

FÖRDJUPNING

Skatter på köp, ägande och försäljning av bostäder

Bostadsägare beskattas på flera olika sätt, vilket ger både staten och kommunerna stora intäkter. Samtidigt subventioneras hushållens ränteutgifter genom ränteavdraget, vilket minskar statens intäkter. För närvarande är nettoeffekten positiv för den offentliga sektorn men överskotten kommer att sjunka i takt med att räntorna stiger. Medan den löpande beskattningen av bostadsägare i allmänhet skapar underskott ger hushållens köp och försäljning av bostäder stabila skatteinkomster.

Omfattande skatteregler för bostäder

Köp, ägande och försäljning av bostäder beskattas på flera olika sätt. Samtidigt subventioneras ägandet via olika skattereduktioner. Vid köp av en fastighet betalas så kallade *stämpelskatter*. Köparen betalar alltid en *lagfartsavgift* och därtill utgår en *pantbrevsavgift* på nya inteckningar. Fastighetsägaren betalar löpande *fastighetsavgift* och i vissa fall *fastighetskatt*. Individer som har ränteutgifter får göra *ränteavdrag*, vilket minskar individens skatt. Den som renoverar eller bygger till sitt hus kan få skattereduktion för detta genom *rotavdraget*.

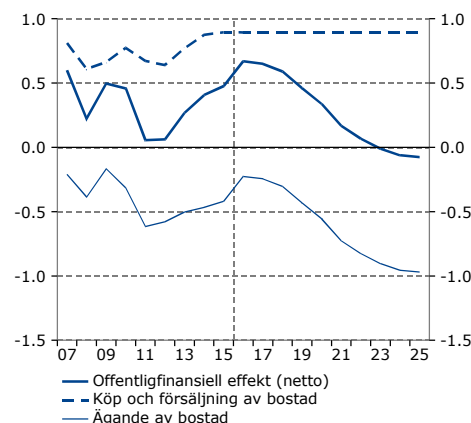
Om bostaden säljs och det uppstår en vinst (eller förlust) ska även denna *realisationsvinst (realisationsförlust)* tas upp till beskattning. Det finns dock en möjlighet att skjuta upp beskattningen av realisationsvinster, men då tas en schabloninkomst upp till beskattning (baserat på *uppskottsbeloppet*). Även ägare till bostadsrätter påverkas av många av dessa skatter och skattereduktioner, i vissa fall indirekt via månadsavgiften till bostadsrättsföreningen.

BOSTADSRELATERADE SKATTER OCH AVDRAG GER POSITIVA BIDRAG TILL DE OFFENTLIGA FINANSERNA

Tillsammans gav bostadsrelaterade skatter och subventioner nettointäkter till offentlig sektor på 15,9 miljarder kronor 2014, vilket motsvarade 0,4 procent av BNP (se diagram 149). Om inga regelförändringar genomförs och hushållens skuldsättning fortsätter att öka kommer dock intäkterna att minska när bostadsräntorna, och därmed ränteavdragen, stiger.

Statens intäkter relaterade till köp och försäljningar av bostäder motsvarade 0,9 procent av BNP 2014, vilket var något högre än genomsnittet under perioden 2007–2013. Framöver förvän-

Diagram 149 Bostadsrelaterade skatter
Procent av BNP



Källor: Ekonomistyrningsverket, SCB och Konjunkturinstitutet.

tas dessa skatteintäkter ligga kvar på en hög nivå och utvecklas i takt med BNP.

Den löpande beskattningen av bostäder har däremot inneburit en nettosubvention till bostadsägarna som grupp i och med att skattereduktionerna för ränteutgifter och rotarbeten har överstigit statens intäkter från fastighetsavgifter och fastighets-skatter (se tabell 27). Skattereduktionerna beräknas bli större som andel av BNP framöver och förklarar det fallande nettoöverskottet (se diagram 149).

Tabell 27 Bostadsrelaterade skatter 2009–2014

Miljarder kronor

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Skatter relaterade till ägandet	-5,5	-11,1	-22,5	-21,3	-19,0	-18,3
Fastighetsavgift hushåll	11,0	11,3	11,5	12,4	12,7	13,0
Fastighetsavgift företag	3,1	3,2	3,3	3,5	3,2	3,1
Fastighetsskatt hushåll	1,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Skattereduktion fastighetsavgift	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Ränteavdrag	-11,6	-14,5	-25,1	-24,1	-20,4	-17,9
Rotavdrag	-8,8	-11,7	-12,8	-13,5	-14,9	-17,0
Skatter relaterade till köp och försäljning	21,8	27,2	24,6	23,6	29,1	34,3
Skatt på realisationsvinster	14,5	19,1	17,4	16,3	20,9	25,8
Skatt på uppskovsbeloppet	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3
Stämpelskatter	6,1	6,9	6,0	6,0	6,8	7,1
Offentligfinansiell inkomst, netto	16,3	16,1	2,1	2,3	10,1	15,9

Källor: Ekonomistyrningsverket, Skatteverket, Lantmäteriet och Konjunkturinstitutet.

