

Sverige – flyttskatternas land

Svenska bostadsskatter i en europeisk kontext



Sverige har mycket att lära av andra EU-länders bostadsbeskattning

Under det svenska ordförandeskapet i Europeiska unionens råd har blickarna vänts mot Sverige. I samband med att ordförandeskapet går mot sitt slut vill vi rikta blickarna tillbaka mot övriga medlemsländer för att se om vi kan lära av de länder som har de mest effektiva, välfungerande och genomtänkta skattesystemen på bostadsmarknaden. Med rätt lärdomar tror vi att vår egen bostadsmarknad kan utvecklas så att fler får möjligheten att flytta till den bostad de behöver.

Den här rapporten sammanfattar för första gången Europeiska kommissionens och OECD:s samlade skattedatabaser för boende på svenska, tillsammans med en genomgång av policyrekommendationer från OECD. Att jämföra olika skattesystem är en diger uppgift och vi vill vara tydliga med att det är omöjligt att redovisa för alla exakta detaljer, undantag och regionala skillnader inom länder, utan att materialet blir oöverskådligt. Den här rapporten målar med bredare penseldrag och jämför de nationella skillnaderna bland medlemsländerna i EU och till viss del mellan länderna i OECD.

Sammantaget visar rapporten att trenden inom EU går mot lägre flyttskatter, avskaffade reavinstskatter, slopade ränteavdrag och stabila fastighetsskatter. Generellt har insikten om skadliga effekter som flyttskatter, och om behovet av en rörlig bostadsmarknad, haft en stor påverkan på hur bostadsskatterna har utvecklats under 2000-talet. Nu sticker Sverige ut på många sätt som ett land där bostadsskatter inte fått någon större uppmärksamhet under de senaste decennierna och där vi fortsatt har höga skatter för den som vill flytta till en annan bostad.

Vi hoppas att den här studien kan bidra till att uppmärksamma de sätt som Sveriges skattesystem är mindre ändamålsenligt och i vissa fall skadligt för bostadsmarknadens funktionssätt. Förhoppningsvis kan Sverige ta till sig av OECD:s rekommendationer och se över de höga flyttskatterna som både är skadliga för samhällsekonomin och försvårar för de som inte kan flytta till den bostaden som de behöver.

Vi hoppas att vi kan bidra med nya perspektiv och sprida kunskap om hur vi skulle kunna förbättra bostadsmarknaden och underlätta för alla som behöver en bostad, genom en mer genomtänkt skattepolitik.



André Nilsson
Bostadspolitisk expert



Cecilia Nilsson
Bostadspolitisk analytiker

Rapportens delar

Boendeskatter i Sverige – en historisk kontext	6
Att bo i EU, en jämförelse av skatter och bostadsmarknader	8
EU:s olika bostadsmarknader	8
Hemägande	8
Bostadslån	10
EU:s småhusmarknader	10
Andel singelhushåll	11
EU:s bostadsskatter	12
Flyttskatter – stämpel- och pantskatter	12
Flyttskatter – Reavinstskatter	13
Ränteavdrag	15
Andra bostadsskatter	15
Sammanfattning om Sverige i en EU-kontext	17
Policyförslag	20
Mäklarsamfundets policyförslag	22
Källor	24

Rapporten på **minuten**

Sammantaget visar rapporten att trenden inom EU går mot lägre flyttskatter, avskaffade reavinstskatter, slopade ränteavdrag och stabila fastighetsskatter.

Våra extremt höga flyttskatter skapar problem på bostadsmarknaden. Något som exempelvis är tydligt i den låga rörligheten i villabeståndet och trångboddheten bland småbarnsfamiljer, som följer av bristande matchning på villamarknaden. Hemägandet är starkt kopplat till hög inkomst i Sverige.

Enligt OECD skulle bättre utformade bostadsskatter öka effektiviteten, skatteintäkterna och minska ojämlikheten.



En tredjedel av de svenska hushållen bor i hyresrätt och andelen helägda bostäder är näst lägst i EU.

Udda fågel

Pantskatter baserade på nya inteckningar är ovanligt i EU, och Sverige har högst skattesats för nya inteckningar.

40%

Drygt 40 procent av de som är äldre än 65 bor ensamma i Sverige, i många andra länder är andelen mindre än hälften så stor.

