



# Samhällseffekter av höjd fastighetskatt

Skattebetalarna:

# Innehåll

Sammanfattning .....	<b>3</b>
Inledning .....	<b>6</b>
1. Sverige har liknande nivå på återkommande skatter på fastigheter som i omvärlden .....	<b>11</b>
2. Forskningen når olika slutsatser kring fastighetsbeskattning .....	<b>13</b>
3. Återinförd fastighetsskatt riskerar skapa instabilitet .....	<b>16</b>
4. Egna hem är inte fast kapital, utan beroende av kontinuerliga investeringar .....	<b>19</b>
5. Den tidigare fastighetsskatten var impopulär .....	<b>22</b>
6. Den breda allmänheten har stark preferens för investeringar i egna hem .....	<b>24</b>
7. Utvecklingen mot lägre energiförbrukning i småhus kan hämmas av ny fastighetsskatt ..	<b>27</b>
8. Ny fastighetsskatt riskerar bli indirekt inkomstskatt, och indirekt förmögenhetsskatt ..	<b>29</b>
Avslutande diskussion .....	<b>33</b>
Referenser .....	<b>34</b>

## Författare:

Nima Sanandaji, maj 2021.

# Sammanfattning

I början av 2008 övergick Sverige från det tidigare kritiserade systemet med fastighetsskatt till en kommunal fastighetsavgift. Det nya systemet är mera stabilt, enklare för hushållen att förhålla sig till, och har dessutom kommit att inbringa större summor i skatteintäkter. År 2007 inbringade den gamla fastighetsskatten 13,1 miljarder kronor i skatteintäkter. År 2019 hade intäkterna, med den nya kommunala fastighetsavgiften, ökat till 15,6 miljarder kronor.<sup>1</sup> Trots detta finns många tecken på att regeringen vill återgå till den gamla fastighetsskatten, eller på annat vis vill höja beskattningen av fastigheter som ägs av privatpersoner. Redan i början av 2019 aviserade regeringen ”stora reformer på bostadsmarknaden” och den ansvariga ministern Per Bolund förklarade att en höjning av fastighetsskatten var en möjlig del av en sådan reform.<sup>2</sup> Förslag på ny fastighetsskatt har lyfts fram av Studieförbundet Näringsliv och Samhälle (SNS)<sup>3</sup>, Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi (ESO)<sup>4</sup>, Finanspolitiska rådet<sup>5</sup>, Timbro<sup>6</sup>, Fackförbundet Kommunal<sup>7</sup>, Stockholms Handelskammarens Omstartskommission<sup>8</sup>, samt Tankesmedjan Tiden och LO<sup>9</sup>.

Den situation som idag råder i svensk policyutformning är att en återinförd fastighetsskatt lyfts fram som en närmast optimal form av beskattning, med små om några negativa externaliteter (samhällsekonomiska kostnader), samtidigt som erfarenheten är att skatten i praktiken inte fungerar väl och medför problem för många hushåll.

Som denna rapport lyfter fram finns i själva verket flertal ekonomiska argument mot en höjning av fastighetsskatten, som inte alltid fångas i förenklade nationalekonomiska modeller, men är högst relevanta för samhällsekonominns funktions sätt:

- **Sverige har redan en liknande nivå av löpande beskattning av egna hem som andra europeiska länder.** En bild som har etablerat sig i debatten är att Sverige skiljer sig från omvärlden genom att ha ovanlig låg nivå av fastighetsskatt. I själva verket är det en typisk situation bland rika länder att löpande fastighetsskatt utgör mindre än en procent av bruttonationalprodukten (BNP). Nivån i Sverige, som andel av BNP, är redan högre än vad den är i Norge, Schweiz, Tyskland, Österrike och flertal andra rika OECD-länder. I sin forskningsgenomgång av fastighetsbeskattning, publicerad 2020, finner Doris Prammer att den effektiva nivån av återkommande skatter på orörlig egendom är under 0,5 procent av BNP i euro-länderna.<sup>10</sup> En studie publicerad av OECD visar att det är en typisk situation i rika länder att medianväljare är hemägare, samt att det är vanligt att hushåll som är rika sett till tillgångar i egna hem inte nödvändigtvis har höga inkomster. Av dessa och andra orsaker tenderar egna hem att beskattas förmånligt.<sup>11</sup> Situationen med att hög fastighetsbeskattning, av egna hem, saknar folklig förankring är därmed inte unik i Sverige, utan finns även i omvärlden.

1) Ekonomifakta (2020a). De fastigheter som inte räknas som bostadsfastigheter betalas fortsatt en statlig fastighetsskatt. Skattesatsen är till exempel 0,5 procent av taxeringsvärdet på industrifastigheter, och 1,0 procent av taxeringsvärdet för obebyggda tomtmarker och småhus.

2) SvD (2019).

3) Waldenström, Bastani & Hansson (2018).

4) Bastani & Selin (2019), Eklund (2020).

5) Finanspolitiska rådet (2019).

6) Lundberg (2019).

7) Kommunal (2019).

8) Hansson (2020).

9) Bustos & Örjes (2020).

10) Prammer (2020).

11) Causa m.fl. (2019).

- **Nationalekonomisk forskning är inte entydig.** Utifrån litteraturen om optimal beskattning går det till exempel att argumentera för att egna hem har en låg priselasticitet och därmed bör beskattas högt, men också för att boende är en nödvändig vara med låg inkomstelasticitet, vilket i sin tur medför att beskattningen bör vara låg. David Albouy och Andrew Hanson har baserat på situationen i USA argumenterat för att förmånlig fastighetsskatt av egna hem minskar individens kostnader med att flytta till områden med högre huspriser och mera välbetalda jobb, och därmed stimulera individer att ta jobb med högre inkomster.<sup>12</sup> Det stämmer att OECD i sin studie *Reform agenda for 2017: Overview and country note* rekommenderar att Sverige sänker marginals-katten på arbete och skiftar mot ökad fastighetsbeskattning (samt arvsskatt).<sup>13</sup> Samma rekommendation att öka löpande fastighetsbeskattningen ges dock i publikationen även till Tyskland, Danmark, Estland, Finland, Ungern, Irland, Italien, Sydkorea, Lettland, Luxemburg, Polen och Slovenien.<sup>14</sup> Andra OECD-publikationer lyfter istället fram att det finns samhällsekonomiska förklaringar till varför löpande fastighetsbeskattning tenderar att utgöra relativt liten del av skatteuttaget i utvecklade ekonomier.<sup>15</sup> *OECD Economic Surveys Sweden*, från 2019, lyfter fram flertal reformförslag på fastighets-sidan, inklusive höjd fastighetsskatt, tak för belåning relativt inkomsten, höjda krav på amortering, att ränteavdraget på bostadslån fasas ut, förändring av statlig och kommunal planering så byggande på fler tomter stimuleras, samt minskad reglering av bostadsmarknaden (friare prissättning).<sup>16</sup> Fokus ligger på omreglering av bostadspolitik, inte specifikt ökad fastighetsskatt.
- **Återgång till ett instabilt system.** Erfarenheterna med den gamla fastighetsskatten är att det inte var ett stabilt system, utan i behov av kontinuerliga reformer. År 2005 fanns nära

400 000 invånare som var i risk att behöva flytta, eller redan flyttat, på grund av skatten. Dagens system med kommunal fastighetsavgift är stabilt, och medför dessutom större skatteintäkter än den gamla modellen.

- **Svårt att förutse och hantera.** Den gamla fastighetsskatten var svår att förutse och kunde slå hårt mot hushåll i samband med värdeförändringar på bostadsmarknaden. En återgång till fastighetsskatten, med dess många komplikationer, kan åter skapa en oförutsägbar skattesituation för hushållen.
- **Missgynnar samhällsviktiga investeringar i fastigheter.** Mellan början av 2000 och fram tills tredje kvartalet 2020 har 1 968 miljarder kronor (2019 års penningvärde) investerats i nybyggnation av permanentbostäder, medan ytterligare 1 438 miljarder kronor har investerats i ombyggnation. Dessa investeringar spelar en viktig roll för samhällsekonomin, i ett läge då 74 procent av svenska kommuner under 2020 upplever sig ha ett underskott på bostäder<sup>17</sup>, och där underskott på bostäder utgör ett betydande problem på arbetsmarknaden, och för hushåll som planerar för familjebildning. Det är sant att fastighetsskatt inte leder till att husen flyttar på sig, tegelsten för tegelsten, men det underminerar samhällsviktiga investeringar i fastighetssektorn.
- **Saknar folklig förankring.** Den tidigare fastighetsskatten betraktades allmänt som Sverige minst populära skatt, och Göran Persson lyfte fram det som anledning till valförlusten 2006. Forskarna Henrik Oscarsson och Sören Holmberg har i två publikationer funnit stöd för detta perspektiv. Enbart 19 procent av väljarna stöttade idén att behålla fastighetsskatten under valrörelsen 2002, och enbart 24 procent under valrörelsen 2006.<sup>18</sup>

12) Albouy & Hanson (2014), s. 492.

13) OECD (2017), s. 299.

14) Ibid, s. 126.

15) Albouy & Hanson (2014); Causa m.fl. (2019).

16) OECD (2019).

17) Boverket (2020).

18) Oscarsson & Holmberg (2008, 2009).

- **Investering i egna hem är ofta inte ett val, utan en nödvändighet, för familjer.**  
I Sverige bor hela 74 procent av tvåbarnsfamiljer i bostäder ägda med lån, jämfört med 48 procent som är snittet för EU-länderna.<sup>19</sup> Situationen på svensk bostadsmarknad är den att hushåll i samband med familjebildning typiskt inte har valet att hyra, utan behöver köpa en större bostad med lån. Fastighetsskatt är en ytterligare pålaga för många familjer, som i Sverige redan belastas av höga skatter på arbete och konsumtion.
- **Den breda allmänheten har stark preferens för investeringar i egna hem.** Nära hälften (46 procent) av hushållens samlade förmögenhet finns i fastigheter.<sup>20</sup> Medelklassen som har mycket av sitt sparande i sin bostad skulle ha lägre sparande om det var mindre skattemässigt fördelaktigt att spara i bostaden, vilket skulle spä på ojämlikheten i ägande. Internationell forskning bekräftar att den breda allmänheten har tydlig preferens för investeringar i egna hem.<sup>21</sup> Egnahemägande är en central mekanism för sparande bland den breda medelklassen, och gör det möjligt att bygga upp ett kapital som senare kan ligga som grund för att till exempel starta företag.<sup>22</sup>
- **Underminerar miljövänliga investeringar i egna hem.** Under senare år, med kommunal fastighetsavgift, är en viktig miljövinst i Sverige att småhusägare markant minskat energiförbrukningen per boende. Mellan 2005 och 2018 minskade energikonsumtionen per

boende med 14 procent i småhus, jämfört med 8 procent i flerbostadshus. Den gamla modellen med fastighetsskatt skapade direkta incitament mot renoveringar i egna hem som sänkte energiförbrukningen<sup>23</sup>, vilket också är ett förväntat utfall av återinförd fastighetsskatt. En progressiv utformning av en ny fastighetsskatt skulle särskilt starkt minska incitamenten till energibesparande investeringar i egna hem, då många småhusägare skulle ställas inför risken att investeringar i energismarta system ökar deras fastighetsvärdering, så att de når en ny skattetröskel.

- **Ny fastighetsskatt riskerar bli indirekt inkomstskatt och indirekt återinförd förmögenhetsskatt.** Förslagen på ny fastighetsskatt omfattar typiskt begränsningsregler, som gör att skatterna omvandlas till indirekt inkomstskatt. Flertal av förslagen är dessutom kring progressiva system för fastighetsskatt, vilket leder till att fastighetsskatten blir ett indirekt sätt att återinföra förmögenhetsskatten. Ytterligare, indirekt, ökning av de redan höga marginalskatterna i Sverige kan förväntas leda till omfattande ekonomiska snedvridningar, medan återinförd indirekt förmögenhetsskatt kan leda till flykt av entreprenörer, talanger och investerare. Kärnargumentet för ny fastighets-skatt, som är att den skulle ha små ekonomiska snedvridningar, baseras på att hänsyn inte tas till dessa uppenbara och viktiga effekter.

19) Villaägarnas Riksförbund (2019).

20) SEB Sparbarometer (2020).

21) Banks m.fl (2016).

22) McCabe (2016).

23) SOU 2000:34, s. 21.

# Inledning

Den första januari 2008 avskaffades fastighets-skatten på bostadsfastigheter och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften är olika för småhus och bostadslägenheter, men i båda fallen begränsas det av takbegränsningar. Vid deklarationen för år 2020 är fastighetsavgiften för småhus 8 349 kronor, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet. För år 2021 kommer fastighetsavgiften enligt Skatteverket att ligga på 8 524 kronor. För bostadslägenheter i hyreshus är nivån 1 429 kronor för 2020 och 1 459 kronor för 2021, dock maximalt 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken.<sup>24</sup> I syfte att stimulera bostadsbyggande är nybyggda bostadshus undantagna från fastighetsavgift. En begränsningsregel är att pensionärer högst ska betala fyra procent av inkomsten i fastighetsavgift för den bostad som de bor i.<sup>25</sup> Modellen med kommunal fastighetsavgift är enklare för hushållen att förhålla sig till jämfört med den tidigare fastighetsskatten, och medför inte på samma sätt som tidigare att vissa hushåll kan ställas inför höga fastighetsskatter som de inte har råd att betala. Dagens modell stimulerar till bostadsbyggande, och stimulerar även hemägare att investera i sina bostäder, bland annat i form av miljövänliga investeringar som minskar hushållens energikonsumtion. En av Sveriges främsta miljövinster under senare tid är, som lyfts fram längre fram i denna rapport (se avsnitt 5), den kraftiga minskningen av energianvändning per boende i småhus över tid. Trots fördelarna med

det nya systemet driver regeringen på en återgång till den tidigare fastighetsskatten.

