarheten är hur dessa effekter ska hanteras. Med detta i baktanke vore det både intressant och nödvändigt att studera dessa övergångseffekter och hur förlorarna ska kompenseras för att utreda hur markvärdesmodellen realistiskt sett ska kunna implementeras.

Beroende på val av skattesats genererar markvärdesmodellen olika nivåer av skatteintäkter. Det vore därför intressant att studera vilken skattesats som är mest optimal, beroende på vilket mål det är som lagstiftaren vill uppnå.

En övergång från ett taxeringsvärde som består av både byggnads- och markvärde till enbart markvärdet ställer som tidigare nämnt högre krav på markvärderingens precision. Det vore därför intressant och högst nödvändigt att studera hur man bäst går till väga för att värdera marken för att uppnå den precision som krävs, speciellt i områden där få jämförelseköp finns och i fall där svårigheter finns med att hitta en motsvarig fastighet på andra orter.

## Referenslista

### Statliga rapporter

Det kommunala utjämningsystemet: behov av mer utjämning och bättre förvaltning. (2019). Stockholm: Riksrevisionen. Tillgänglig på internet: <https://riksrevisionen.se/rapporter/granskningsrapporter/2019/det-kommunala-utjamningssystemet---behov-av-mer-utjamning-och-battre-forvaltning.html> [hämtad 2023-01-30]

Ekonomistyrningsverket, ESV (2014), Den kommunala fastighetsavgiften – en fördelningsanalys (2014:4). Stockholm: Ekonomistyrningsverket. Tillgänglig på internet: <https://www.esv.se/contentassets/c9035c68b27348df8d9ad49c50080466/2014-4-den-kommunala-fastighetsavgiften-en-fordelningsanalys.pdf> [hämtad 2023-01-30]

Granseth, E (2022) *Beräkning av inkomstindex och inkomstbasbelopp för 2023*. Pensionsmyndigheten. Tillgänglig på internet: <https://www.pensionsmyndigheten.se/statistik-och-rapporter/rapporter/berakning-inkomstindex-och-inkomstbasbelopp-2023> [hämtad 2023-04-11]

Hansson, B. (2014) *Låst läge på bostadsmarknaden - Marknadsrapport*. Boverket. Tillgänglig på internet: <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/marknadsrapport-maj-2014.pdf> [hämtad 2023-02-16]

Konjunkturinstitutet (2023). *Inkomstindex, balansindex, inkomstpensioner och balanstal*. År. Konjunkturinstitutet. Tillgänglig på internet: [http://prognos.konj.se/PxWeb/pxweb/sv/SenastePrognosen/SenastePrognosen\\_f33\\_offentligafinanser/F3334.px/](http://prognos.konj.se/PxWeb/pxweb/sv/SenastePrognosen/SenastePrognosen_f33_offentligafinanser/F3334.px/) [hämtad 2023-04-11]

Lodin, S.O. & Englund, P. (2017). *Yes box!: en ESO-rapport om en ny modell för kapital- och bostadsbeskattning*. Stockholm: Finansdepartementet, Regeringskansliet. Tillgänglig på internet: <https://eso.expertgrupp.se/wp-content/uploads/2017/09/ESO-2017-Yes-box.pdf> [hämtad 2023-02-17]

Skatteverket (2015). *Skattestatistisk årsbok = Tax statistical yearbook of Sweden*. Solna: Riksskatteverket

Statens finansiering av kommunerna: fördelningen av den kommunala fastighetsavgiften och riktade statsbidrag. (2022). Stockholm: Riksrevisionen. Tillgänglig på internet: <https://www.riksrevisionen.se/rapporter/granskningsrapporter/2022/statens-finansiering-av-kommunerna---fordelningen-av-den-kommunala-fastighetsavgiften-och-riktade-statsbidrag.html> [hämtad 2023-01-30]



U.S. Census Bureau. (2020). *Census 2000 Summary File 3*. United States Census Bureau. [https://www2.census.gov/census\\_2000/census2000/sumfile3.html](https://www2.census.gov/census_2000/census2000/sumfile3.html) [hämtad 2023-04-14].