»Vår genomgång visar att Sverige sticker ut med EU:s högsta reavinstskatt på bostäder, högsta skatt på nya inteckningar och som enda land som saknar omfattande undantag från reavinstskatten.«

1% Av Sveriges BNP består av skatter på svenskarnas boende.

- Generellt är svenska småhus, i äganderättsform, något mindre än andra länders. Trots att vi till ytan är ett glesbefolkat land verkar det finnas andra begränsningar som gör att svensken bor mindre.
- Forskningen visar att höga skatter på bostadstransaktioner stör ekonomin, minskar tillväxt, försvårar för arbetsmarknaden, gör att kapital allokeras ineffektivt, skapar inlåsnings effekter och gör att färre flyttar till den bostad de behöver.

1% högre flyttskatt



- 7–9% antal flyttar

Studier har visat att så lite som en ökad procentenhet i flyttskatt kan minska antalet flyttar med sju till nio procent.

Boendeskatter i Sverige – en historisk kontext

Bostäder och fast egendom har länge betraktats som attraktiva skatteobjekt. Lite skämtsamt brukar ekonomer räkna fastigheter till de fyra F:en, som betraktas som särskilt stabila skattebaser – fastigheter, föda och fattigt folk.

Det svenska systemet för bostadsbeskattning kan delas upp i tre delar: skatt på innehav av fastigheten, skatter på inkomst från försäljning av fastigheten och skatter baserade på förvärvet av fastigheten. Registrering av fastigheter sträcker sig ända tillbaka till 1600-talet. En garantibeskattnings infördes på 1920-talet och innebar att kommunerna blev garanterade en skatteintäkt från fastigheterna i kommunen fram till avskaffandet 1988. På 1980-talet infördes fastighetsskatten och utgick från en tredjedel av taxeringsvärdet med en skattesats på 0,5 procent vid införandet, något som höjdes successivt under de efterföljande åren. Den egna bostaden inkluderades också i förmögenhetsskatten (1934–2007). Kapitalvinster beskattas som en del av inkomsten sedan lång tid tillbaka och genom åren har möjligheten till uppskov utvecklats för att lösa problemen med inlåsnings effekter.

Stämpelskatten på lagfarter infördes 1943 och utgick då från 1 procent av köpeskillingen, för att sedan höjas till 1,5 procent 1979 och 2 procent 1995.

Skattesystemet upplevdes som alltmer ohållbart under 1980-talet och förändrades i grunden genom 1991 års skattereform. Ett dualt skattesystem infördes med fortsatt progressiv skatt för förvärvsinkomster och proportionell skatt för kapitalinkomster, med en skattesats på 30 procent. Fastighetsskatten för småhus blev 1,5 procent av taxeringsvärdet. 2007 ersattes fastighetsskatten med den nuvarande fastighetsavgiften – en fastighetsskatt med takbelopp. I samband med omläggningen av fastighetsskatten höjdes reavinstskatten.

Det skattesystem som vi har idag är tydligt format av historien. Det innehåller både mindre ändamålsenliga skatter, och skatter som utan större motivering särbehandlar olika boendeformer. Sedan fastighetsskatten reformerades har inga större skattereformer på bostadsområdet genomförts.