Det nya systemet med kommunal fastighetsavgift är intressant nog även framgångsrikt sett till förmågan att inbringa skattemedel. I figur 1 visas den skatt som debiterats av fysiska personer, i form av fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Som kan ses i figuren minskade intäkterna till staten först i samband med övergången till kommunal fastighetsavgift, men har sedan dess ökat till en högre nivå än tidigare. År 2007 inbringade den gamla fastighetsskatten 13,1 miljarder kronor i skatteintäkter. År 2019 hade intäkterna, med den nya kommunala fastighetsavgiften, ökat till 15,6 miljarder kronor.<sup>26</sup> Samtidigt finns många tecken på att regeringen vill återgå till den gamla fastighetsskatten, eller på annat vis vill höja beskattningen av fastigheter som ägs av privatpersoner.

I början av 2019 aviserade regeringen "stora reformer på bostadsmarknaden" och den ansvariga ministern Per Bolund förklarade att en höjning av fastighetsskatten var en möjlig del av en sådan reform.<sup>27</sup> I september 2020 publicerade Skattebetalarnas Förening svaren från de olika riksdagspartierna, kring huruvida partierna vill återinföra fastighetsskatten. Moderaterna, Sverigedemokraterna och Kristdemokraterna var tydliga i sitt avståndstagande till en sådan reform. Vänsterpartiet vill se en ny fastighetsskatt, med mera progressiv inriktning. Miljöpartiet svarar att man inte tagit ställning, men indikerar att man

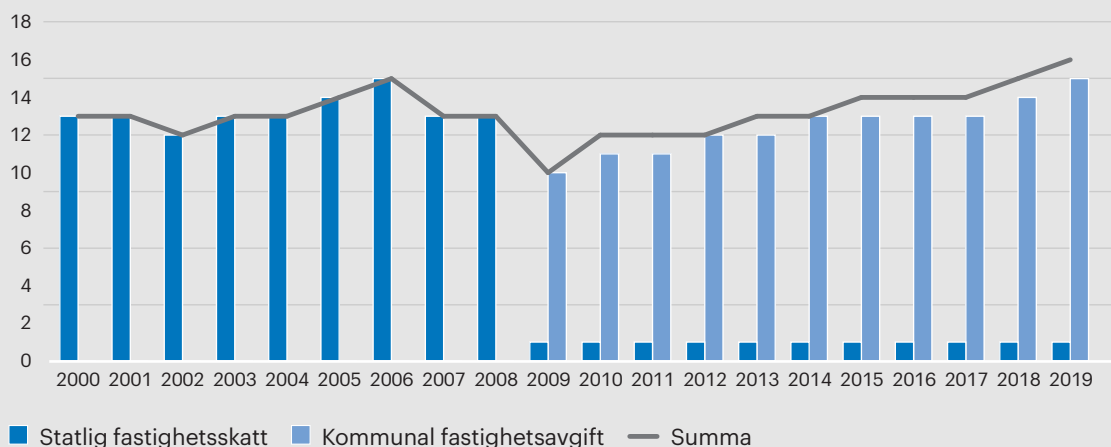
24) Skatteverket (2020). För småhus på ofri grund, där ägaren av huset inte äger marken som fastigheten uppförts på, är fastighetsavgiften 4 174 kronor för inkomstdeklarationen 2020 och 4 262 kronor för 2021.

25) Skatteverket (2019). Med pensionär menas i detta sammanhang någon som senast året innan skatteåret fyllde 65 år, eller som under skatteåret har fått sjuk- eller aktivitetsersättning enligt socialbalken, eller har fått ersättning enligt lagstiftningen om social trygghet i en annan stat inom det europeiska ekonomiska samarbetsområdet EES, om ersättningen betalas ut enligt grunder som är jämförbara med vad som gäller för svensk sjuk- och aktivitetsersättning. Hus med värdeår (nybyggnadsår) 2011 och tidigare får ingen fastighetsavgift i fem år, sedan halv avgift i fem år. Hus med värdeår 2012 och senare får ingen fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.

26) Ekonomifakta (2020a). De fastigheter som inte räknas som bostadsfastigheter betalas fortsatt en statlig fastighetsskatt. Skattesatsen är till exempel 0,5 procent av taxeringsvärdet på industrifastigheter, och 1,0 procent av taxeringsvärdet för obebyggda tomtmarker och småhus.

27) SvD (2019).

**Figur 1. Debiterad fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift (miljarder kr)**



Källa: Ekonomifakta (2020a). Debiterad från fysiska personer.

kan vara för reformen genom att kritisera det nuvarande system som infördes efter reformen 2008. Socialdemokraterna säger inte rakt ut att man vill återinföra fastighetsskatten, men indikerar det starkt genom att ge svaret: "Många nationalekonomer vill ändra fastighetsavgiften för att den är regressiv och för låg för de rikaste villaägarna. Vi vill i en skattereform ta upp frågan om en mer rättvis beskattning. Alla skatter kommer att utvärderas i det sammanhanget". Liberalerna och Centerpartiet säger nej till en återinförd fastighetsskatt, men vill samtidigt se förändringar av bostadsbeskattningen. Christian Ekström, vd för Skattebetalarnas Förening, menar att en relevant fråga är om de senare två partierna har vilja och kraft att hålla emot en ny fastighetsskatt, om samarbetspartnern Socialdemokraterna lockar med annat i utbyte i samband med en skattereform.<sup>28</sup>

Fastighetsskatten anses allmänt ha varit en minst sagt impopulär skatt. Som diskuteras senare i denna rapport (se avsnitt 3) finns tecken på att skatten spelade en roll i att Socialdemokraterna förlorade regeringsmakten vid valet 2006. Flera studier under senare tid har tagits fram, där nationalekonomer argumenterar för höjd beskattning av privata fastigheter, med

modeller som överlag är en återgång till den tidigare fastighetsskatten. År 2018 lyfte Studieförbundet Näringsliv och Samhälle (SNS) konjunkturråd fram förslaget att fastighetsskatten återinförs, med en skattesats på 1 procent av taxeringsvärdet, samt att skatteskillnaden mellan småhus och bostadsrätter avskaffas. SNS föreslog en begränsningsregel som minskar fastighetsskatten för hushåll med låga inkomster.<sup>29</sup> Under 2019 föreslog även Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi (ESO) en höjning av fastighetsskatten. ESO är formellt oberoende, men har i praktiken starka kopplingar till Finansdepartementet, som också är den myndighet som publicerade rapporten. Förslaget som ESO lyfte fram är en progressiv fastighetsskatt, som enligt skissen skulle ha noll skatt på taxeringsvärdet under en miljon kronor, 0,75 procent på taxeringsvärden mellan en och två miljoner kronor, 1,25 procent på taxeringsvärden mellan två och fem miljoner kronor samt 1,75 procent på taxeringsvärden över fem miljoner kronor. ESO föreslår vidare att inget hushåll ska betala mer än 4 procent av sin beskattningsbara förvärvsinkomst i fastighetsskatt.<sup>30</sup>

28) Skattebetalarnas Förening (2020).

29) Waldenström, Bastani & Hansson (2018).

30) Bastani & Selin (2019).

Finanspolitiska rådet publicerade under 2019 rapporten *Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning*. Där föreslås en fastighetsskatt på 1,2 procent av taxeringsvärdet. Skatten ska vara samma för småhus och bostadsrätter, men slopas för hyresfastigheter. Skattesatsen föreslås variera i takt med statslåneräntan plus ett pålägg, det vill säga kan bli betydligt högre framöver om situationen med låg statslåneränta förändras. Finanspolitiska rådet vill även att fastighetsskatten begränsas till en viss andel av ägarens förvärvsinkomst.<sup>31</sup> Förslag på återinförd fastighetsskatt har föreslagits av Jacob Lundberg, chefekonom vid tankesmedjan Timbro under 2019<sup>32</sup>, men även kritiserats i texter publicerade i Timbros tidning Smedjan, till exempel av ekonomiforskaren Erik Lakooma.<sup>33</sup> Fackförbundet Kommunal har föreslagit, i ett idéprogram för skatteväxling som publicerades 2019, att fastighetsskatten liksom arvs- och gåvoskatten återinförs.<sup>34</sup>

Under 2020 publicerade Omstartskommissionen, i ett projekt för Stockholms Handelskammare, en rad reformförslag för Sveriges omstart efter corona-krisen, skrivna av olika ekonomer. Ett tema som förekommer i flera av kapitlen är att fastighetsskatten bör höjas, för att tillsammans med sänkt ränteavdrag kompensera för sänkt reavinstskatt. Åsa Hansson, docent i nationalekonomi vid Lunds universitet, som också medverkade i skrivande av SNS rapporten två år tidigare, skriver mest utförligt om fastighetsskatten i Omstartskommissionens rapport. Hansson framför att Sverige har lägre skatter på förmögenhetsrelaterade skatter (skatt på fastigheter, förmögenheter, arv- och gåvor samt transaktioner) än i omvärlden, och föreslår en enhetlig förmögenhetsskatt på allt ägt boende, som eventuellt kan ha utformningen av en progressiv skatt, samt även eventuellt kan ha begränsnings- eller dämpningsregler baserad på inkomst.<sup>35</sup> Tankesmedjan Tiden (tidigare Arbetarrörelsens tankesmedja), en förening där Socialdemokraterna, LO och ABF är medlemmar, publicerade under

2020 en rapport tillsammans med LO. Rapporten är författad av Emil Bustos samt Elis Örjes och är en underlagsrapport till arbetarrörelsens skattepolitiska skugggutredning. Rapporten framför att Sverige bör återinföra fastighetsskatten, arvs- och gåvoskatten samt förmögenhetsskatten.<sup>36</sup> Klas Eklund lyfte i ESO rapporten *Vårt framtida skattesystem – en ESO-rapport med förslag på en genomgripande skattereform*, som publicerades 2020, också fram en återinförd fastighetsskatt. Rapporten föreslår på en fastighetsskatt på 0,5 procent av taxeringsvärdet, utan takbegränsning kopplat till fastighetens värde, med argumentet att fastighetsskatten därmed skulle bli mer neutral jämfört med övrig kapitalinkomstbeskattning.<sup>37</sup>

Den situation som idag råder i svensk policyutformning är att en återinförd fastighetsskatt lyfts fram som en närmast optimal form av beskattning, med små om ens några negativa externaliteter (sammällsekonomiska kostnader), samtidigt som erfarenheten är att skatten i praktiken medför problem för många hushåll. Politiska beslutsfattare i Sverige ställs inför ett dilemma, mellan den teoretiska bilden av att det rationella valet är att öka beskattningen av fastigheter, och erfarenheterna från verkligheten av att denna form av beskattning är impopulär bland allmänheten. Som diskuterats i kommande avsnitt är den teoretiska bilden av fastighetsskatten som optimal baserad på en förenklad bild, som bortser från skattens faktiska effekter.

Till att börja med är det viktigt att slå fast att det är ett typiskt mönster i utvecklade ekonomier att fastigheter, framförallt i form av egna hem, inte beskattas högt genom återkommande skatter. En jämförelse av de rika OECD-länder som statistik existerar för, visar att nivån av återkommande skatter på orörlig egendom tenderar att vara låga. Med undantag för Frankrike och UK är mönstret att dessa skatter utgör mindre än en procent av BNP bland rika OECD-länder. Nivån av återkommande skatter på orörlig egendom i

31) Finanspolitiska rådet (2019).

32) Lundberg (2019).

33) Lakooma (2020).

34) Kommunal (2019).

35) Hansson (2020).

36) Bustos & Örjes (2020).

37) Eklund (2020).



Sverige är högre än vad den är i Norge, Schweiz, Tyskland, Österrike och flertal andra rika OECD-länder. Som Orsetta Causa, Nicolas Woloszko och David Leite förklarar i en studie för OECD är det vanligt bland medlemsländerna att egna hem beskattas mera förmånligt än andra tillgångsslag i ekonomin, bland annat eftersom hushållen har en stark preferens för investeringar i egna hem, och att det är vanligt att enskilda hushåll i olika länder är rika sett till tillgångar i form av fastigheter utan att de nödvändigtvis har höga inkomster.<sup>38</sup> Sverige har därmed redan en fastighetsbeskattning som är i nivå med andra jämförbara länder (se avsnitt 1).

Det stämmer förvisso att nationalekonomiska modeller pekar på att ökad löpande beskattning av fastigheter har tillväxtfördelar, men forskningen är inte entydig. Utifrån litteraturen om optimal beskattning går det till exempel att argumentera för att egna hem har en låg priselasticitet och därmed bör beskattas högt, men också för att boende är en nödvändig vara med låg inkomstelasticitet, vilket i sin tur medför att beskattningen bör vara låg.<sup>39</sup> David Albouy och Andrew Hanson har baserat på situationen i USA argumenterat för att förmånlig fastighetsskatt av egna hem minskar individens kostnader med att flytta till områden med högre huspriser och mera välbetalda jobb, och därmed stimulera individer att ta jobb med högre inkomster.<sup>40</sup> Detta perspektiv är högst tillämpligt i Sverige, där ökad fastighetsbeskattning skulle minska drivkrafterna att flytta till städer som Stockholm för att ta mera välbetalda jobb (se avsnitt 2).

Policymakare behöver även beakta att den gamla modellen med fastighetsskatt inte var stabil, vilket visas av att systemet ändrades genom olika reformer. Dagens system är välfungerande och relativt stabilt. Denna stabilitet över tid har ett egenvärde, som riskerar försvinna om Sverige åter börjar experimentera med den gamla modellen med fastighetsskatt (se avsnitt 3). Kapitalbeståndet i fastigheter behöver ständigt förnyas, för att skapa nya fastigheter och underhålla existerande. En ny fastighetsskatt kan påverka nybyggnad av bostadsfastigheter, liksom till-

byggnad i existerande fastigheter (se avsnitt 4). Det är viktigt att ta hänsyn till att den gamla fastighetsskatten var impopulär, till den grad att den spelade en betydande roll i valet 2006. Allmänhetens perspektiv på skatten bör beaktas, då deras upplevelse av fastighetsskatten fortsatt kommer att influera frågans policyrelevans (se avsnitt 5).