Ägande av bostäder och fastigheter

DEN KOMMUNALA FASTIGHETSAVGIFTEN ÄR EN SKATT

I samband med skattereformen 1991 introducerades principen för fastighetsskatten, det vill säga att skatten tas ut som en procentsats av ett fastställt taxeringsvärde. Sedan 2008 har den statliga fastighetsskatten på bostäder ersatts med en kommunal fastighetsavgift. Trots namnet är det i princip en skatt då det inte finns någon gentjänst kopplad till avgiften. Den statliga fastig-

hetskatten finns kvar för obebyggd tomtmark och hus som är under uppförande.¹⁰⁴

Fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 procent av taxeringsvärdet, men är begränsad av ett takbelopp som för närvarande är 7 412 kronor per år.¹⁰⁵ För att främja nybyggande är fastighetsavgiften reducerad för nybyggda hus. Hus som är färdigställda 2012 eller senare är helt befriade från avgiften i 15 år.

Intäkterna av fastighetsavgiften från hushåll var 13,0 miljarder kronor 2014 (se tabell 27). Företag som äger fastigheter och hyr ut lägenheter som hyresrätter betalar också fastighetsavgift. Den samlade fastighetsavgiften från dessa företag och bostadsrättsföreningar uppgick till 3,1 miljarder kronor 2014. Hushållens inbetalade fastighetsskatt uppgick till knappt 700 miljoner kronor 2014.

För personer över 65 år och personer med sjuk- eller aktivitetsersättning finns en skattereduktion av fastighetsavgiften. Den innebär att högst 4 procent av inkomsten ska betalas i fastighetsavgift för permanentbostaden i småhus. Skattereduktionen uppgick 2014 till 200 miljoner kronor (se tabell 27).

LÅGA RÄNTEAVDRAG MED LÅGA RÄNTOR

Hushållen hade 2014 avdragsgilla ränteutgifter på sammantaget 93 miljarder kronor, varav uppskattningsvis 60 miljarder kronor var ränta på bostadslån.¹⁰⁶ Denna del av hushållens ränteavdrag minskade statens inkomster med 17,9 miljarder kronor (se tabell 27).¹⁰⁷

I år bedöms inkomstbortfallet för ränteavdragen minska något med anledning av fortsatt fallande genomsnittliga bolåneräntor. På lite längre sikt, i takt med att räntorna stiger till mer normala nivåer, kommer inkomstbortfallet från ränteavdragen växa snabbt. Med bibehållet regelverk beräknas inkomstbortfallet på lång sikt öka till 1 procent av BNP (se rutan ”Ökade kostnader för ränteavdragen framöver” i *Konjunkturläget*, juni 2015).

¹⁰⁴ Även företag betalar fastighetsskatt men denna härrör från ägandet av näringsfastigheter.

¹⁰⁵ För lägenheter i flerbostadshus (både bostadsrätter och hyresrätter) betalar fastighetsägaren kommunal fastighetsavgift. Avgiften är 0,3 procent av taxeringsvärdet för boendeytan upp till ett takbelopp per lägenhet och år. Takbeloppet är 1 268 kronor inkomståret 2016.

¹⁰⁶ Baserat på SCB:s finansmarknadsstatistik.

¹⁰⁷ Här bortses från att vid underskott av kapital på mer än 100 000 kronor får enbart 70 procent tas upp av det överskjutande beloppet, vilket ger en skattereduktion på 21 procent i stället för 30 procent på denna del.

ROTAVDRAGEN ÄR EN SUBVENTION TILL BOSTADSÄGARE FÖR RENOVERING OCH TILLBYGGNAD

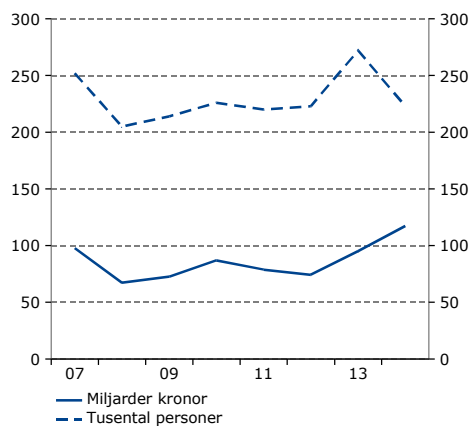
Under vissa perioder under 1990-talet och början på 2000-talet fanns en skattereduktion för så kallade rotarbeten. Den som anlätade någon för att reparera, bygga om eller bygga till sitt hus kunde nyttja rotavdraget. Syftet har varit att stimulera arbetsmarknaden för byggnadsarbetare. Rotavdraget är därför kopplat till arbetskostnaden och inte materialkostnaden. I december 2008 infördes återigen ett rotavdrag.