1600-talet

Registrering av fastigheter

1920-talet

Garantibeskattning

1934

Förmögenhets-
skatten införs

1943

Stämpelskatten
införs, höjs -79 & -95

1980-talet

Fastighets-
skatten införs

1988

Garantibeskattning
avskaffas

2007

Förmögenhets-
skatten avskaffas

2007

Fastighetsskatten
ersätts med avgift

2014

Undantag för
nybyggda hus



Att bo i EU – en jämförelse av skatter och bostadsmarknader

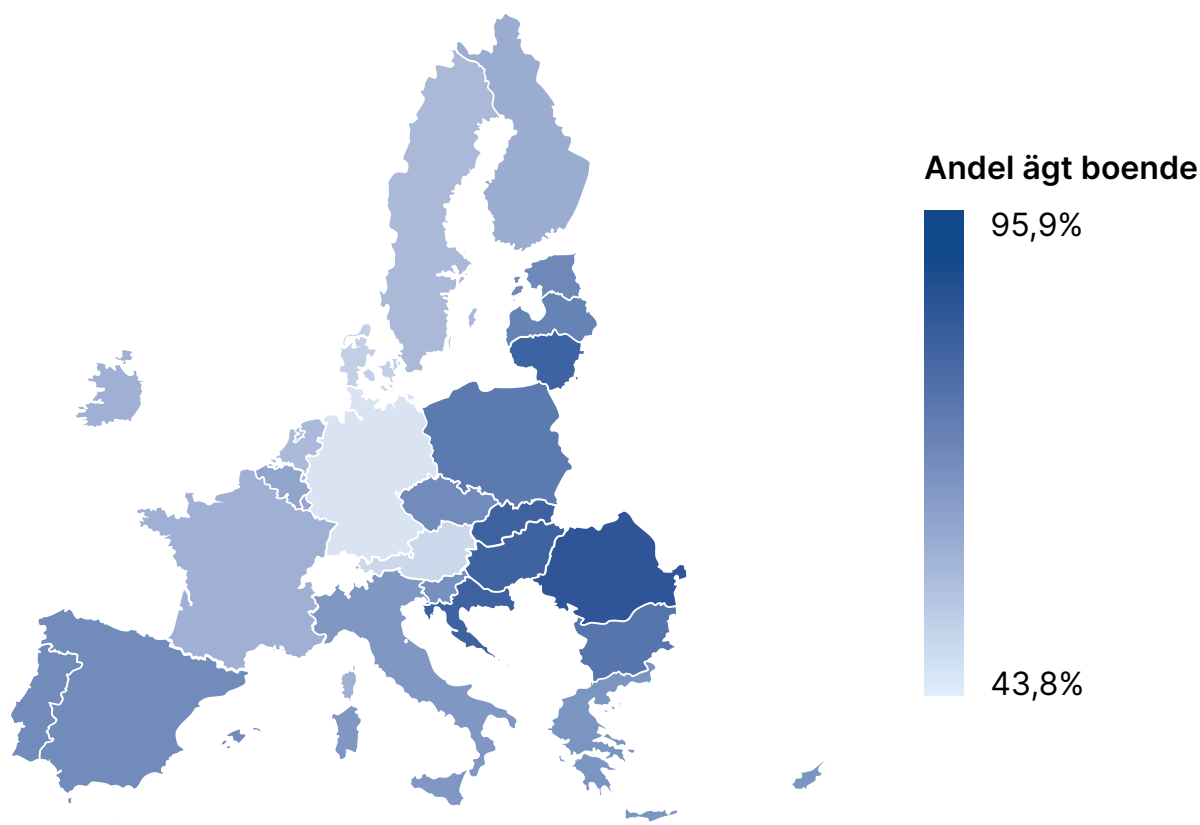
EU:s olika bostadsmarknader

Bostadsmarknader är till sin natur kopplade till den aktuella platsen. På hemmaplan kan vi se stora skillnader i bostadsbeståndets sammansättning mellan exempelvis Stockholm, där bostadsrättsmarknaden motsvarar en betydande del av rikets totala omsättning av bostäder, och Göteborg som är dominerat av hyresrätter. Ser vi till de 27 medlemsländerna i Europeiska unionen är skillnaderna stora i hur respektive lands bostadsmarknad ser ut.

Utöver olika geografiska och demografiska förutsättningar har också ekonomi och historia en betydande roll i bostadsbeståndets sammansättning. I Sverige har vi en dominerande kommunal hyressektor som riktar sig till en bred grupp av befolkningen. ***Sverige hör till en grupp av fem länder där hyresmarknaden är ovanligt stor.*** I andra grannländer är äganderätten normen och hyresbostäder har särskilda krav för att fördelas till hushåll som är ekonomiskt utsatta.