Den breda medelklassen har stark preferens för sparande i egna hem. Allmänheten agerar inte utifrån nationalekonomiska modeller, och kan på grund av den starka preferensen för investeringar i egna hem förväntas komma att ha betydligt mindre uppbyggnad av eget kapital om fastighetsbeskattningen ökar. En viktig fråga är hur allmänheten kan stimuleras att bygga upp ett privat sparande, som ger egenmakt och buffert mot framtida kriser. I Sverige, där ojämlikheten i ägande är ovanligt stor, finns ett mervärde med att stimulera välståndsuppbyggnad i form av investeringar i egna hem (se avsnitt 6).

Hög beskattning av fastigheter underminerar samhällsekonomiskt viktiga investeringar i fastigheter, inklusive viktiga miljöinvesteringar som minskar hushållens energikonsumtion. Det nuvarande systemet stimulerar till miljövänliga investeringar. Mellan 2005 och 2018 minskade energikonsumtionen per boende med 14 procent i småhus, jämfört med 8 procent i flerbostadshus. Risken finns för att dessa miljöfrämjande investeringar hämmas av en ökad fastighetsskatt, då den som genomför energibesparande investeringar skulle påverkas av höjd fastighetsbeskattning (se avsnitt 7).

En annan komplexitet är att förslagen på fastighetsskatt i praktiken minskar incitamenten till arbete liksom välståndsuppbyggande. Det är till exempel uppenbart att det progressiva inslaget i förslagen om återinförd fastighetsskatt skulle innebära att det indirekt blir en form av förmögenhetsbeskattning. Inslaget av begränsningsregel baserad på inkomst, som återfinns i många av förslagen, leder till att återinförd fastighetsskatt även får inslag av indirekt inkomstbeskatt-

38) Causa m.fl. (2019).

39) Se Englund (2003) för perspektivet att den låga priselasticiteten medför att egna hem bör beskattas högre, samt Albouy & Findeisen (2016) för perspektivet att inkomstelasticiteten för boende är låg, vilket är ett skäl att vara försiktig med att beskatta egna hem högt.

40) Albouy & Hanson (2014), s. 492.

ning, ovanpå Sveriges redan höga nivåer av inkomstskatter (se avsnitt 8).

Sverige har idag en välfungerande modell för fastighetsbeskattning, som inbringar mer pengar till skattekanalen än den gamla fastighetsskatten, undviker att fastighetsskatten blir en form av indirekt inkomstskatt och indirekt förmögenhetsskatt, samt stimulerar nybyggande liksom

miljönyttiga investeringar i egna hem. Det finns goda skäl för att behålla denna modell. Förhoppningsvis kan denna rapport bredda perspektivet i debatten, och öka förståelsen för varför höjd fastighetsbeskattning mycket riktigt medför en rad negativa samhällseffekter, även om de inte fullt ut fångas i traditionell ekonomisk teori.

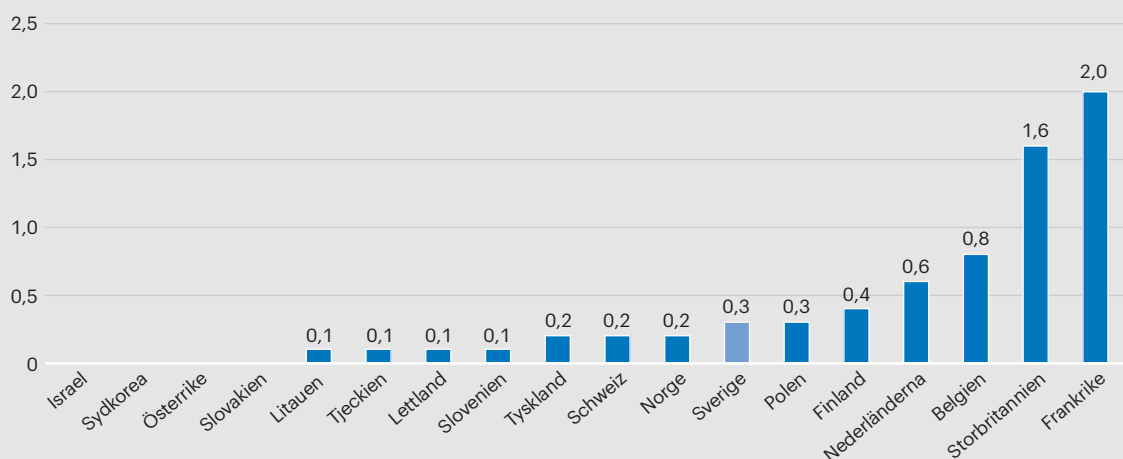
# 1. Sverige har liknande nivå på återkommande skatter på fastigheter som i omvärlden

Den som följer debatten om fastighetsskatten kan få bilden av att Sverige är ett unikt land, där nivån på fastighetsbeskattning ligger lägre än i omvärlden. I själva verket är Sverige ett relativt typiskt land i detta avseende. I figur 2 visas nivån av återkommande skatter på fastigheter, som andel av BNP i olika rika OECD-länder. Senaste data från OECD visas och de rika medlemsländer som data existerar för inkluderas. Medan Frankrike och UK har högre nivåer, så är det generella mönstret att återkommande skatter på orörlig egendom är relativt begränsade som andel av BNP i de rika OECD-länderna. Frankrike och UK är de enda länder där löpande beskattning av fastigheter inbringar intäkter på mer än en procent av BNP. Som tydligt ses i figuren framstår Sverige som ett relativt genomsnittligt land, med högre nivåer av återkommande skatter på orörlig egendom än till exempel Norge, Schweiz, Tyskland och Österrike. Flertal central-/östeuro-

peiska länder, Sydkorea och Israel har också lägre nivåer än Sverige.

En studie av Břetislav Andrlík och Lucie Formanová har tidigare undersökt nivån av återkommande beskattning av fastigheter i europeiska länder, på basis av data från 2011. Denna studie finner att samtliga tidigare EU-28 länder, med undantag av Malta, hade någon form av fastighetsskatt men att nivån av denna skatt var under 1 procent av BNP för merparten av medlemsländerna. Även i denna studie framkommer att Sverige har en nivå av fastighetsskatt som är i linje med det typiska rika europeiska landet.<sup>41</sup> I sin forskningsgenomgång av fastighetsbeskattning, publicerad 2020, finner Doris Prammer att den effektiva nivån av återkommande skatter på orörlig egendom är under 0,5 procent av BNP i euro-länderna.<sup>42</sup>

**Figur 2.** Nivån av återkommande skatter på orörlig egendom (% av BNP för de rika OECD-länder som data existerar för)



OECD anger inte data för Grekland, Island och Nya Zeeland, varför de har exkluderats ur jämförelsen. Senast tillgängliga data, för 2018, visas. Källa: OECDs databas.

41) Andrlík & Formanová (2015).

42) Prammer (2020).

Under 2019 publicerade Orsetta Causa, Nicolas Woloszko och David Leite en studie för OECD, med titeln *Housing, wealth accumulation and wealth distribution: Evidence and stylized facts*. En slutsats i studien är att det är vanligt att ägande av egna hem beskattas mera förmånligt än andra tillgångsslag i rika ekonomier. Bland förklaringarna till detta finns att medianväljaren i många länder är en hemägare, och att det är

vanligt att enskilda hushåll är rika sett till tillgångar i form av fastigheter utan att de nödvändigtvis har höga inkomster.<sup>43</sup> Det vill säga, inte bara i Sverige utan överlag i rika länder finns ett mönster där egna hem inte beskattas som vilken finansiell tillgång som helst, utan typiskt med mera förmånliga regler.

---

43) Causa m.fl. (2019).

## 2. Forskningen når olika slutsatser kring fastighetsbeskattning

Forskningslitteraturens bild av fastighetskat- ten, med fokus på situationen i Europa, har senast sammanfattats av Doris Prammer i stu- dien *Immovable property: where, why and how should it be taxed? A review of the literature and its implementation in Europe*, som publicerades 2020.<sup>44</sup> Prammer noterar att egna hem tenderar att vara hushållens främsta tillgångskälla, och att det finns ekonomer som driver på att beskatt- ningen av egna hem. Enligt rådande skatteteori (Haig-Simons) bör den teoretiska hyra som en fastighet skulle kunna inbringa beskattas, även i det fall där fastigheten inte hyrs ut utan bebos av ägaren. I praktiken tillämpas inte denna form av beskattning, utan egna hem beskattas mera förmånligt än så. Utifrån teorin att egna hem bör beskattas utifrån en fiktiv hyra som skulle kunna betalas på marknaden, är egna hem underbe- skattade. Serena Fatica och Doris Prammer visar att kostnaden för kapital i egna hem i Europa därmed är nära 40 procent lägre än vad den skulle vara om beskattningen skedde utifrån en fiktiv hyra och med samma nivå av kapitalvinst- skatt som övriga tillgångsslag.<sup>45</sup>

Utifrån litteraturen om optimal beskattning går det att argumentera för att egna hem har en låg priselasticitet och därmed bör beskattas högt, men också för att boende är en nödvändig vara med låg inkomstelasticitet, vilket i sin tur medför att beskattningen bör vara låg. I en studie från 2003 argumenterar till exempel Peter Englund för att den låga priselasticiteten medför att egna hem bör beskattas högre.<sup>46</sup> David Albouy och Sebastian Findeisen lyfter i en studie från 2016 å andra sidan fram perspektivet att inkomstelas- titeten för boende är låg, vilket är ett skäl att vara försiktig med att beskatta egna hem högt.<sup>47</sup>

En varas priselasticitet visar hur många procent den efterfrågade mängden förändras då priset ökar. Inkomstelasticitet visar hur efterfrågan påverkas av förändringar i inkomst. Mängden egna hem som finns ute på marknaden föränd- ras baserat på efterfrågan, då ökad efterfrågan driver på ökad byggande av egna hem. Efter- som det tar lång tid att bygga bostäder, och då det finns många institutionella hinder kring att få till exempel bygglov och kunna köpa mark till att bygga bostad på, är priselasticiteten för egna hem lägre än för typiska varor. Perspektivet är något förenklat, men detta medför att egna hem bör beskattas högre. Å andra sidan är egna hem något som är nödvändigt i människors liv, och individens efterfrågan på boende i egna hem förändras i mindre utsträckning med inkomsten än vad som är fallet för typiska varor. Perspek- tivet är något förenklat, men detta medför att egna hem är en nödvändig vara och därmed bör beskattas lägre. Huruvida egna hem ska beskat- tas högt eller lågt är därmed inte helt tydlig uti-ifrån rådande skatteteori, då resultatet beror på om priselasticiteten eller inkomstelasticiteten betraktas.

Det finns en lång tradition av fastighetsbeskatt- ning, och de moderna europeiska fastighetsskat- terna bygger på de skattesystem som utvecklades under medeltiden och vidareutvecklades under renässansen. Det förklarar varför egna hem tenderar att beskattas utifrån relativt trans- paranta vis.<sup>48</sup> Internationella organisationer som OECD och EU driver idag på ett skifte från skatt på arbete mot ökad beskattning av fastigheter, med argumentet att detta skulle gynna ekono- misk tillväxt. Det finns en avsaknad av empiriska undersökningar i ämnet. I en OECD-studie från

---

44) Prammer (2020).

45) Fatica & Prammer (2018).

46) Englund (2003).

47) Albouy, D. & S. Findeisen (2016).

48) Almy (2013).

2008 bygger Jens Arnold en modell av skattesystemen för 21 OECD-länder, och modellen finner att fastighetsskatter är mest tillväxtvänliga, följt av skatter på konsumtion och därefter av skatter på personliga inkomster. Bolagsskatter har däremot enligt modellen mest negativ inverkan på ekonomin.<sup>49</sup> Jelena Andrašić och medförfattare når liknande resultat i en studie publicerad 2018.<sup>50</sup> Doris Prammer lyfter i sin forskningsgenomgång fram att särskilt skatten på mark, som är orörlig, kan anses vara tillväxtfrämjande då denna beskattning har liten påverkan på incitamenten till arbete, besparingar och investeringar. Eftersom beskattningen i praktiken tenderar att involvera såväl mark som byggnader påverkar det dock incitamenten till investering. Hushåll kan till exempel avstå från investeringar i egna hem om resultatet är att de får högre fastighetsbeskattning som följd.<sup>51</sup>

Ett annat perspektiv i forskningen är att skattefördelar för egna hemägande kan leda till att invånarnas beslut om flytt till att få mera välbetalda jobb stimuleras. Anledningen är att mera välbetalda jobb tenderar att finnas i delar av landet med dyrare kostnad för boende. Förmånlig fastighetsskatt av egna hem minskar individens kostnader med att flytta till områden med högre huspriser och mera välbetalda jobb, och därmed stimulera individer att ta jobb med högre inkomster.<sup>52</sup> Detta perspektiv lyfts av David Albouy och Andrew Hanson fram baserat på situationen i USA, men är också tillämpligt på situationen i Europa. I svensk tappning skulle höjd fastighetsskatt slå hårt mot professionella i Stockholm och andra storstäder, och skulle leda till att drivkrafterna till att flytta för att få mera välbetalt arbete skulle minska.

Prammer framför i sin forskningsgenomgång att fastighetsskatter kan betraktas som beskattning av kapitalinkomst, och därmed anses vara progressiv beskattning eftersom personer med

högre inkomster tenderar att äga hem i större utsträckning. Men den kan även ses som en skatt på konsumtion av boende, och är då regressiv då hushåll med lägre inkomster tenderar att spendera högre andel av utgifterna på boende. "Dessutom följer inte återkommande fastighetsbeskattning generellt förmågan-att-betala principen, vilket vanligtvis anses vara en del av rättvis beskattning. En skatt på fastighetsvärden är inte länkad till nuvarande inkomst, vilket gör det särskilt betungande för inkomst-fattiga-hus-rika hushåll såsom pensionärshushåll".<sup>53</sup> Till sist noteras i forskningsgenomgången att fastighetsskatter tenderar att ha hög synlighet och vara impopulära bland allmänheten.<sup>54</sup>

Även om reformer designas så att problemen med löpande fastighetsskatt, i form av upplevda orättvisor i nivån av skatt och svårigheter för vissa hushåll att betala skatten, begränsas, förblir fastighetsskatten enligt Prammer en presumtiv skatt, baserad på estimerade fastighetsvärden. Fastighetsskatter påverkar fastighetspriser, och leder till vinnare och förlorare. Vinnarna är mera högljudda, vilket leder till risk för skatteuppror.<sup>55</sup> Politiskt är viljan för reformering av systemet begränsat, eftersom fastighetsskatter tenderar att vara impopulära bland allmänheten.<sup>56</sup> Sammanfattningsvis finner forskningslitteraturen att det finns reella problem med ökad fastighetsbeskattning.