Både de som äger småhus och bostadsrätter kan dra nytta av skattereduktionen.¹⁰⁸ Rotavdraget kan ses som en subvention till bostadsägarna för renovering och tillbyggnad som bibehåller eller ökar värdet på bostaden. Därför är det motiverat att beakta rotavdraget i en analys av bostadsrelaterade skatter.

Skattereduktionen för rotarbeten uppgick 2014 till ungefär 17 miljarder kronor (se tabell 27). I och med att subventionen för rotarbeten sänktes 1 januari 2016 från 50 till 30 procent minskar statens inkomstbortfall av skattereduktionen för rotarbeten.

Diagram 150 Realisationsvinster, netto från försäljning av småhus och bostadsrätter

Realisationsvinster, miljarder kronor respektive antal personer med realisationsvinst, tusental



Anm. Realisationsvinster efter avdrag av uppskovsbelopp och med tillägg för återförda uppskov från tidigare år.

Källa: Skatteverket.

Köp och försäljning av bostäder

REALISATIONSVINSTERNA ÖKAR

Vid försäljning av bostäder uppstår det vinster eller förluster som är beskattningsbara respektive avdragsgilla. Under perioden 2007–2014 tog i genomsnitt 230 000 personer per år upp realisationsvinster från försäljning av småhus eller bostadsrätt till direkt beskattning (se diagram 150). Det sammanlagda skatteunderlaget 2014 var 117 miljarder kronor. Skatten är 22 procent av underlaget, vilket gav ett tillskott till statskassan på 25,8 miljarder kronor (se tabell 27).

Realisationsvinster upp till 1 450 000 kronor behöver inte beskattas direkt utan ett uppskov kan, under vissa villkor, beviljas vid köp av ny bostad. På uppskovsbeloppet beräknas då en schablonintäkt som beskattas som kapitalinkomst. Det gav staten ytterligare 1,3 miljarder kronor i skatteinkomster år 2014 (se tabell 27).¹⁰⁹

¹⁰⁸ Enligt nu gällande regler är skattereduktionen för rotarbeten 30 procent av arbetskostnaden (lön och arbetsgivar- eller egenföretagaravgifter) inklusive mervärdesskatt. Det maximala rotavdraget är 50 000 kronor per person och år.

¹⁰⁹ Kapitalskatten motsvarar en skatt på ca 0,5 procent på uppskovsbeloppet. Antalet uppskov uppgick i slutet av 2014 till 618 000, till ett sammanlagt värde av 268 miljarder kronor.

STÄMPELSKATTER FÖLJER HUSPRISUTVECKLINGEN

Vid köp av en bostad utgår så kallade stämpelskatter. I dessa ingår avgifter för lagfart och nya in-teckningar (pantbrev) samt expeditionsavgifter. Förutom expeditionsavgiften, som ska täcka Lantmäteriets kostnader för registerhållning med mera, är det trots namnen frågan om rena skatter. Lagfartsavgiften för privatpersoner är 1,5 procent av köpesumman¹¹⁰ och pantbrevsavgiften 2 procent av in-tecknat belopp.

Med dagens omsättning av bostäder, fastighetspriser och belåningsgrader ger stämpelskatterna väsentliga intäkter till statskassan. Lagfartsavgiften gav drygt 5 miljarder kronor 2014, varav ungefär hälften kom från köp av småhus och ca 1 miljard från bostadsrättsföreningar och hyresbostäder. Resterande del avsåg industrier, lokaler och lantbruk.

Pantbrevsavgiften gav totalt ca 4 miljarder kronor 2014 och härrörde i huvudsak från belåning av småhus och bostadsrätter.¹¹¹ Sammantaget var statens intäkter från stämpelskatterna 9,3 miljarder kronor 2014. Av dessa var uppskattningsvis 7,1 miljarder relaterade till hushållens boende (se tabell 27).

Bostadsrelaterade skatter för tre typfall

Det kan vara stora skillnader mellan olika hushålls bostadsrelaterade skatter. För att illustrera effekten av bostadsrelaterade skatter för enskilda hushåll redovisas nedan tre typfall. Dessa typfall är på inget sätt heltäckande för den svenska befolkningen men belyser relevanta aspekter av beskattningen. Typfallen bygger på en rad antaganden som i möjligaste mån är lika för dem alla (se rutan i marginalen).