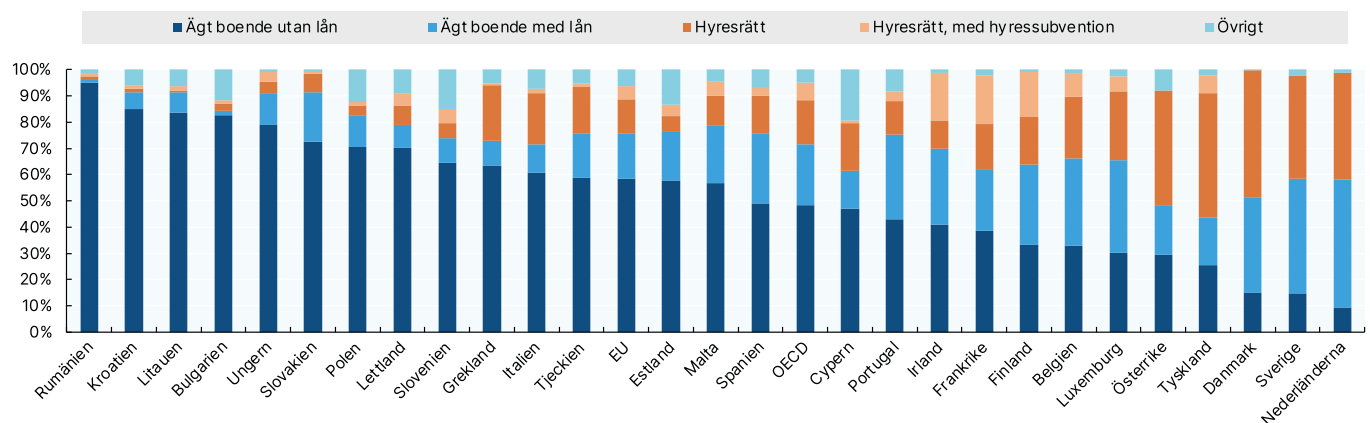
Hemägande

Andelen som äger sitt eget hem, och hur ägandeformerna är utformade, skiljer sig brett mellan olika delar av EU. Tysktalande länder har generellt en liknande vikt av ägda och hyrda bostäder, medan östliga EU-länder tenderar att ha en dominerande äganderättsmarknad. Litauen och Rumänien har exempelvis ett bostadsbestånd som till över 90 procent består av ägda bostäder.



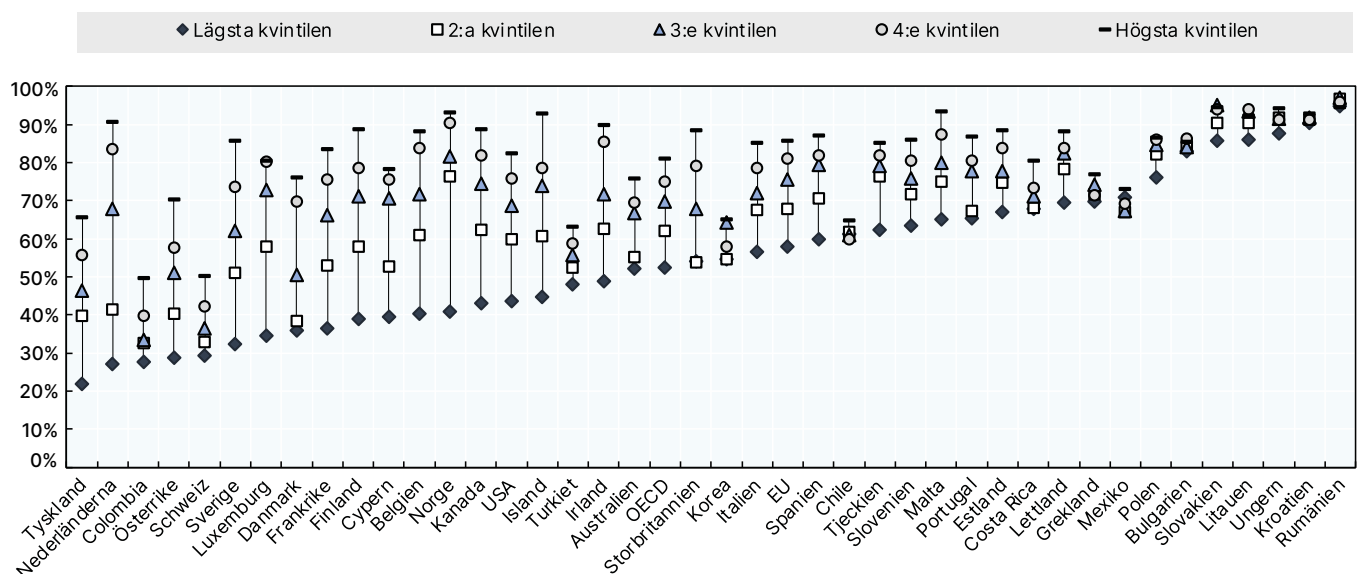
Källa: OECD (2022)

Sverige har en hög andel hyresrätter jämfört med andra EU-länder. **En tredjedel av svenska hushåll bor i hyresrätt och andelen ägda bostäder utan lån är näst lägst i EU.** I Sverige är det också ovanligt att inte alls ha ett bostadslån, något som är norm i exempelvis Rumänien och Litauen. Nästan hälften av OECD-ländernas medborgare äger sitt boende utan lån. Ett tredje sätt som Sverige sticker ut i boendebeståndets sammansättning är att vi inte har en social bostadssektor på samma sätt som många andra europeiska länder.