Det stämmer att OECD i sin studie *Reform agenda for 2017: Overview and country note* rekommenderar att Sverige sänker marginals-katten på arbete och skiftar mot ökad fastighetsbeskattning (samt arvsskatt).<sup>57</sup> Men det är inte bara Sverige som får detta råd av OECD i publikationen, utan rekommendationen att öka löpande fastighetsbeskattningen ges även till Tyskland, Danmark, Estland, Finland, Ungern, Irland, Italien, Sydkorea, Lettland, Luxemburg, Polen och Slovenien.<sup>58</sup> Andra OECD-publikationer (som bely-

49) Arnold (2008).

50) Andrašić m.fl. (2018).

51) Prammer (2020), s. 492.

52) Albouy & Hanson (2014), s. 492.

53) Prammer (2020), s. 493. Egen översättning till svenska.

54) Norregaard (2013).

55) Se Blöchliger (2015).

56) Se Slack & Bird (2014).

57) OECD (2017, s. 299).

58) Ibid, s. 126.

ses djupare i andra delar av denna studie) lyfter istället fram samhällsekonomiska förklaringar till varför löpande fastighetsbeskattning tenderar att utgöra relativt liten del av skatteuttaget i utvecklade ekonomier.<sup>59</sup>

*OECD Economic Surveys Sweden*, från 2019, lyfter fram flertal reformförslag på fastighetssidan. Dessa är: höjd fastighetsskatt, införande av tak för belåning relativt inkomsten, höjda krav på amortering, att ränteavdraget på bostadslån fasas ut, förändring av statlig och kommunal

planering så byggande på fler tomter stimuleras, samt minskad reglering av bostadsmarknaden generellt och då hyresmarknaden än mer specifikt. OECD rekommenderar att regleringar av prissättning underlättas, så att tillgången på bostäder att hyra ökar, mobiliteten främjas och bostadsbeståndet bättre utnyttjas.<sup>60</sup> Rekommendationerna baseras på att OECD upplever behovet av en omreglering av bostadsmarknaden, så att dess funktionssätt förbättras.

---

59) Albouy & Hanson (2014); Causa m.fl. (2019).

60) OECD (2019).

### 3. Återinförd fastighetsskatt riskerar skapa instabilitet

Det har länge funnits ett perspektiv i svensk policyutformning att boendeskatteer ska betraktas som en form av kapitalbeskattning. Redan på 1950-talet angavs i proposition 1953:187 att utgångspunkten i beskattning av kapital i egna hem (*enfamiljsfastigheter*) var att "ägaren till en sådan fastighet i regel har ett eget kapital, större eller mindre, placerat i fastigheten, vilket kapital eljest skulle kunna göras räntebärande. Värdet av den förmån av det egna kapitalet, vilken fastighetsägaren åtnjuter genom nyttjandet av fastigheten eller möjligheten att nyttja densamma, bör enligt förslaget beskattas såsom inkomst av fastigheten."<sup>61</sup> Denna idé fick genomslag i den stora skattereformen 1990/1991, då beskattningen av småhus utformades som en del av kapitalinkomstbeskattningen, genom en särskild fastighetsskatt. Under senare år har regeringen, och olika experter, åter drivit på en höjd fastighetsbeskattning. I det sammanhanget är det viktigt att påminnas om att Sveriges tidigare system där beskattningen av egna hem baserades på en teoretisk avkastning från kapitalet i egna hem inte var stabilt. Många hushåll fick problem att betala skatten som upplevdes som problematisk. Därför kom modellen att genomgå ständiga förändringar, tills allmänhetens kritiska inställning medförde att den avskaffades.

Mellan 1991 och 2007 var skatteunderlaget för fastighetsskatten på bostäder ett taxeringsvärde, som i princip skulle uppgå till 75 procent av marknadsvärdet av fastigheter. Taxeringsvärdena skulle fastställas med sex års mellanrum vid allmänna fastighetstaxeringar. Många hushåll upplevde dock svårigheter med att betala fastighetsskatterna, inte minst då prisstegringar på bostadsmarknaden hotade att leda till markant högre fastighetsskatt. De sista åren under

1990-talet kom skattedebatten i stor utsträckning att fokusera på fastighetsskatten. Taxeringsvärdena frystes på 1997 års nivå, och en särskild utredare fick i uppdrag att se över fastighetsbeskattningen. I fokus för utredaren låg att se över problemet med att hushåll i attraktiva områden, till exempel boende nära kusten, fick höga fastighetsskatter, som de ibland inte kunde betala. Dessutom fick utredaren i uppgift att se över hur miljöinvesteringar i fastigheter kunde stimuleras.<sup>62</sup>

Utredningen hanterades av Fastighetsbeskattningskommittén, som i maj 2000 publicerade sitt slutbetänkande. Slutbetänkandet, *Likformig och neutral fastighetsbeskattning*, lyfte fram att den dåvarande fastighetsbeskattningen ledde till svårigheter för hushållen att förutse nivån på fastighetsbeskattning, eftersom den varierade med värdeförändringar på bostadsmarknaden. Ett problem som lyftes fram var att skatten togs ut "på en ickemonetär avkastning, utan hänsyn till den skattskyldiges betalningsförmåga".<sup>63</sup> Ett ytterligare perspektiv som lyftes fram var att fastighetsskatten kunde minska drivkrafterna till miljövänliga investeringar i egna hem. Utredningen slog fast: "Av samma skäl som det är angeläget att använda delar av skattesystemet som styrmedel för att uppnå positiva miljöeffekter är det lika angeläget att skattesystemet inte motverkar sådana effekter. Detta blir dock fallet eftersom vissa typer av miljöinvesteringar höjer fastighetens värde och därmed skatteuttaget."<sup>64</sup>

Den modell för fastighetsbeskattning som utformades var inte stabil, utan behövde kontinuerligt reformeras eftersom hushållen upplevde skatten som problematisk. År 1996 infördes en årlig omräkning av taxeringsvärdena för att inte förändringarna av de allmänna taxeringarna skul-

61) Proposition 1953:187, s. 24.

62) Regeringen (1998).

63) SOU 2000:34, s. 20.

64) Ibid. s. 21.



**Figur 3.** År 2005 var 400 000 personer i risk för, eller redan tvingade, att flytta på grund av den tidigare fastighetsskatten



Källa: Villaägarnas Riksförbund (2005).

le bli lika dramatiska som vid omräkningar vart sjätte år. Nivån på fastighetsskatten för småhus låg på 1,5 procent fram till 1996, då den höjdes till 1,7 procent, för att 1998 återgå till 1,5 procent och 2001 sänkas till 1,0 procent. Förutom att skattesatsen sänktes år 2001, infördes också en begränsningsregel för att mildra problemet med att fastighetsskatten kunde utgöra en orimlig beskattning för enskilda hushåll. Begränsningsregeln utvidgades därefter år 2004.<sup>65</sup>

Ett problem med den gamla fastighetsskatten var att när hemägare i ett område sålde sina hus till ett högt pris, så drev detta upp taxeringsvärdena i området, vilket drabbade grannarna i form av högre fastighetsskatter. En del hushåll drabbades av så höga skatteförändringar att de inte längre hade råd att bo kvar, utan tvingades flytta på grund av fastighetsskatten. I slutet av 2005 publicerade Villaägarnas Riksförbund resultatet av en opinionsundersökning, som genomfördes av Forskningsgruppen för Samhälls- och Informationsstudier. Opinionsundersökningens resultat visade, omvandlad till hela populationen, att 59 000 villaägare hade tvingats att flytta på grund av fastighetsskatten, samt att ytterligare 53 000 villaägare planerade att flytta på grund av skatten. Ytterligare 283 000 personer befann sig då i en situation, enligt undersökningens resultat, där de löpte risk för att framöver behöva flytta på grund av fastighetsskatten.<sup>66</sup> Som visas i figur 3 skapade fast-

ighetsskatten osäkerhet i boendesituationen för sammanlagt nära 400 000 invånare i Sverige.

Under 2006 ersattes den årliga omräkningen av ett system med förenklad fastighetstaxering, samtidigt som en dämpningsregel för att mildra genomslaget av högre taxeringsvärden infördes. Året därpå frystes taxeringsvärdena för småhus och hyreshus på nivån för föregående år, och en begränsning infördes på hur markvärdet inverkade på skatteuttaget infördes. Därefter skedde en betydande reform 2008, då Sverige övergick till ett system med kommunal fastighetsavgift. Förändringen är principiellt viktig eftersom den innebar att fastighetsskatten inte längre baserades på en teoretisk avkastning på kapital från småhus.<sup>67</sup> Efter reformen 2008 har Sverige fått en ny modell för fastighetsbeskattning som är mera stabil än den tidigare modellen, vilket är en relevant fördel med den nya modellen. Med den nya kommunala fastighetsavgiften finns inte på samma sätt som tidigare problemet med att många enskilda hushåll inte har råd med avgiften, och inte heller att hushållen har svårt att förutse och planera för den.

De förslag som finns på återinförd fastighets- skatt tar i viss mån hänsyn till problemen med att denna skatt kan leda till orimliga villkor för enskilda hemägare. För att undvika att hushåll tvingas flytta på grund av hög fastighetsskatt finns förslag på begränsningsregler baserade på inkomst. Men det är inte säkert att de nya för-

65) Englund (2020), s. 48–50.

66) Villaägarnas Riksförbund (2005).

67) Lewin (2009).

slagen på grund av detta blir mera stabila, då begränsningsreglerna i sig skapar betydande komplikationer. Som noterades tidigare, leder begränsningsregler till att fastighetsskatten blir en indirekt inkomstskatt. Risken är också uppenbar att fastighetsskatten blir en indirekt form av förmögenhetsskatt, då flertal av förslagen omfattar progressiva inslag. Inslag av indirekt inkomstbeskattning och indirekt förmögenhetsbeskattning kommer leda till att politiska partier får intresse av att ytterligare stärka eller minska dessa inslag (beroende på respektive partis perspektiv på inkomstbeskattning och förmögenhetsbeskattning), vilket skapar ytterligare instabilitet i systemet, och gör det ännu svårare

för hushållen att planera för skatten. Inslagen av indirekt förmögenhetsbeskattning är kanske mest problematiskt, eftersom Sverige idag inte har denna form av beskattning.

Sverige går därmed från att ha ett stabilt system för fastighetsbeskattning, till att åter riskera en instabil situation, med betydande skatteosäkerhet för hushållen, samt behov av kontinuerliga reformer. Policymakare bör beakta den historiska erfarenheten av fastighetsskatten, samt att förslagen på progressivitet och inkomstbegränsning i en ny fastighetsskatt kan leda till ett ännu mera instabilt system än tidigare.

## 4. Egna hem är inte fast kapital, utan beroende av kontinuerliga investeringar

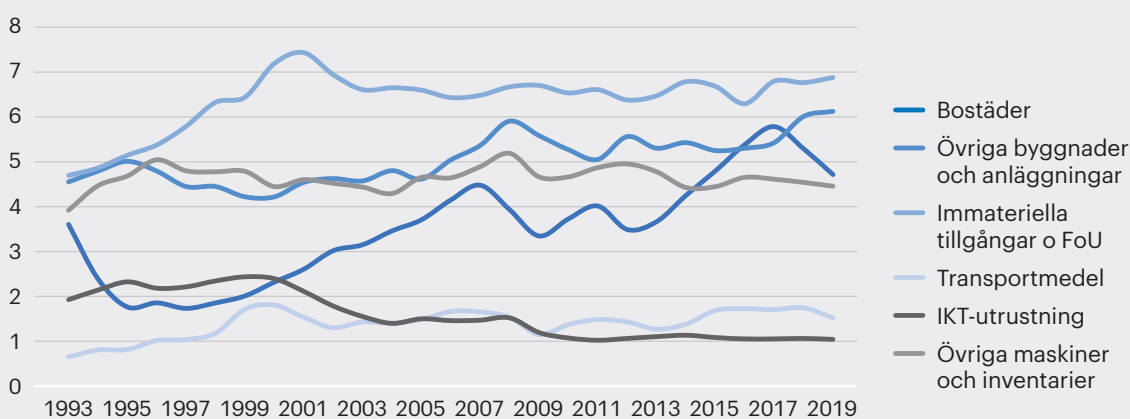
Medan fastighetsskatten är impopulär bland allmänheten beskrivs det ibland som ekonomernas favoritskatt.<sup>68</sup> En central anledning är att fastigheter inte är flyttbara, vilket anses leda till att de inte påverkas negativt av hög beskattning (eller enbart påverkas marginellt). En annan bärande del i resonemanget är att en investering i ett eget småhus är som en investering i vilket annat objekt som helst. I ESO-rapporten från 2019 står till exempel: "Det finns flera skäl för att fastigheter bör beskattas. En fastighet flyttar inte på sig när den beskattas, vilket skiljer den från nästan alla andra skattebaser och gör den till en samhällsekonomiskt effektiv skatt. Skattebördan bör också vara densamma oavsett om en person väljer att placera sina pengar på banken och hyra sin bostad eller väljer att använda pengarna för att köpa sin bostad."<sup>69</sup> Det finns dock skäl att nyansera detta perspektiv. Som ekonomen Tino Sanandaji har framfört är en slutsats från standardmodeller i nationalekonomi att fastighetsavgiften ska beskattas som övrigt kapital. Men

dessa teorier tar inte hänsyn till bostadssparandets speciella karaktär, och är därför inte i samklang med hur fastighetsskatten i verkligheten påverkar medborgarnas ekonomi.