## Statliga offentliga utredningar

Fastighetsbeskattningskommittén (1999). *Begränsad fastighetsskatt: delbetänkande* (SOU 1999:59). Finansdepartementet [hämtad 2023-02-06]

Fastighetsbeskattningsutredningen (1994). *Beskattning av fastigheter D. 2 Principiella utgångspunkter för beskattning av fastigheter m.m.: slutbetänkande* (SOU 1994:57). Stockholm: Allmänna förl. [hämtad 2023-03-13]

Fastighetstaxeringsutredningen (2000). *Fastighetstaxering: precision, påverkansmöjligheter, individuella bedömningar: betänkande* (SOU 2000:10). Näringsdepartementet. [hämtad 2023-01-24]

Skattebasutredningen (2002). *Våra skatter?: betänkande från Skattebasutredningen*. (SOU 2002:47). Finansdepartementet. [hämtad 2023-01-25]

Kostnadsutjämningsutredningen (2018). *Lite mer lika: översyn av kostnadsutjämnningen för kommuner och landsting*. (SOU 2018:74). Finansdepartementet. [hämtad 2023-01-30]

Kommittén om finansiering av offentliga infrastrukturinvesteringar via skatter, avgifter och privat kapital (2018). *Finansiering av infrastruktur med skatt eller avgift?* (SOU 2018:13). Stockholm: Norstedts juridik

## Propositioner och skrivelser

Finansdepartementet (2006). *Budgetpropositionen för 2007*. (Regeringens proposition 2006/07:1). Regeringskansliet.

Finansdepartementet (2007). *Avskaffad statlig fastighetsskatt, m.m.* (Regeringens proposition 2007/08:27). Regeringskansliet.

Finansdepartementet (2020). *Höjt tak för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad*. (Regeringens proposition 2019/20:94). Regeringskansliet.

Justitiedepartementet (1973). *Förslag till ny regeringsform och ny riksdagsordning m.m.* (Regeringens proposition 1973:90). Regeringskansliet.

Regeringens skrivelse 2022/23:98. *Redovisning av skatteutgifter 2023*.

## Böcker

- Bengtsson, I. (2018). *Fastighetsvärdering: om värdeteori och värderingsmetoder*. Upplaga 1 Lund: Studentlitteratur
- Bulatovic, V. & Nordensky, J. (2005). *Transaktionskostnader vid kommersiella fastighetsaffärer - En studie av transaktionsprocessen*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.
- Dahlman, C., Marcus, G. & Reidhav., D. (2004). *Rättsekonomi – En introduktion*. Upplaga 2. Lund: Studentlitteratur.
- Ekbäck, P. (2011). *Externa effekter och markanknutna rättigheter: Coase-teoremet och svensk fastighetsrätt*. Kungl. Tekniska Högskolan.
- Elinder, M. & Persson, L. (2014) *Property taxation, bounded rationality and housing prices*. Uppsala Universitet.
- Geltner, D.M. (2007). *Commercial real estate: analysis & investments*. 2. ed., international student ed. Mason, Ohio: South-Western, Cengage Learning
- Lantmäteriverket (2013). *Fastighetsvärdering: grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriverket
- Martin, B. & Hanington, B. (2012) *Universal Methods of Design*. Beverly, MA: Rockport Publishers.
- McCluskey, W.J. & Franzsen, R.C. (2017). *Land value taxation: An applied analysis*. Routledge.
- Mirrlees, J., Adam, S., Besley, T., Blundell, R., Bond, S., Chote, R., Gammie, M., Johnson, P., Myles, G., & Poterba, J. (2011). *Tax by design: The Mirrlees Review*. Oxford University Press.
- Musgrave, R.A. (1959). *The theory of public finance: a study in public economy*. New York: McGraw-Hill Education,
- Rosen, H.S. & Gayer, T. (2014). *Public finance*. 10. ed. New York: McGraw-Hill Education
- Waldenström, D., Bastani, S. & Hansson, Å. (2018). *Kapitalbeskattningens förutsättningar*. SNS förlag.

## Artiklar

- Bengtsson, I. och Hansson, Å. (2009). *Steg mot en modern fastighetsskatt*. Fastighetsnytt.