Källa: OECD (2022)

Sverige är fortsatt en udda fågel i andelen bostadsägare i förhållande till inkomst. Bara en handfull andra OECD-länder har lägre andel hemägare bland den lägsta inkomstkvaliteten, men merparten av dessa länder har också en större andel av hyresrätter i det totala bostadsbeståndet. **Jämförs andelen höginkomsttagare i äganderätter framgår det att hemägandet är starkt kopplat till hög inkomst i Sverige.**



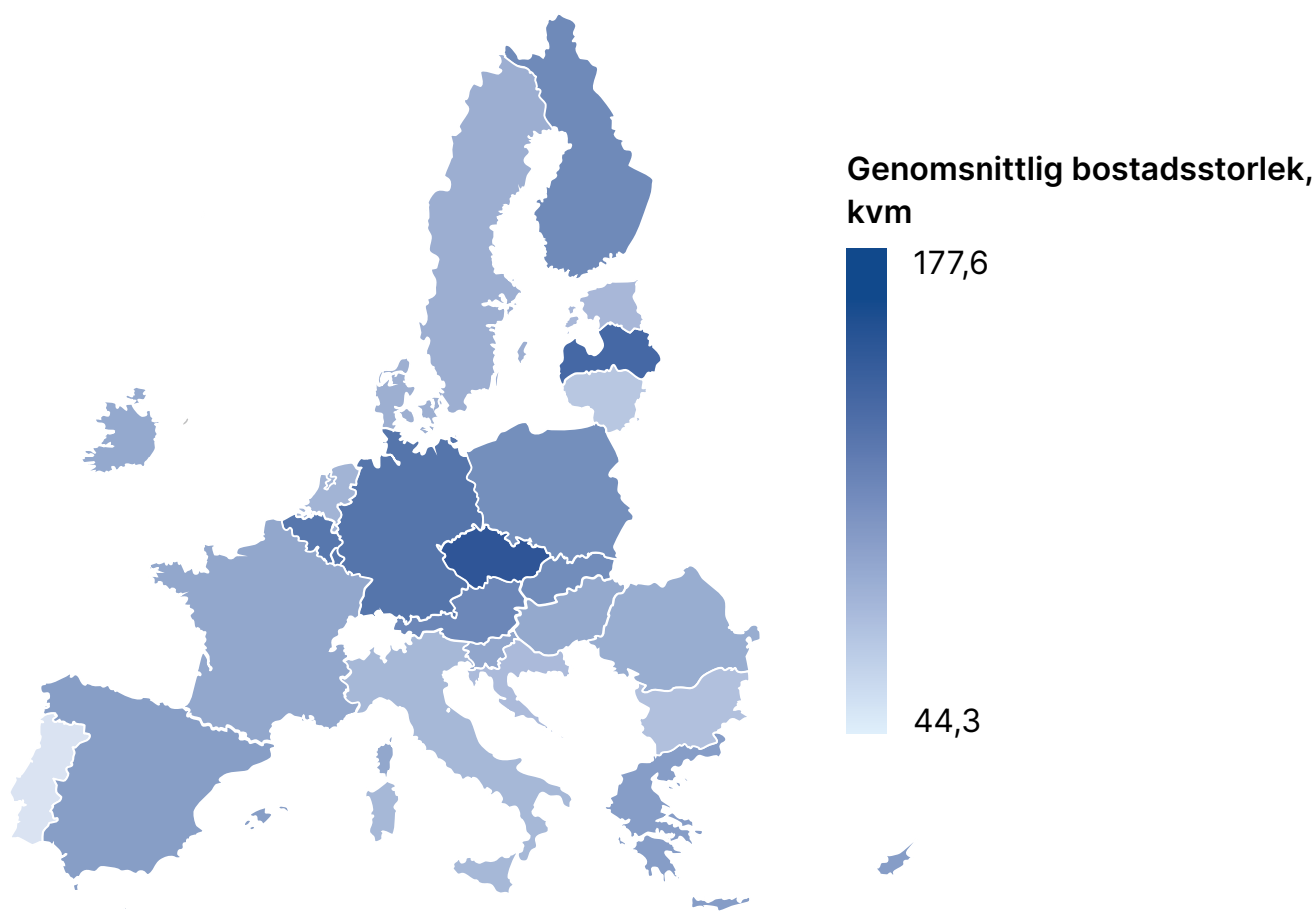
Andelen ägda lägenheter i olika inkomstkvaliteter i OECD, Källa: OECD 2022