I en artikel som 2007 publicerades i Ekonomisk Debatt skriver Tino Sanandaji: "Ett av de vanligaste argumenten för fastighetsskatten är att land och fastigheter inte är rörliga. I en mening är det sant: högre kostnader kommer inte att få redan byggda hus att, tegelsten för tegelsten, flytta till skatteparadis. Men bostäderna har inte uppstått ur ingenting utan har tillkommit genom investeringar. Eftersom det krävs återkommande beslut om nybyggnation, tillbyggnader, ombyggnader och underhåll är fastighetsbeståndet på längre sikt 'rörligt'."<sup>70</sup>

Under 2019 uppgick investeringar i bostäder till 4,7 procent av Sveriges samlade ekonomiska produktion (BNP), medan investeringar i övriga byggnader uppgick till ytterligare 6,0 procent av BNP. Som visas i figur 4 har investeringar i bostä-

**Figur 4.** Typer av investeringar över tid (% av BNP)



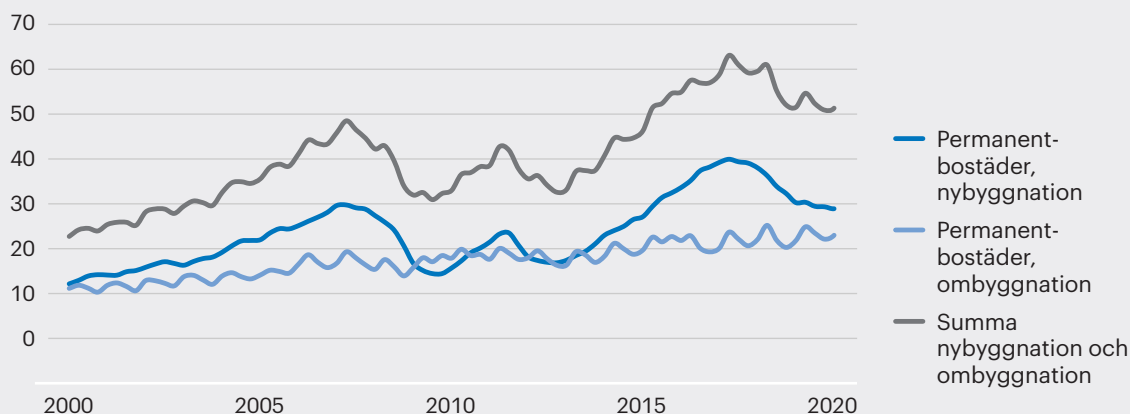
Källa: Ekonomifakta (2020b).

68) Se till exempel KIT (2017).

69) Bastani & Selin (2019), s. 15–16.

70) Sanandaji (2007), s. 6.

**Figur 5. Fasta bruttoinvesteringar i permanentbostäder** (miljarder kr, fasta priser 2019 års nivå)



Källa: SCB och egna beräkningar.

der över tid utgjort en betydlig del av svensk ekonomi, och varit en av de främsta formerna av investering. Det bör noteras att denna statistik är i underkant. En betydlig del av investeringarna i egna hem resulterar av att hushållen själva investerar eget arbete i upprustning och reparation, vilket inte fångas upp i den nationalekonomiska statistiken. Hursomhelst är bostadsbeståndet något som förnyas genom kontinuerliga investeringar. Bostäder förfaller när tillräckliga investeringar inte sker i dem. Mellan början av 2000 och fram tills tredje kvartalet 2020 har, enligt data från Statistiska Centralbyrån (SCB), 1 968 miljarder kronor (2019 års penningvärde) investerats i nybyggnation av permanentbostäder, medan ytterligare 1 438 miljarder kronor har investerats i ombyggnation. Som illustreras i figur 5 är dessa investeringar känsliga för konjunkturcykeln, och har överlag kommit att öka i omfattning över tid.

Investeringar i bostäder är en ekonomisk aktivitet som är central för att samhällsekonomin ska fungera, då tillgång till boende är avgörande för medborgarnas välfärd, och förmåga att delta i ekonomisk aktivitet. I många fall hämmas fortfarande idag individer från att studera, arbeta eller få ett mera produktivt arbete, av bristen på bostad i attraktivt område. I en studie från 2018 räknar Boverket att Sverige har behov av att 66 900 bostäder byggs i snitt varje år fram

till 2025. Samtidigt noterar myndigheten att ett latent behov har uppstått sedan 2012 genom att byggandet har varit begränsat i förhållande till befolkningsutvecklingen.

Boverket förklarar att bostadsbyggandet kräver att marknadsvillkoren är goda. Dessutom noterar myndigheten att bristen på nya bostäder är ett problem på samhällsnivå: "De bostäder som behövs kommer inte att uppföras om inte de nya bostäderna också kan efterfrågas till aktuella pris- och hyresnivåer. Finns inte efterfrågan till rådande marknadspriser kommer bostadsbyggandet inte till stånd vilket kan leda till problem för både de individer som drabbas och för samhället i stort. Problemen inbegriper att de makroekonomiska riskerna ökar och den ekonomiska tillväxten hålls tillbaka genom att bostadsbristen medför problem för arbetsmarknaden. Bostadsbrist medför även att unga får problem att etablera sig vilket får konsekvenser som uppskjuten familjebildning och en osäker boendesituation".<sup>71</sup> Problemet med bostadsbrist existerar inte bara i ett fåtal attraktiva storstadsregioner utan är spritt runtom i landet. Boverket finner i sin senast publicerade Bostadsmarknadsenkät från 2020 att en majoritet på 74 procent av de svarande kommunerna upplever sig ha underskott på bostäder.<sup>72</sup>

71) Boverket (2018), s. 10.

72) Boverket (2020).

Perspektivet att hög beskattning av egna hem är samhällsekonomiskt smart, eftersom småhusen inte kan flytta på sig, bortser från behovet av kontinuerlig uppbyggnad och upprustning av fastigheter. I allmännyttan finns idag en omfattande investeringsskuld, då nödvändiga renoveringar inte har skett. Samma investeringsskuld finns inte bland småhus tack vare de investeringar som de privata ägarna genomför. Det är orimligt att bortse ifrån betydelsen av hushållens kontinuerliga investeringar i fastighetsbeståndet, samt hur dessa investeringar påverkas av

fastighetsbeskattning. En återgång till det tidigare systemet med fastighetsbeskattning innebär att de småhusägare som renoverar, eller gör en tillbyggnad för uthyrning, drabbas av högre beskattning. Dessa former av investeringar kommer att minska på grund av skatten, vilket förstärker de existerande problemen med underskott på bostäder i attraktiva områden – framförallt så i Stockholmsregionen där problemen med bostadsbrist är tydliga, och fastighetspriserna är höga.

## 5. Den tidigare fastighetsskatten var impopulär

Allmänheten i Sverige var så pass skeptisk till hög beskattning av småhus, att fastighetsskatten spelade en betydande roll i riksdagsvalet 2006. Under valet fanns ett folkligt missnöje med skatten, då den hårt påfrestade enskilda hushåll och uppfattades vara arbiträr, i och med att skatten för ett grannskap plötsligt riskerade höjas om en fastighet i närheten såldes med högt värde. Frågan tycks ha spelat en betydelsefull roll för valutgången. Göran Persson, som på grund av valutgången avgick som statsminister, menade i efterhand att fastighetsskatten orsakade valförlusten för den socialdemokratiska regeringen.<sup>73</sup> Tre år efter valet publicerade Statistiska Centralbyrån (SCB) studien *Därför vann Alliansen En sammanfattning av några resultat från valundersökningen 2006*. I studien sammanfattade forskarna Henrik Oscarsson och Sören Holmberg erfarenheterna från valet. Författarna skriver: "Socialdemokraterna och Göran Persson gjorde ett antal centrala strategiska felbedömningar. De missade inte bara sysselsättningsfrågans betydelse. De underskattade också motståndet mot fastighetsskatten som förorsakade klara röstförluster för partiet. Det erkänner Göran Persson i sina memoarer, men det är så dags då."<sup>74</sup>

Samma två författare publicerade även en annan rapport, under 2008, i samverkan mellan Göteborgs Universitet och SCB. I rapporten kartlagdes väljarnas åsikter om sakfrågor under valrörelsen 2006. Resultaten visas i figur 6. Det var enbart 24 procent av väljarna som stödde idén att behålla fastighetsskatten, en lägre nivå än samtliga andra sakfrågor. Intressant nog var andelen som stödde denna policy under valrörelsen 2002 ännu lägre, då enbart 19 procent stödde förslaget. Studien finner att Göran Persson hade en viktig poäng i att fastighetsskat-

ten spelade en avgörande roll för valutgången: "Göran Persson talade inte främst om individuellt väljarbeteende och vad som sannolikt fick enskilda socialdemokrater att byta block. Han talade om hela valutgången och vilken fråga som fick många socialdemokrater att byta block. Och då när vi inte bara ser till olika bytarsannolikheter utan också till hur många väljare som är berörda ökar fastighetsskattens betydelse. Sett till hur många väljare s-sidan potentiellt förlorade på olika sakfrågor 2006 hamnar fastighetsskatten på fjärde plats; inte medaljplats, men nästan. En klar poäng till Göran Persson med andra ord."<sup>75</sup>

Det är viktigt att påminnas om situationen på svensk bostadsmarknad, där hyresregleringen har lett till att det finns köer på uppemot flera årtionden för att få hyreskontrakt i Stockholm, samt även flera år långa köer i andra attraktiva städer. Framförallt för barnfamiljer är investering i köp av egen bostad inte ett alternativ, utan ofta en nödvändighet, för att kunna ordna med boende. I Sverige bor 21 procent av tvåbarnsfamiljerna i hyrda bostäder och fem procent i ägd bostad utan lån, medan den stora majoriteten på 74 procent bor i ägd bostad med lån. Det senare är en klart högre andel än 48 procent av tvåbarnsfamiljerna i EU-länderna som bor i ägd bostad med lån. I samtliga medlemsländer bor en fjärdedel av tvåbarnsfamiljerna (25 procent) i hyrda bostäder medan något fler (27 procent) bor i ägda bostäder utan lån. Situationen på svensk bostadsmarknad är den att hushåll i samband med familjebildning typiskt inte har valet att hyra, utan behöver köpa en större bostad med lån. Fastighetsskatten slår framförallt i Stockholm och andra attraktiva bostadsmarknader mot barnfamiljer, som arbetar hårt för att ha råd med en rimlig bostad för sina hushåll.<sup>76</sup> Den faktiska strukturen som finns på

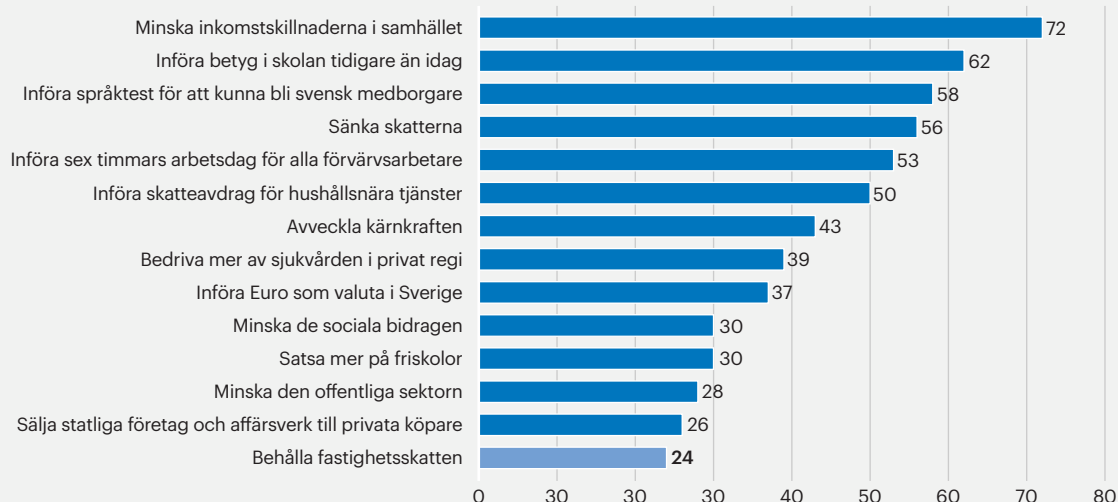
73) SVT (2007).

74) Oscarsson & Holmberg (2009), s. 30.

75) Oscarsson & Holmberg (2008), s. 272.

76) Villaägarnas Riksförbund (2019).

**Figur 6. Sakfrågeåsikter under valet 2006** (% som håller med, samtliga väljare)



Källa: Oscarsson & Holmberg (2008).

svensk bostadsmarknad medför att fastighetsskatten blir en ytterligare belastning för redan ekonomiskt pressade barnfamiljer, där båda föräldrarna i många fall förvärvsarbetar och belastas av omfattande skatter på arbete och konsumtion. Att addera en ytterligare hög fastighetsskatt, med omfattande osäkerhet då skatten är länkad till värdeförändringar på bostadsmarknaden, adderar en betydande stress.

Policymakare och nationalekonomer behöver även beakta att hushållen över sin livstid genomför investeringar i bostäder. En rimlig förväntan som hushållen har är att kunna bo kvar i de bostäder som de genom många års förvärvsarbete har finansierat, och ofta dessutom upprustat genom eget arbete under fritiden. Hushållen premierar tryggheten att kunna bo kvar i det egna hemmet, även om inkomsterna framöver fluktuerar något, samt i samband med pensionering. Hög fastighetsskatt, som dessutom är svår att planera för, underminerar denna möjlighet. Allmänheten har därmed rationella skäl för att motsätta sig fastighetsskatten, till den nivå att skatten spelade en avgörande roll i valet 2006. En återgång från dagens stabila system till ny fastighetsskatt kan mycket väl leda till ett liknande lågt stöd för systemet som tidigare, då de grundläggande anledningarna till allmänhetens missnöje kvarstår.