<https://lucris.lub.lu.se/ws/portalfiles/portal/6187646/4245466.pdf> [hämtad 2023-01-23]

Haga et al. (2021). *Nej till fastighetsskatt*. Dagens industri. <https://www.di.se/debatt/nej-till-fastighetsskatt/>. [hämtad 2023-01-23]

Hansson, Å. (2021). "Utan fastighetsskatt får vi mer skadliga skatter". Svenska Dagbladet. Tillgänglig på internet: <https://www.svd.se/a/nAdOgL/utan-fastighetsskatt-far-vi-mer-skadliga-skatter#:~:text=Fastighetsskatten%20%C3%A4r%20en%20mindre%20skadlig,%C3%A4r%20att%20beskatta%20n%C3%A5got%20annat.> [hämtad 2023-01-23]

Löwnertz, S. (1983). *De svenska skatternas historia: [en artikelserie av Susanne Löwnertz tidigare publicerad i RSV Info åren 1982-83]*. Stockholm: Riksskatteverket (RSV)

Weiss, L. (2021). *Miljöpartiet gläntar på dörren till en väsentlig debatt*. Bostadspolitik. <https://www.bostadspolitik.se/2021/10/22/miljopartiet-glantar-pa-dorren-till-en-vasentlig-debatt/> [hämtad 2023-01-24]

Ågren, A. (2022). *Insändare: Nej till återinförd fastighetsskatt!*. Västerbottens-Kuriren. <https://www.vk.se/2022-07-15/insandare-nej-till-aterinford-fastighetsskatt> [hämtad 2023-01-24]

## Vetenskapliga artiklar

Arnott, R., Petrova, P. (2006). *The Property Tax as a Tax on Value: Deadweight Loss*. *International tax and public finance*, 13(2), ss. 241-266. doi:10.1007/s10797-006-4938-6

Brown, P.K. & Hepworth, M.A., (2002). *A study of European land tax systems*. Cambridge. Mass: Lincoln Institute of Land Policy.

Browning, C.E., (1963). *Land value taxation: Promises and problems*. *Journal of the American Institute of Planners*, 29(4), ss. 301–309. doi:10.1080/01944366308978079 [hämtad 2023-02-14]

Fullerton, D. & Metcalf, G.E., (2002). *Tax incidence*. *Handbook of public economics*, 4, ss. 1787-1872.

Grodecka-Messi, A. & Hull, I. (2020). *Röstar svenskarna med fötterna?*. Lunds Universitet.

Oates, W.E. & Schwab, R.M., (1997). *The impact of urban land taxation: The Pittsburgh experience*. *National Tax Journal*, 50(1), ss. 1–21.

Rabianski, J.S., (2007). *Focus on real estate analysis: comments on the concept and definition of highest and best use*. *Real Estate Issues*, 32(1), ss. 39 - 46.

## Elektroniska resurser

Boije, R., Hansson, Å. & Söderström, L. (2004). *Fastighetsskatten*. Ekonomisk Debatt, 32(3), s. 45–56.

Division of Taxation (2023). *General tax rates by County and Municipality*. NJ Treasury. <https://www.state.nj.us/treasury/taxation/lpt/statdata.shtml>

Dye, R.F. & England, R.W., (2010). *Assessing the theory and practice of land value taxation*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Englund, P (2020). *En ny bostadsbeskattning*. SNS Förlag [hämtad 2023-01-24]

Lodin, S.O (2007). *Några kvalitetskrav på en god skattelagstiftning*. Skattenytt 2007, 9, ss. 477-490.