Bostadslån

Kreditrestriktioner och lånekulturer skiljer sig mellan medlemsländerna. Under en lång tid hade Italien bolånetak så lågt som 55 procent, något de nu höjt. På andra änden av spektrumet befinner sig Nederländerna, där bolånetaket har varit så högt som 125 procent av bostadens värde fram till 2007. Trenden går mot allt högre bolånetak i de länder som tillämpar dessa. Sverige har ett relativt lågt bolånetak på 85 procent, vilket innebär att en svenskarna får låna relativt lite till en bostad jämfört med andra EU-länder, helt utan undantag för exempelvis förstagångsköpare. Det ska dock beaktas att skuldsättningsnivån i respektive land beror på fler faktorer än just bolånetak. I Rumänien har färre än 1 procent bostadslån, samtidigt som bolånetaket medger lån på uppemot hela bostadens värde. Sammantaget är andelen och storleken på bolån i olika EU-länder mångfacetterad, även om regleringarna generellt har gått mot en harmonisering.

EU:s småhusmarknader

Generellt är svenska småhus, i äganderättsform, något mindre än andra länders. Trots att vi till ytan är ett glesbefolkat land verkar det finnas andra begränsningar som gör att svensken bor på mindre yta. Det kan handla om våra glesa villastäder och hårda krav om, ur ett internationellt perspektiv, stora avstånd mellan huskropparna. Men det är fullt möjligt att klassning av bostadsyta också kan påverka statistiken. I många svenska villaförorter finns det detaljplanekrav som tvingar fram stora ytor i källarkaraktär för den som vill utnyttja merparten av den tillåtna bygggrätten. Källarytan klassas inte som boyta, vilket kan påverka statistiken.



Källa: OECD (2022)

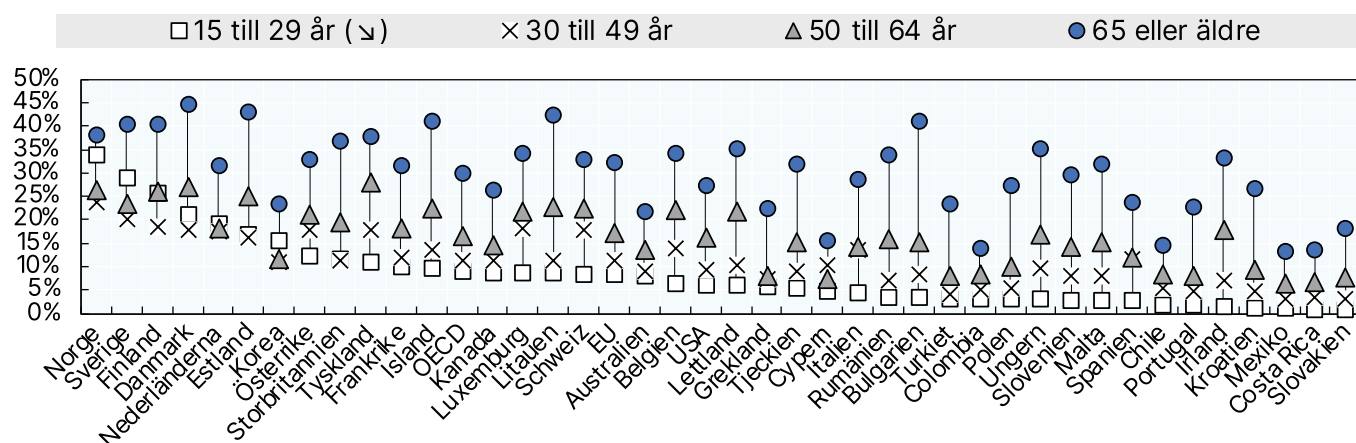
Sverige har relativt höga bostadspriser. Det kan delvis ha sin förklaring i höga disponibla inkomster, men ska också ses i ljuset av att nio andra EU-länder också har ett genomsnittspris på hus som finns i spannet 300 000 till 400 000 Euro. Luxemburg sticker ut med ett genomsnittligt huspris som är mer än dubbelt så högt som det näst dyraste landet. Inte så förvånande med tanke på vilka objekt och vilka geografiska lägen som finns på den lilla bostadsmarknad som Luxemburg har. På andra sidan prisskalan har vi Ungern, Bulgarien och Rumänien som alla delar mycket av geografiska, demografiska och historiska förutsättningar, och alla har relativt billiga bostäder.