Den alliansregering som tillträdde efter valet 2006 hade som en av sina centrala policyinriktningar att avskaffa och ersätta fastighetsskatten. År 2007 publicerade Finansdepartementet rapporten *Reformerad beskattning av bostäder* som lyfte fram följande kring den tidigare fastighetsskatten: "Fastighetsskatten är orättvis, saknar folkligt stöd och legitimitet. Skatten drabbar enskilda människor som valt att investera och spara i eget boende på ett orättfärdigt sätt. Skatten drabbar egnahemsägare på ett oförutsägbart sätt och utan att den boende kan påverka situationen märkbart. Detta drabbar särskilt äldre människor som efter ett långt liv strävsamt amorterat ned sina skulder i syfte att kunna bo kvar även när inkomsterna blir lägre. Ingen skatt har ett så svagt folkligt stöd som fastighetsskatten."<sup>77</sup> Medan utredningar baserade på nationalekonomisk teori lyfter fram en ny fastighetsskatt som en smart reform, förändrar det inte att den tidigare fastighetsskatten saknade folkligt stöd. Allmänhetens missnöje är, som diskuteras i denna rapport, inte heller irrationell. Snarare är det att den nationalekonomiska debatten om fastighetsskatten inte beaktar en rad perspektiv som är betydelsefulla för allmänheten.

77) Finansdepartementet (2007), s. 58.

## 6. Den breda allmänheten har stark preferens för investeringar i egna hem

Småhusägare är inte kapitalinvestorer som har råkat placera sina tillgångar i en viss investeringsform. Som tidigare konstaterats är det direkt nödvändigt för många att investera i ägt boende för att alls ha en funktionell bostad. Därtill upplever många att äga sin egen bostad skapar en trygghet för familjer, vilket gör att många hushåll föredrar denna form av investering. Det saknas stöd i empirin för att medelklassen skulle investera lika mycket, men i andra investeringsobjekt, om fastighetsskatten höjdes. Snarare kan höjd fastighetsskatt förväntas minska investeringsbenägenheten bland den breda allmänheten, med högre ojämlikhet i ägande som följd. I figur 7 visas fördelningen av hushållens förmögenhet i Sverige. Nära hälften (46 procent) av hushållens samlade förmögenhet i Sverige finns i fastigheter. Fastigheter är mer än tre gånger så stor tillgång för allmänheten som den näst största tillgången, tjänstepensioner.

I sin artikel från 2007 skriver Tino Sanandaji: "Slutsatsen att fastighetsavkastning (i form av boendetjänster) ska beskattas på samma sätt som övrigt kapital är helt rimlig utifrån standardmodeller för kapitalbeskattning. Dessa teorier är dock inte alltid lämpade för analys av en skatt på egna boendet. Bostadssparandets speciella karaktär gör att fastighetsskatten i själva verket har större skadliga effekter än vad som vanligen antas. Utifrån forskning om hushållens sparande finns det skäl att tro att fastighetsskatten är mer skadlig än de flesta ekonomer anser, och att det därför finns goda samhällsekonomiska argument för mildrad eller avskaffad fastighetsskatt."<sup>78</sup>

Det är betydelsefullt att allmänheten i Sverige har så stark preferens för investeringar i egna hem, och inte heller en slump. Som Tino Sanandaji förklarar betraktar inte allmänheten investeringar i egna hem som vilken annan form av

tillgång, utan det finns ett starkt samband mellan egna hemägande och uppbyggnad av kapital bland den breda allmänheten: "Ett (mer eller mindre explicit) antagande vid analysen av fastighetsskatten är att investeraren styrs av avkastningen efter skatt mellan olika investeringsobjekt. Lägre skatt på boende, men inte på övriga investeringar, kommer att öka den relativa avkastningen av boendeinvesteringar. Ökningen av investeringar i boende kommer helt eller i stor utsträckning att motsvaras av minskade investeringar i övriga sparformer. Men hushållens beteende när det gäller fastighetssparande stämmer på många sätt inte väl med standardteorin. Ägarens konsumtion tenderar empiriskt att öka när aktiepriser går upp, men mer sällan då bostadsvärdet ökar. Hushåll har även starka preferenser för sparade i sin närhet: i sitt eget land, i den egna trakten och i det egna hemmet. De som hyr sin bostad sparar i regel mindre än jämförbara bostadsägare, trots att de i teorin borde spara lika mycket, om än i andra tillgångar. Detta beror troligen på att sparande i eget hem i praktiken betraktas som delvis åtskilt från finansiellt sparande."<sup>79</sup>

En skillnad mellan verkligheten och teorin är att boendeinvesteringar inte är ett nära substitut, för den breda allmänheten, till finansiellt sparande. Medelklassen som har mycket av sitt sparande i sin bostad skulle ha lägre sparande om det var mindre skattemässigt fördelaktigt att spara i bostaden. Därmed skulle höjd beskattning på fastigheter spä på det existerande problemet med att många hushåll i Sverige har begränsade ekonomiska tillgångar. Ett skattesystem som stimulerar till boendeinvesteringar är ett bra sätt att uppmuntra förmögenhetsbildning hos låg- och medelklasshushåll. Förklaringen finns i beteendekonomisk forskning, som visar att många hushåll inte har perfekt kontroll över sitt finan-

78) Sanandaji (2007), s. 5.

79) Ibid, s. 10.



siella beteende och därför föredrar att investera i objekt som inte direkt kan omsättas, vilket leder till att de föredrar att spara i sin bostad. James Banks, Richard Blundell, Zoë Oldfield och James P. Smith skriver till exempel i en studie från 2017 att risken för förändringar i huspriser kan vara stora, men att medan allmänheten beaktar andra tillgångar (till exempel aktier) som alternativ som de kan undvika, så har de flesta personer en preferens för att åtminstone någon gång under livet äga sitt eget boende. Därför spelar investeringar i egna hus en betydande roll för den breda allmänheten.<sup>80</sup>

Ett relevant perspektiv som saknas i den svenska policydebatten lyfts fram av Brian McCabe, i boken *No Place Like Home: Wealth, Community, and the Politics of Homeownership*. McCabe förklarar att småhusägande är en central mekanism för sparande bland den breda medelklassen, inklusive den lägre medelklassen, och spelar därmed en viktig roll som social stege. Genom att investera i sin bostad bygger också den lägre medelklassen upp ett kapital, som senare kan ligga som grund för till exempel startande av egna företag.<sup>81</sup>

Orsetta Causa, Nicolas Woloszko och David Leite skriver i en tidigare citerad studie för OECD, publicerad 2019, att förmögenheter i form av egna hem är mera spridd bland den breda allmänheten jämfört med andra ekonomiska tillgångar. En översikt av situationen i rika ekonomier (urval av OECD:s medlemsländer) visar att medan höginkomsthushåll typiskt lämnar större arv i form av ägande av egna hem jämfört med låginkomsthushåll, så är denna skillnad betydligt mindre än skillnaden i andra former av ägande som går i arv. Denna observation stärker bilden av att jämlikheten i ägande av egna hem är större än andra finansiella tillgångar. Det visar sig också att den breda allmänhetens investeringar i egna hem skapar en form av kapital som går i arv. Hushållens preferens för hemägande är också enligt författarna kopplad till viljan att ha stabilitet i livet. En slutsats i studien är att det är vanligt att ägande av egna hem beskattas mera förmånligt än andra tillgångsslag i rika eko-

nomier. Bland förklaringarna till detta finns att medianväljaren i många länder är en hemägare, och att det är vanligt att enskilda hushåll är rika sett till tillgångar i form av fastigheter utan att de nödvändigtvis har höga inkomster.<sup>82</sup> Det vill säga, även i andra rika ekonomier har den breda allmänheten en preferens för investeringar i egna hem. Ett annat mönster som förekommer i omvärlden är att egna hem inte beskattas som vilken finansiell tillgång som helst, utan typiskt med mera förmånliga regler.

De omständigheter som gör att beskattning av egna hem bör beaktas som en särskild policyfråga, kopplad till den breda allmänhetens trygghet och välbefinningsuppbyggande, är således inte unika för Sverige. En slutsats är att ökad beskattning av egna hem riskerar att underminera den breda allmänhetens sparande, och leda till ökad ojämlikhet i ägande. I syfte att öka jämlikheten i ägande, finns snarare goda skäl till att beskatta egna hem förmånligt. Jämlikhet i ägande är en viktig fråga, och de studier som pekar på att fastighetskatten ska återinföras undviker att svara på hur detta riskerar slå mot jämlikheten i ägande, trots att det är uppenbart att allmänheten har och länge har haft en preferens för sparande i egna hem. Ett undantag är ESO-studien som föreslår höjd fastighetsskatt. I studien noteras: "Villaförmögenheten är klart jämnare fördelad i befolkningen [jämfört med kapitalinkomster från finansiella tillgångar] – även medelinkomsttagare äger som bekant villor."<sup>83</sup> En återinförd fastighetsskatt, med syfte att öka skatteintäkterna, skulle leda till ökad beskattning av det tillgångsslag som är särskilt viktigt för den breda medelklassen, inklusive den lägre medelklassen. Förslagen kring utformning av ny fastighetsskatt söker att lösa detta genom att koppla fastighetsskatten till inkomster, eller ta ut en progressiv fastighetsskatt – vilket leder till att skatten blir en indirekt form av inkomstskatt samt förmögenhetsskatt, med omfattande ekonomiska snedvridningar.

Skattebetalarnas Förening har tidigare, i en rapport från 2020, räknat på effekten av en ny fastighetsskatt. Det enda riksdagsparti som öppet

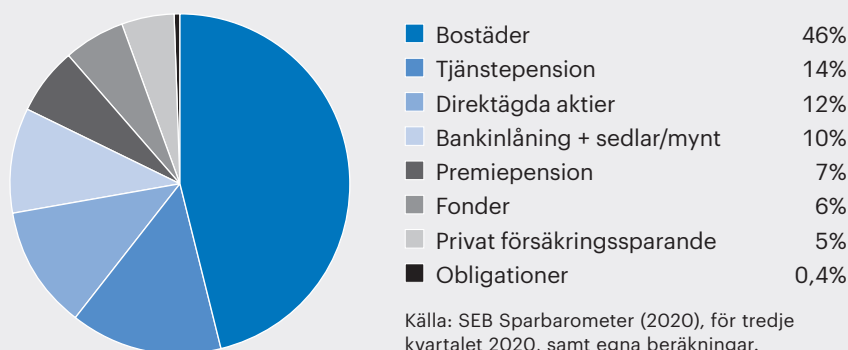
80) Banks m.fl. (2016).

81) McCabe (2016).

82) Causa m.fl. (2019).

83) Bastani & Selin (2019).

**Figur 7. Hushållens förmögenhet per tillgångslag (%)**



förespråkar en fastighetsskatt är Vänsterpartiet, som helst vill återgå till den gamla skatten, men tillsvdare föreslår att den kommunala fastighetsavgiften kompletteras med en fastighetsskatt på 1,5 procent på den del av taxeringsvärdet som överstiger fyra miljoner kronor. Genom specialbeställd statistik från SCB har Skattebetalarnas Förening räknat på det senare förslaget. Det visar sig att reformen skulle påverka var tionde småhusägare i form av högre beskattning. Var tionde småhusägare i Sverige skulle omfattas av den extra fastighetsskatten, vilket motsvarar 211 000 småhus. I genomsnitt skulle skatten öka med 34 250 kronor per år i denna grupp och uppgå till cirka 42 600 kronor årligen när fastighetsavgiften adderas. Den sammanräknade förvärvsinkomsten för ägare till Sveriges alla småhus taxerade till fyra miljoner eller mer, visar att fyra av tio av de som träffas av förslaget är

medelinkomsttagare, med månadsinkomst upp till 36 000 kronor.<sup>84</sup>

I likhet med många andra förslag på skattehöjningar marknadsförs en ny fastighetsskatt med att det främst skulle drabba de rika, men den skulle i praktiken skapa ekonomiska problem för många familjer med normala inkomster. De personer som på marginalen exkluderas från att investera i egna hus, på grund av högre fastighetsbeskattning, kommer inte att vara höginkomsttagare utan medel- och låginkomsttagare. Även många medel- och låginkomsttagare som i nuläget saknar egna hus kan motsätta sig en skatt som minskar deras möjligheter till framtida husköp. Detta är en viktig förklaring till varför fastighetsbeskattning spelar en betydelsefull roll för medianväljare, i Sverige och i omvärlden.

84) Skattebetalarnas Förening (2020).

## 7. Utvecklingen mot lägre energiförbrukning i småhus kan hämmas av ny fastighetsskatt

Sedan början av 2008 har den nya kommunala fastighetsavgiften lett till att ägare av småhus har ekonomiska incitament att investera i upprustning, då upprustning inte längre som tidigare leder till ökad fastighetsbeskattning. Ett resultat är att betydande investeringar i energibesparing har skett, vilket gjort det möjligt för småhusen att minska sin miljöpåverkan. Mellan 2009 och 2018 har antalet småhus som använder olja för uppvärmning minskat med 34 000, vilket är mer än en halvering. Istället för olja har småhusägare runt om i Sverige övergått till att installera alternativa uppvärmningssystem som är mer klimatvänliga. Antalet småhus som har solpaneler har under samma period ökat med 8 000, antalet som använder sig av fjärrvärme med 58 000 och antalet som använder sig av biobränslen med 97 000. Hela 444 000 fler småhus använde sig av värmepump år 2018 jämfört med 2009. Ökningen beror enligt Energimyndigheten dels på att många nybyggda småhus installerar värmepump, dels på att befintliga hus med andra uppvärmningssätt konverterar eller kompletterar med en värmepump.<sup>85</sup>

Övergången mot högre energieffektivisering bland hushållen är en viktig fråga i miljösammanhang. I ett underlag till den tredje nationella strategin för energieffektiviserande renovering, som publicerats i samverkan mellan Boverket och Energimyndigheten, diskuteras de åtgärder som småhusägare kan genomföra för att minska sin energiförbrukning på ett kostnadseffektivt vis. Myndigheterna noterar att småhusägare typiskt sett är en diversifierad grupp med olika förutsättningar och prioriteringar. Åtgärder för ökad energieffektivisering sker vanligtvis strax efter ägarbyte samt i samband med förändringar i familjesituationer. Exempel på åtgärder för sänkt energiförändring bland svenska småhus är

förbättrad styrning och reglering av energisystem (till exempel genom installation av direktverkande el), varmvattenåtgärder (till exempel byte av varmvattenberedare), ökad värmeisolering (till exempel byte av fönster), vindisolering samt byte till värmeisolerande dörr. Småhusägare har även genom installation av solceller samt installation eller byte av värmepump minskat sin energikonsumtion under senare tid.<sup>86</sup> Utvecklingen av energiförbrukning i småhus illustreras i figur 8. Mellan 2006 och 2018 minskade energikonsumtionen per boende med 14 procent i småhus, jämfört med 8 procent i flerbostadshus.