Två av typfallen illustrerar ägare av småhus och det tredje ägare av bostadsrätt. Ett av småhusen ligger på landsbygden, medan det andra småhuset och bostadsrätten ligger i en storstad. Den geografiska placeringen påverkar i hög grad bostadens marknadsvärde. Bostadsrätten och småhuset i storstaden är värderade till 5 miljoner kronor och småhuset på landsbygden är värderat till 1 miljon kronor. Övriga antaganden är lika för typfallen.

Antaganden för typfallen

Bostaden är köpt för fem år sedan. Prisökningen har under denna tid varit 10 procent per år. Bostaden är belånad till 75 procent av inköpspriset. Taxeringsvärdet antas vara 75 procent av marknadsvärdet. Bostadsrätten i storstaden antas slå i taket för fastighetsavgiften.

Vid försäljning av småhusen antas att nästa ägare betalar lagfartsavgift och pantbrevsavgift. För att beräkna pantbrevsavgiften antas att nästa ägare också belånar fastigheten till 75 procent av inköpspriset, som är nuvarande marknadsvärde.

Rotavdraget är genomsnittligt rotavdrag för hushåll som har gjort avdrag, uppdelat efter region och boendeform. Genomsnittet är beräknat utifrån uppgifter från Statistiska centralbyråns mikrosimuleringsmodell FASIT och STAR-urvalet för olika regioner och boendeformer.

”Storstad” omfattar hushåll i Stockholm, Göteborg och Malmö. Typfallet ”Landsbygd” omfattar hushåll i H-regionerna ”Mellanbygd”, ”Tätbygd” och ”Glesbygd”.

Skatter och skattereduktioner är beräknade utifrån 2016 års regler.

¹¹⁰ Eller av taxeringsvärdet om det är högre. För bostadsrättsföreningar är avgiften 1,5 procent.

¹¹¹ Uppskattningsvis kom drygt tre fjärdedelar från hushållens belåning av bostäder. Resterande del, som betalas av juridiska personer, antas till stor del komma från bostadsrättsföreningar och belastar därmed hushållen via månadsavgiften till bostadsrättsföreningen.

Tabell 28 Bostadsrelaterade skatter för tre typfall

Kronor om inget annat anges

	Småhus- ägare på lands- bygden	Bostadsrätts- innehavare i storstad	Småhus- ägare i storstad
Antaganden			
Inköpspris	620 921	3 104 607	3 104 607
Marknadsvärde fastighet	1 000 000	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde fastighet	750 000		3 750 000
Bolån	465 691	2 328 455	2 328 455
Boräntesats (procent)	2,79	2,79	2,79
Ränteutgifter	12 993	64 964	64 964
Ägande			
Fastighetsavgift/-skatt	5 625	1 268	7 412
Ränteavdrag	3 898	19 489	19 489
Rotavdrag	15 000	19 000	25 000
Summa skatt	-13 273	-37 221	-37 077
Summa skatt exkl. rot	1 727	-18 221	-12 077
Försäljning			
Realisationsvinst	379 079	1 895 393	1 895 393
Uppskov	379 079	1 450 000	1 450 000
Beskattad reavinst	0	445 393	445 393
Skatt på realisationsvinst	0	97 987	97 987
Skatt på uppskovsbeloppet	1 899	7 265	7 265
Summa skatt	1 899	105 251	105 251
Nytt ägande			
Lagfart	15 000	0	75 000
Pantbrev	5 686	0	28 431
Summa skatt	20 686	0	103 431

Anm. Beräkningarna bygger på antaganden, se rutan på föregående sida.

Källor: SCB och Konjunkturinstitutet.

I tabell 28 redovisas resultatet för de tre typfallen.¹¹² Summa skatt för ägande gäller beskattningen ett år (2016). Ägandet av boendet är för samtliga typfall subventionerat. Exklusive rotavdrag är bostadsrätten mest subventionerad. För småhuset på landsbygden är fastighetsavgiften större än ränteavdraget varför detta typfall exklusive rotavdrag inte är subventionerat.

Vid en eventuell försäljning får typfallen i storstaden en skatt på realisationsvinsten och uppskovsbeloppet på drygt

¹¹² Eftersom ägandet normalt löper över flera år och försäljning sker ett år går det inte att summera skatterna för respektive typfall i tabellen. Notera att skatten på uppskovsbeloppet betalas till dess uppskovsbeloppet har återförts.