Land	Kvm-priser Euro 2020	Huspriser 2020	Bostadsstorlekar 2012
Tjeckien	1 002,80 €	93 159 €	177,6
Lettland	809,40 €	68 880 €	160
Tyskland	2 545,40 €	376 466 €	147,9
Luxemburg	6 231,40 €	919 755 €	147,6
Belgien	2 576,90 €	374 934 €	145,5
Österrike	2 554,60 €	332 613 €	130,2
Malta	1 416,50 €	226 647 €	127,8
Finland	1 690,40 €	185 601 €	127,7
Slovakien	964,00 €	91 969 €	125,3
Polen	958,30 €	84 425 €	123,5
Grekland	1 375,20 €	137 929 €	109,8
Spanien	1 722,00 €	174 613 €	108,9
Slovenien	1 129,20 €	105 690 €	101,4
Frankrike	2 767,00 €	301 321 €	100,3
Ungern	666,30 €	54 101 €	98,9
Irland	3 765,20 €	372 378 €	98,6
Rumänien	580,50 €	25 717 €	95,4
Sverige	2 585,40 €	323 956 €	93,6
Danmark	2 524,30 €	322 358 €	92,9
Nederländerna	2 514,10 €	321 302 €	88,1
Cypern	1 780,60 €	316 242 €	87,6
Italien	1 331,80 €	131 318 €	85,1
Estland	1 395,50 €	116 382 €	83,4
Kroatien	1 054,90 €	92 412 €	81,2
Bulgarien	530,00 €	40 441 €	76,3
Litauen	930,30 €	65 956 €	70,9
Portugal	1 172,50 €	144 809 €	44,3

Källa: Housing taxation database, hämtat 2023

Andel singelhushåll

De nordiska länderna är alla extremhushåll när det kommer till andelen singelhushåll jämfört med andra länder. *Av OECD-länderna har Sverige näst högst andel singelhushåll.* Norge har högst andel. Något som kanske förvånar är att andelen singelhushåll är högre i gruppen 65+ år, för alla EU-länder, jämfört med gruppen 15–29 år. Något som blir tydligt när boendestandarden jämförs mellan seniorer och unga vuxna. *Drygt 40 procent av de som är äldre än 65 bor ensamma i Sverige, i många andra länder är andelen mindre än hälften så stor.*



Källa: OECD 2022

EU:s bostadsskatter

Utformningen av, och nivåerna på, de skatter som påverkar hushållens boende varierar stort mellan olika medlemsländer. De flesta länderna har bostadsskatter när det kommer till: bostadstransaktioner, fastighetsägande och reavinst på sekundära bostäder. Vissa länder har också reavinstskatt på primärbostäder, moms, pantskatt och arvsskatter som påverkar bostadsbeståndet. För att balansera bilden av skatt har vi valt att ha med ränteavdraget som en negativ skatt i jämförelsen mellan EU-ländernas skatter.

Beskattning av bostadstillgångar under tillgångens livscykel

Förvärv	Innehav	Avyttring
• Transaktionsskatter • Moms	• Återkommande skatt på fast egendom • Inkomstskatt • Ränteavdrag på bolån • Fastighetsförmögenhetsskatter • Nettoförmögenhetsskatter	• Reavinstskatter • Arvs-, kvarlåtenskaps-, och gåvoskatter

Källa: OECD 2018

Flyttsskatter – stämpel- och pantskatter

Stämpelskatt är ett begrepp som samlar alla skatter och avgifter som uppstår vid köp och inteckning av en fastighet eller tomträtt (även kallade transaktionsskatter). Skatterna är kopplade till registreringen av vem som äger fastigheten eller tomträtten samt till den inteckning som krävs om objektet ska användas som säkerhet för lån (även kallat pantbrev). Stämpelskatterna utgörs både av mindre expeditionsavgifter och större belopp som grundas på en procentandel av bostadens och bostadslånets värde.