Det finns en viktig miljödimension kring fastighetsbeskattning, som behöver uppmärksammas i debatten. Som tidigare noterats lyftes denna miljödimension fram redan i utredningen *Likformig och neutral fastighetsbeskattning* från 2000. Där står: "Av samma skäl som det är angeläget att använda delar av skattesystemet som styrmedel för att uppnå positiva miljöeffekter är det lika angeläget att skattesystemet inte motverkar sådana effekter. Detta blir dock fallet eftersom vissa typer av miljöinvesteringar höjer fastighetsens värde och därmed skatteuttaget. Kommittén anser därför att en ökning av en fastighets taxeringsvärde som beror på vissa specifika miljöinvesteringar, inte ska få påverka underlaget för schablonintäkten under de första tio åren efter det att investeringarna gjorts. Beträffande andra typer av miljöinvesteringar kan det, med hänvisning till svårigheterna att avgränsa vad som kan anses utgöra en miljöinvestering, vara lämpligt att använda riktade bidrag som stimulansåtgärd."<sup>87</sup>

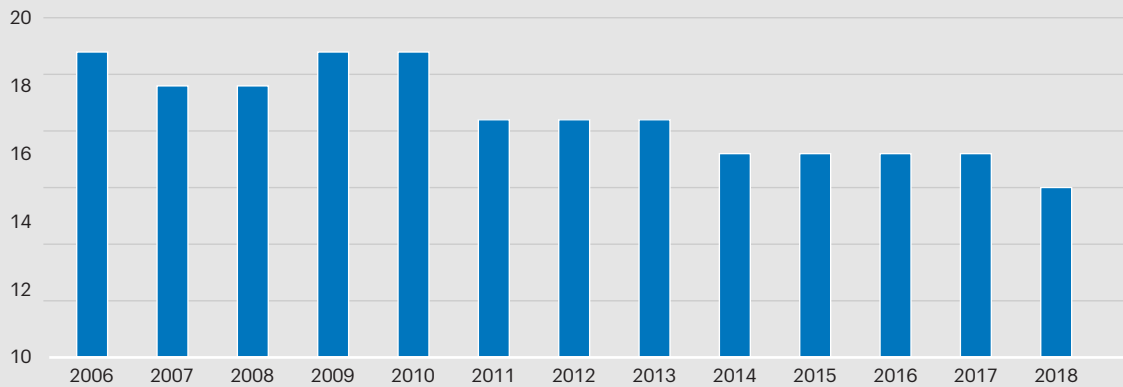
Idag finns en situation där småhusägare står för betydande investeringar i energieffektiva system i sina boenden. Dessa investeringar sker dels monetärt, dels genom att småhusägarna

85) Energimyndigheten (2017).

86) Boverket och Energimyndigheten (2019).

87) SOU 2000:34, s. 21.

**Figur 8.** Trendmässig minskning av energianvändning i genomsnittligt småhus (MWh/hus)



Källa: Energimyndigheten (2019a).

själva genomför delar av arbetet med att installera nya energisparande system och isoleringar. Investeringarna är kostsamma, men genomförs eftersom de på längre sikt medför besparingar i energikostnader. Medan ett motiv till renoveringarna är att småhusägare vill minska sin miljöpåverkan, är huvudanledningen till att förändringen mot lägre energikonsumtion blir av att det är en lönsam form av investering. En återgång till fastighetsskatten riskerar underminera detta, då samma energibesparande investeringar i så fall medför att taxeringsvärdet och därmed den årliga beskattningen ökar betydligt. En progressiv utformning av en ny fastighetsskatt skulle särskilt starkt minska incitamenten till energibesparande investeringar i egna hem, då många små-

husägare skulle ställas inför risken att investeringar i energismarta system ökar eras fastighetsvärdering, så att de når en ny skattetröskel.

Givet att de globala och lokala miljömålen spelar en så stor roll i svensk policy, är det anmärkningsvärt att miljöperspektivet på ny fastighetsskatt inte lyfts fram i de flertal utredningar som argumenterar för införandet av skatten. Om en ny fastighetsskatt skulle införas kommer policymakare att behöva hantera frågan kring att skatten riskerar underminera miljöinvesteringar. I praktiken landar man därmed i samma problematiska situation som utredningen *Likformig och neutral fastighetsbeskattning* lyfte fram för 20 år sedan.

## 8. Ny fastighetsskatt riskerar bli indirekt inkomstskatt, och indirekt förmögenhetsskatt

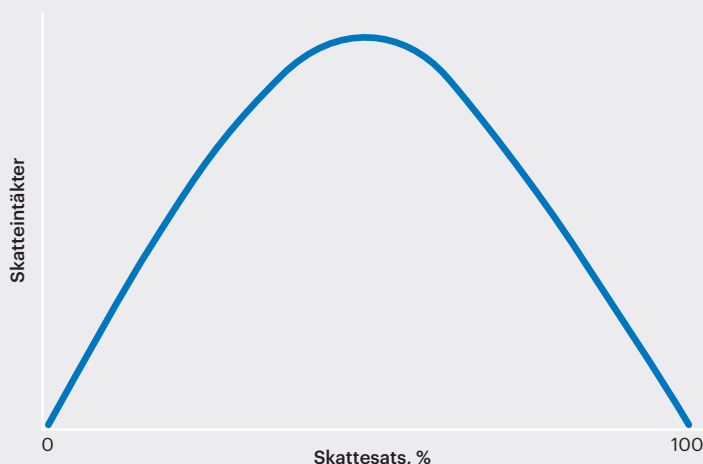
De utredningar som lyfter fram en ny fastighetsskatt som en optimal form av beskattning baserar detta på resonemanget att skatter på arbete och företagande är skadliga, men menar att en ny fastighetsskatt inte har denna effekt. I praktiken är verkligheten mera komplex. Medan skatter på arbete och företagande har särskilt stor inverkan på incitament till ekonomiskt värdeskapande, så har även skatter på ägande och konsumtion inverkan på individers och hushålls drivkrafter. Som lyfts fram i inledningen av denna rapport har dessutom flertal av förslagen kring ny fastighetsskatt inslag av begränsningsregler, som gör att skatterna omvandlas till indirekt inkomstskatt. Flertal av förslagen är dessutom kring progressiva system för fastighetsskatt, vilket leder till att fastighetsskatten blir ett indirekt sätt att återinföra förmögenhetsskatten. De praktiska effekter som de föreslagna systemen för fastighetsskatt får för hushållens beslut kring ekonomisk aktivitet behöver beaktas. En begränsningsregel för fastighetsskatt kommer sannolikt implementeras i form av en trappa, där personer (eller hushåll) i olika inkomstnivåer betalar en viss nivå av högsta fastighetsskatt. Ta som exempel ett fall där den individ som äger en fastighet med högt taxeringsvärde har en medelinkomst, strax under en av gränsvärdena för fastighetsskatt. Ifall individen ökar sin inkomst, genom en löneökning, ny anställning med högre lön, uppstart av företag eller fler arbetade timmar, ökar inte enbart dennes inkomstskatt, utan även den fastighetsskatt som behöver betalas. I praktiken omvandlas därmed fastighetsskatten till en inkomstskatt, som dessutom tas ut på marginalen. Detta leder till att fastighetsskatt med sådan begränsningsregel direkt påverkar individens beslut kring arbete och företagande.

Det har länge varit känt att höga nivåer av beskattning kan leda till negativa effekter på samhällsekonomin. Ibn Khaldun är en tunisisk filosof som under 1300-talet lade grunden för de vetenskaper som senare skulle utvecklas till ekonomi, sociologi, demografi och historiografi. Khaldun utvecklade en teori om hur höga skatter genom dynamiska effekter underminerade ekonomins funktionssätt. Individer och företag, observerade Khaldun, anpassar sitt beteende till skattesystemet. I takt med att skatterna höjdes till höga nivåer krympte näringslivet. Ekonomisk verksamhet lades ned, doldes för staten eller migrerade till andra nationer. Därmed kunde en höjning av skattenivån leda till att den faktiska inbetalade skatten blev lägre än vad den var innan skatten höjdes. I modern tid har denna teori utformats av den amerikanska ekonomen Arthur Laffer.<sup>88</sup> Laffer-Khaldun kurvan visas i figur 9. När skattesatsen på arbete eller företagande är 0, så inbringar det inga skatteintäkter. Men skatteintäkter inbringas inte heller (eller mycket knappt) när skatten är 100 procent, eftersom drivkrafterna till ekonomisk aktivitet då är helt borta. Vid någon punkt mellan 0 och 100 procent finns toppen på Laffer-Khaldun kurvan. Efter denna punkt inbringar varje ökning av skattesatsen faktiskt mindre intäkter till den offentliga skattekistan än lägre nivå av beskattning. I policydebatten har det gradvis blivit alltmer accepterat att Laffer-Khaldun kurvan är legitim, och att högre skatter på marginalen faktiskt kan leda till lägre intäkter. Denna insikt har till exempel bidragit till värnskattens avskaffande den första januari 2020, vilket innebar att den högsta marginalskatten i Sverige sänktes med 5 procent.<sup>89</sup>

88) Se Sanandaji (2018).

89) Finansdepartementet (2019).

**Figur 9.** Khaldun-Laffer-kurvan



Denna kurva visar på hur skatteintäkterna påverkas av skattetrycket. Ovan en viss gräns har en höjning av de redan höga skatterna en så stark negativ inverkan på ekonomin att höjningen faktiskt leder till att skatteintäkterna blir lägre än vad de skulle ha varit med en lägre skattenivå.

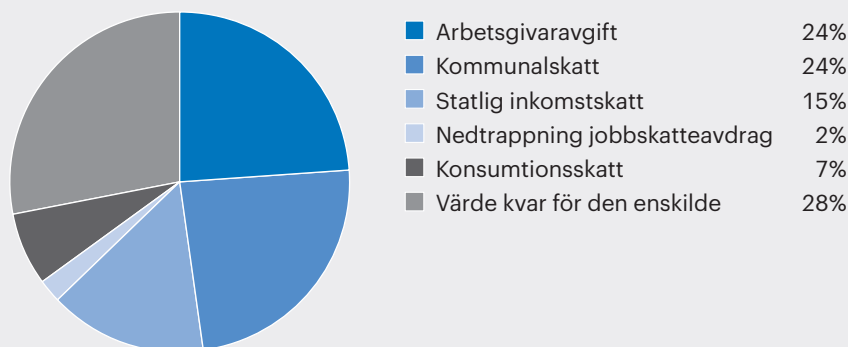
Laffer-Khaldun kurvan är relevant för Sveriges del, då den samlade beskattningen leder till omfattande margineffekter. Den individ som tjänar 100 kronor extra behöver betala en kommunalskatt på 32 procent (genomsnittlig kommunalskatt är strax ovan denna nivå) och statlig inkomstskatt på 20 kronor. Dessutom trappas jobbskatteavdraget av med 3 kronor. Skatteeffekten blir därmed 55 kronor, när den direkta skatten på arbete beaktas. Utöver detta finns en indirekt skatt på arbete, i form av arbetsgivaravgiften, på drygt 31 kronor ovanpå de 100 kronorna. Arbetsgivaravgiften medför förmåner för den anställde, framförallt i form av pensioner, men på marginalen finns inte nödvändigtvis denna effekt, varför det på marginalen för höga inkomster kan ha karaktären av en ren indirekt skatt på arbete. Av en inkomstökning innan skatt på 131 kronor har individen kvar 45 kronor, det vill säga 66 procent margineffekt (givet att individen är vid den punkt där ytterligare inkomst inte längre leder till högre pension, i annat fall går en viss andel av detta till förmåner för individen). Konsumtionsskatterna uppgår ungefär till 20 procent. Om de 45 kronorna som är kvar konsumeras, går 9 kronor till konsumtionsskatter, det vill säga individen har efter skatter 36 kronor kvar att konsumera för, vilket är drygt 27 procent av den ursprungliga summan på 131 kronor innan skatter. Den totala skatteeffekten inklusive skatter på konsumtion blir därmed 73 procent.

Jacob Lundberg och Gustav Fritzon har i en rapport från Timbro räknat på den högsta marginals-katten på arbete i Sverige innan värnskatten avskaffande var 76 procent, inklusive konsumtionsskatter, och 73 procent efter avskaffandet, vilket är i linje med beräkningen ovan. Lundberg och Fritzon menar att den aktuella nivån är så pass hög att Sverige ligger på andra sidan toppen av Laffer-Khaldun kurvan, det vill säga att skatterna är så höga att de inte bara underminerar ekonomisk aktivitet utan även leder till mindre totala skatteintäkter än om nivån hade varit lite lägre.<sup>90</sup>

Det återstår att se hur utformningen av en ny fastighetsskatt blir, men förslagen kring ny fastighetsskatt har begränsningsregler baserade på inkomst. För individer som befinner sig under en tröskel, och ökar sin beskattningsbara inkomst, kommer situationer uppstå där inkomstökning vid sidan av omfattande marginals-katter på arbete leder till att fastighetsbeskattningen ökar. Denna margineffekt kommer att läggas på de existerande höga skatterna på arbete. Beroende på hur systemet skapas kan det till och med bli så att kombinationen av marginals-katt på arbete och marginals-katt i nytt system för fastighetsskatt kan bli nära 100 procent, för specifika nivåer av inkomster och fastighetsvärdering. Det vill säga, situationer kan skapas där en individ som ökar sin inkomst efter direkta och indirekta

90) Lundberg & Fritzon (2019).

**Figur 10.** Marginalskatt på nästa intjänade 100 kronor (%)



skatter på arbete, konsumtion och fastighets-skatt (effekten av att komma över en brytpunkt) inte tjänar något på detta ekonomiskt själv, utan pengarna tillfaller på olika sätt skattekistan.