105 000 kronor. Det är också stora skillnader i stämpelskatter mellan småhuset på landsbygden och i storstaden. Detta beror på den stora skillnaden i marknadsvärdet för husen.

Bostadsrelaterade skatter i andra länder

Det är svårt att jämföra skattesystemen i olika länder eftersom de är utformade på olika sätt. Vissa jämförelser är dock möjliga eftersom OECD sammanställer information om ländernas skatteintäkter på ett systematiskt sätt.

I jämförelse med några närliggande europeiska länder avviker numera inte Sverige i någon större grad (se diagram 151). Av dessa länder har endast Danmark en högre beskattning av fastigheter mätt i procent av BNP än Sverige. Av de länder som drar upp genomsnittet för OECD ligger de flesta utanför Europa, det vill säga Kanada, USA och Japan (se diagram 152). Men även Storbritannien ligger över genomsnittet för OECD. I dessa länder är intäkterna från fastighetsskatter betydligt högre än i Sverige.

De skatter som inkluderas i OECD:s statistik är återkommande skatt på fast egendom, vilket motsvarar fastighetsskatt och fastighetsavgift i Sverige, och skatter på finansiella transaktioner och kapitaltransaktioner, vilket motsvaras av stämpelskatter i Sverige. Även fastighetsskatten på näringsfastigheter ingår i OECD:s statistik. Däremot beaktas inte ränteavdrag och realisationsvinster i detta mått.¹¹³

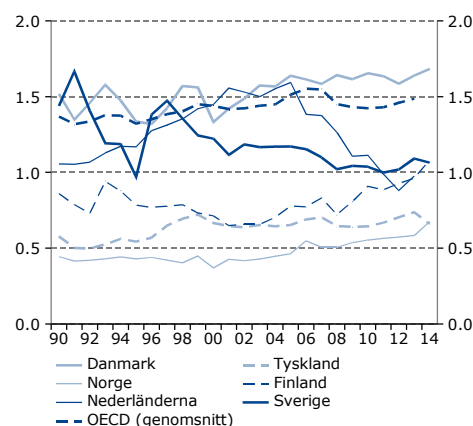
Med denna definition av fastighetsskatter visar det sig att nivån på svenska fastighetsskatter under 1990-talet var ungefär som genomsnittet för OECD-länderna. Därefter har de fallit som andel av BNP, till skillnad från vad som skett i de flesta andra jämförbara länder och OECD-länderna i genomsnitt.

Den internationella statistiken ger dock inte en heltäckande bild av skattetrycket. För Sveriges del är det stora skillnader mellan det OECD räknar som fastighetsskatt och den beräkning av bostadsrelaterade skatter som beskrivits i denna fördjupning (se diagram 153).

¹¹³ Se även fördjupningen "Bostadsfinansieringsvillkor och hushållens skulder – en internationell jämförelse", *Konjunkturläget*, mars 2015.

Diagram 151 Fastighetsskatter i några länder

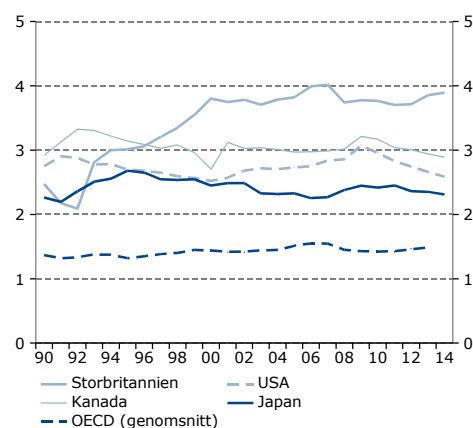
Procent av BNP i respektive land



Källa: OECD.

Diagram 152 Fastighetsskatter i några länder

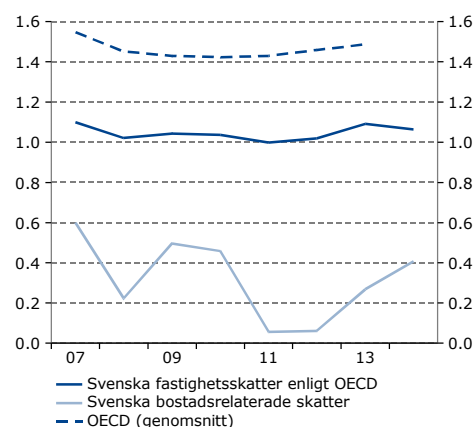
Procent av BNP i respektive land



Källa: OECD.

Diagram 153 Bostadsrelaterade skatter i Sverige

Procent av BNP



Källor: OECD, ESV, SCB och Konjunkturinstitutet.