NJLM (u.å.). *Property Tax in New Jersey*. New Jersey State League of Municipalities. <https://www.njlm.org/198/Property-Tax-in-New-Jersey#:~:text=The%20tax%20levy%20is%20divided,the%20property%20owner's%20tax%20liability> [hämtad 2023-02-13]

Nordblom, K. (2019). *Legitimitet för skatter på EU-nivå*. Stockholm: Sieps. [https://www.sieps.se/globalassets/publikationer/2019/2019\\_1epa-sv.pdf](https://www.sieps.se/globalassets/publikationer/2019/2019_1epa-sv.pdf) [hämtad 2023-04-14]

OECD (2023). *Tax on property (indicator)*. <https://doi.org/10.1787/213673fa-en> [hämtad 2023-03-01]

Oslo (u.å.). *Hvor mye skal du betale i eiendomsskatt?*. Oslo kommune. <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/> [hämtad 2023-02-02]

SCB (2022-a). *Boende i Sverige*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/> [hämtad 2023-01-18]

SCB (2022-b). *Fastighetsprisindex*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-ar-1981100/> [hämtad 2023-03-10]

SCB (2022-c). *Taxeringsenheter (typkod 220). År 2021*. [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0601\\_BO0601C/AntTaxvArealSma/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0601_BO0601C/AntTaxvArealSma/) [hämtad 2023-04-14]

Skatteetaten (u.å.). *Hva er eiendomsskatt?*. Skatteetaten. <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/hva-er-eiendomsskatt/> [hämtad 2023-02-02]

Skatteverket (2023). *Värderingsmetoder för att bestämma taxeringsvärde*. Skatteverket. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2023.2/376602.html> [hämtad 2023-02-16]

Skatteverket (u.å.-a). *Fastighetsavgift och fastighetskatt*. Skatteverket. [https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html#:~:text=Du%20som%20C3%A4ger%20ett%20f%C3%A4rdigbyggt,inkomst%C3%A5ret%202021%20\(deklarationen%202022\).](https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html#:~:text=Du%20som%20C3%A4ger%20ett%20f%C3%A4rdigbyggt,inkomst%C3%A5ret%202021%20(deklarationen%202022).) [hämtad 2023-01-23]

Skatteverket (u.å.-b). *Skatter i Sverige*. Skatteverket. <https://www.skatteverket.se/download/18.515a6be615c637b9aa48d84/1498725751677/Skatter%20i%20Sverige%20-%201%C3%A4rare.pdf> [hämtad 2023-02-01]

Skatteverket (u.å.-c). *Taxeringsvärde småhus*. Skatteverket. <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/taxeringsvardesmahus.4.515a6be615c637b9aa4153a6.html> [hämtad 2023-01-30]

Skatteverket (u.å.-d). *Förutsättningar för uppskov*. Skatteverket. <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/uppskov/forutsattningarforuppskov.4.233f91f71260075abe8800030623.html> [hämtad 2023-02-06]

SSB (2022). *Eiendomsskatt*. Statistisk centralbyrå. <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/kommunale-finanser/statistikk/eiendomsskatt> [hämtad 2023-02-02]

Stavanger kommune (2023). *Eiendomsskatt 2023*. Stavanger kommune. <https://www.stavanger.kommune.no/naring-og-arbeidsliv/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt-2021/> [hämtad 2023-02-02]

Vurderingsportalen (u.å.-a). *Sådan beregner kommunen din grundskyld*. Vurderingsstyrelsen. <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/viden-om-boligskat/forstaa-din-boligskat/grundskyld/saadan-beregner-kommunen-din-grundskyld> [hämtad 2023-03-02]

Vurderingsportalen (u.å.-b). *Ejendomsvaerdiskat*. Vurderingsstyrelsen. <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/viden-om-boligskat/forstaa-din-boligskat/ejendomsvaerdiskat> [hämtad 2023-02-1]

Vurderingsportalen (u.å.-c). *Du kan få nedslag i ejendomsvaerdiskat*. Vurderingsstyrelsen. <https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/viden-om-boligskat/forstaa-din-boligskat/ejendomsvaerdiskat/du-kan-faa-nedslag-i-ejendomsvaerdiskat> [hämtad 2023-02-02]

Øresunddirekt (2022). *Fastighetsskatt - om du köper bostad i Danmark*.  
<https://www.oresunddirekt.se/se/jag-vill-flytta-till-danmark/bostad/fastighetsskatt-om-du-koper-bostad-i-danmark> [hämtad 2023-02-1]

## Webbartiklar

Riksgälden (2023) *Statslåneräntan per vecka*.<https://www.riksghalden.se/sv/var-verksamhet/statslanerantan/statslanerantan-per-vecka/> [hämtad 2023-03-20]