Beroende på utformningen av en ny fastighets-skatt är det ett rimligt antagande att många kommer att ligga nära brytpunkten för en begränsningsregel för fastighetsskatten. Det gäller även att beakta de ekonomiska incitamenten för långsiktig karriärutveckling. Ta som exempel en person som ligger under brytpunkten för statlig inkomstskatt, och äger ett småhus. I samband med familjebildning satsar individen på att utöka sin inkomst, för att bättre kunna bidra till försörjningen av sin växande familj. Genom ansträngning, till exempel vidareutbildning, kan individen nå en högre inkomst inom kommande år. Men då går inkomsten över tröskeln, så att ökad fastighetsskatt läggs på, och tillsammans med övriga skatter leder till att individen knappt får en högre inkomst av ansträngningen. Incitamenten till karriärutveckling, som redan i dagens skattesystem är låga, kommer framöver bli ännu lägre med en fastighetsskatt med inkomstbegränsning. De utredningar som föreslår en ny fastighetsskatt lyfter som regel fram behovet av regler för inkomstbegränsning, som del av systemet, men bortser ifrån att räkna på hur detta kan driva upp de existerande marginaleffekterna på arbetsinkomster.

Flertal av förslagen kring ny fastighetsskatt har även med inslag av progressivitet, det vill säga att skatten procentuellt blir högre ju högre värdet på fastigheten blir. Det skulle innebära en indirekt återkomst av förmögenhetsskatten. Det är välkänt att Sverige under 1970-, 1980- och 1990-talen upplevde en flykt av talanger, investerar och entreprenörer. Push-faktorer för utflytt från Sverige inkluderade förmögenhetsskatt, löntagarfonder samt arvs- och gåvoskatten. Den samlade effekten av dessa ägarskatter ledde till att talanger med högre inkomster, i synnerhet framgångsrika företagare, upplevde skattesituationen som problematisk. Många av de mest framgångsrika entreprenörerna lämnade landet. Företag som tidigare varit en källa till stolthet var plötsligt inte längre svenska, till exempel IKEA och Tetra Pak. Utflyttningen av entreprenörer, investerare och talanger var så omfattande att den ekonomiska politiken i Sverige kom att läggas om. Förmögenhetsskatten avskaffades, likaså arvs- och gåvoskatten.<sup>91</sup> Givet att en betydande del av förmögenheterna i Sverige finns i form av egna hem, leder förslagen om progressiv fastighetsbeskattning till att förmögenhetsskatten delvis återinförs, i indirekt form. Det är märkligt att utgå från att detta inte skulle ha negativa externaliteter för ekonomin, givet policyerfarenheten att förmögenhetsbeskattning tidigare underminerade välståndet i Sverige, till den grad att omfattande förändringar av den ekonomiska politiken kom till stånd.

91) Se Sanandaji (2020).

En viktig invändning mot förslagen på ny fastighetsskatt är sammanfattningsvis att systemet, genom begränsningsregler för inkomst och progressivitet i skatteskalen, indirekt innebär högre beskattning av arbete på marginalen, och indirekt återinförande av förmögenhetsbeskattning. Det går inte att räkna på marginaleffekten av förslagen, då de anger inte hur begränsningsregler och progressivitet ska utformas, men att dessa effekter existerar är uppenbart. Det är inte i linje med ekonomisk teori eller historisk erfarenhet

att indirekt beskattning av inkomster på marginalen, eller indirekt förmögenhetsbeskattning av egna hem, skulle ha små eller inga effekter på drivkrafterna till arbete och företagande. Dessa effekter kan i själva verket vara betydande, vilket innebär att grundargumenten som utredningar lyfter fram för ny fastighetsskatt – att skatten skulle ha liten inverkan på drivkrafter till ekonomisk aktivitet – inte stämmer.



# Avslutande diskussion

Idag finns starka krafter som förordar en ökad fastighetsbeskattning, genom olika former av övergång till den gamla modellen med fastighetsskatt. Till och med Anders Borg, finansminister i den tidigare alliansregering som vann valet 2006 delvis på löftet att reformera den gamla fastighetsskatten, har rekommenderat att Sverige höjer fastighetsbeskattningen.<sup>92</sup> Policymakare ställs inför ett dilemma, mellan bilden som nationalekonomer lyfter fram av fastighetsskatt som en optimal form av beskattning, och den historiska erfarenheten av fastighetsskatten som en instabil skatt, utan förankring bland väljarkåren, som var i behov av ständiga reformer tills den avskaffades och ersattes av det mera stabila systemet med kommunal fastighetsavgift.

Som denna rapport lyfter fram finns i själva verket flertal ekonomiska argument mot fastighetsskatten, som inte alltid fångas i förenklade nationalekonomiska modeller, men är högst relevanta för samhällsekonomin funktionssätt, och som dessutom förklarar varför fastighetsskatten i praktiken är betydligt mer problematisk än i teorin. Förhoppningen är att rapporten ska stimulera till ökad förståelse för fastighetsskatten, och dess praktiska effekter i samhällsekonomin. Fastighetsbeskattning är en viktig fråga för allmänheten, och behöver baseras på ett holistiskt perspektiv.

---

92) *Expressen* (2019).

# Referenser

- Albouy, D. & A. Hanson (2014). *Are houses too big or in the wrong place? Tax benefits to housing and inefficiencies in location and consumption*, Tax policy and the economy, 28;1: 63–96.
- Albouy, D. & S. Findeisen (2016). *Should We Be Taxed Out of Our Homes? The Optimal Taxation of Housing Consumption*, Proceedings. Annual Conference on Taxation and Minutes of the Annual Meeting of the National Tax Association, 109:1-24.
- Almy, R. (2013). *Property tax regimes in Europe*, UN-HABITAT.
- Andrašić, J., B. Kalaš, V. Mirović, N. Milenković & M. Pjanić (2018). *Econometric Modelling of Tax Impact on Economic Growth: Panel Evidence from OECD Countries*, Economic Computation & Economic Cybernetics Studies & Research, 52;4:211-226.
- Andrlík, B., & L. Formanová (2015). *Importance of the recurrent tax on immovable property in the tax systems of EU countries*, Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis, 62;6:1213-1220.
- Arnold, J. (2008). *Do tax structures affect aggregate economic growth? Empirical evidence from a panel of OECD countries*. OECD Working Paper, No. 643.
- Banks, J., R. Blundell, Z. Oldfield, & J.P. Smith (2016). *House price volatility and the housing ladder*, i *Insights in the Economics of Aging* (s. 87-119), University of Chicago Press.
- Bastani, S. & H. Selin (2019). *Skillnad på marginalen – en ESO-rapport om reformerad inkomstbeskattning*, Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi 2019:3, Finansdepartementet, Regeringskansliet.
- Blöchliger, H. (2015). *Reforming the Tax on Immovable Property*, OECD Economics Department Working Papers, No. 1205.
- Boverket (2018). *Behov av nya bostäder*, Rapport 2018:24.
- Boverket (2020). *Bostadsmarknadsenkäten 2020*.
- Boverket och Energimyndigheten (2019). *Underlag till den tredje nationella strategin för energieffektiviserande renovering – Ett samarbete mellan Boverket och Energimyndigheten*, Boverkets rapport 2019:26, Energimyndighetens rapport 2019:13.
- Bustos, E. & E. Örjes (2020). *Skatten och kapitalet – Underlagsrapport nummer 3 till arbetarrörelsens skattepolitiska utredning*, TankeSmidjan Tiden & LO.
- Causa, O., N. Woloszko, & D. Leite, (2019). *Housing, wealth accumulation and wealth distribution: Evidence and stylized facts*, OECD Economics Department Working Papers No. 1588.
- Eklund K. (2020). *Vårt framtida skattesystem – en ESO-rapport med förslag på en genomgripande skattereform*, Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi 2020:7, Finansdepartementet, Regeringskansliet.
- Ekonomifakta (2020a). *Fastighetsskatt och fastighetsavgift*, senast uppdaterad 2020-01-15. Informationen hämtades senast 2020-12-28 från: [www.ekonomifakta.se](http://www.ekonomifakta.se)
- Ekonomifakta (2020b). *Investeringar*, senast uppdaterad 2020-08-29. Informationen hämtades senast 2020-12-28 från: [www.ekonomifakta.se](http://www.ekonomifakta.se)
- Energimyndigheten (2017). *Fler småhus installerar värmepumpar*, nyhet, 2017-10-31
- Energimyndigheten (2019). *Energistatistik för småhus 2018*. Avser resultatet av enkätundersökning som genomfördes av Energimyndigheten våren 2019, avseende hushållens energiförbrukning under helåret 2018.
- Englund, P. (2003). *Taxing residential housing capital*, Urban Studies, 40;5-6:937–952.

- Englund, P. (2020). *En ny bostadsbeskattning*, SNS – Studieförbundet Näringsliv och Samhälle.
- Expressen (2019). *Borg: Höj fastighetsskatten – tillsammans med SD*, 2019-02-08
- Fatica, S. & D. Prammer (2018). *Housing and the tax system: how large are the distortions in the euro area?*, Fiscal Studies, 39;2:299–342.
- Finansdepartementet (2007). *Reformerad beskattning av bostäder*, Skatte- och tullavdelningen, juni 2007.
- Finansdepartementet (2019). *Avskaffad övre skiktgräns för statlig inkomstskatt (s.k. värnsskatt)*, Skatte- och tullavdelningen, Fi2019/02421/S1, juni 2019.
- Finanspolitiska rådet (2019). *Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning – Hur påverkas hushållen?*.
- Hansson, Å. (2020). *Ett skattesystem för ett starkare Sverige*, i Eklund, K. (red.) *Idéer för ett starkare Sverige*, Omstartskommissionen, Ekerlids Förlag.
- KIT (2017). *Därför är fastighetsskatten nationalekonomernas favoritskatt*, 2017-04-04.
- Kommunal (2019). *Skatteväxling för välfärden – ett idéprogram*.
- Lakomaa, E. (2020). *Ingen utanför nationalekonomiseminarier gillar fastighetsskatten*, Smedjan, 2020-09-04
- Lewin, B. (2009). *Efter skattereformen – En genomgång av svensk skattepolitik 1992-2009*, Underlagsrapport till Riksrevisionen.
- Lundberg, J. (2019). *Framtidens skatter – En reform för tillväxt och enkelhet*, Timbro.
- Lundberg, J. & G. Fritzon (2019). *Efter värnsskatten – Hur står sig Sverige i marginalskatteligan?*, Timbro.
- McCabe, B.J. (2016). *Wealth, Community & the Politics of Homeownership*, Oxford University Press.
- Norregaard, M.J. (2013). *Taxing immovable property revenue potential and implementation challenges*, IMF Working Paper, No. 129.
- OECD (2017). *Reform agenda for 2017: Overview and country notes*.
- OECD (2019). *OECD Economic Surveys: Sweden*, March 2019.
- OECD:s databas. Dataset: Global Revenue Statistics Database, 4110 Households recurrent taxes on immovable property, total revenues.
- Oscarsson, H. & S. Holmberg (2008). *Alliansseger Redogörelse för 2006 års valundersökning i samarbete mellan Statsvetenskapliga institutionen vid Göteborgs universitet och Statistiska centralbyrån*, Göteborgs Universitet och SCB.
- Oscarsson, H. & S. Holmberg (2009). *Därför vann Alliansen En sammanfattning av några resultat från valundersökningen 2006*, SCB.
- Prammer, D. (2020). *Immovable property: where, why and how should it be taxed? A review of the literature and its implementation in Europe*, Public Sector Economics, 44;4:483-504.
- Proposition 1953:187 (med förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370)),.
- Regeringen (1998). *Regeringens proposition 1997/98:150, 1998 års ekonomiska vårproposition*.
- Sanandaji, N. (2018). *The Birthplace of Capitalism: The Middle East*, Timbro förlag.
- Sanandaji, N. (2020). *Hejdå till entreprenörerna – om entreprenörsflykt då och nu*, Timbro, september 2020.
- Sanandaji, T. (2007). *Nya perspektiv på fastighetsskatten*, Ekonomisk Debatt 35;7:5-17.
- SCB. *Fasta bruttoinvesteringar (ENS2010), fasta priser, referensår 2019, mnkr efter investeringstyp och kvartal*.
- SEB Sparbarometer (2020). *Sparbarometer kvartal 2 2020*, 2020-09-16.
- Skattebetalarnas Förening (2020). *Oroväckande svar om fastighetsskatten*, nyhet, 2020-09-09.
- Skattebetalarnas Förening (2020). *Fastighetsskatt skulle slå hårt mot Sveriges bostadsägare Sex av tio hushåll äger sin bostad*.
- Skatteverket (2019). *Fastighetsskatt och fastighetsavgift – Inkomståret 2018 och framåt*, SKV 296 utgåva 27 2019.
- Skatteverket (2020). *Kommunal fastighetsavgift kalenderåren 2008 och 2013-2021*, 2020-11-20.

Slack, E. & R.M. Bird (2015). *How to reform the property tax: lessons from around the world*, IMFG Papers on Municipal Finance and Governance, No.21.

SOU 2000:34. *Likformig och neutral fastighetsbeskattning*, Näringsdepartementet.

SVT (2007). *Persson: Vi föll på fastighetsskatten*, 2007-10-23.

SvD (2019). *Bolund: Olyckskorparna kraxar för högt i debatten*, 2019-01-31.

Villaägarnas Riksförbund (2005). *Ny undersökning – 59 000 villaägare har flyttat på grund av fastighetsskatten*, pressmeddelande, 2005-12-06.

Villaägarnas Riksförbund (2019). *Stäng dörren till ny fastighetsskatt – Bostadspolitiska, sociala och ekonomiska skäl till att inte återinföra Sveriges mest impopulära skatt*, Sanandaji, N.

Waldenström, D. S. Bastani & Å. Hansson (2018). *Konjunkturrådets rapport 2018: Kapitalbeskattningens förutsättningar*, Konjunkturrådets rapport 2018, SNS förlag.

Vi jobbar för lägre skatter  
och minskat slöseri  
med skattepengar.

**Skattebetalarna:**

Skattebetalarnas Förening | Box 3319 | 103 66 Stockholm  
Tel: 08-613 17 00 | [www.skattebetalarna.se](http://www.skattebetalarna.se) | [info@skattebetalarna.se](mailto:info@skattebetalarna.se)