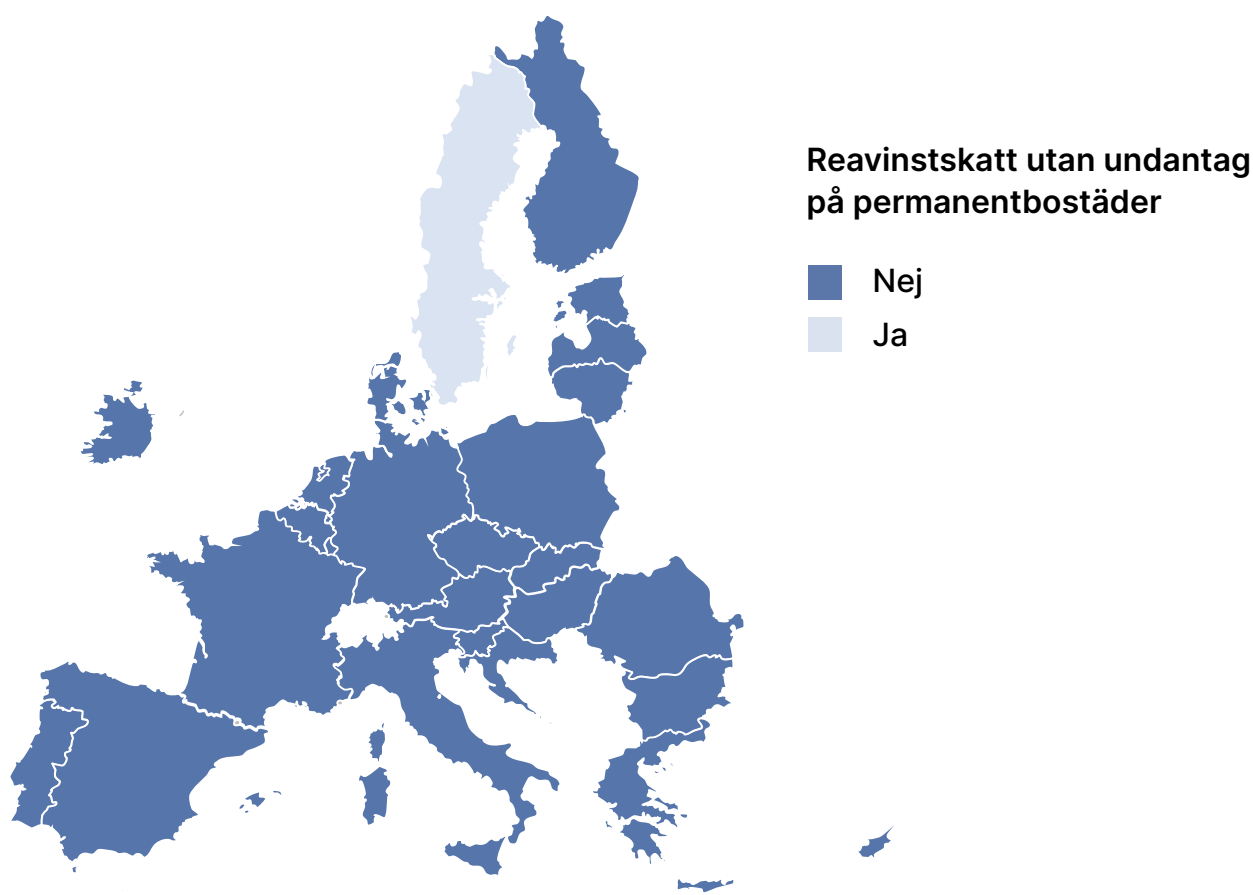
Merparten av EU-länderna har någon form av transaktionsskatt. De flesta har en fast avgift, medan några har en skatt som är baserad på bostadens köpeskilling. Tjeckien, Litauen, Malta och Slovakien är de enda länderna i EU som inte tillämpar en stämpelskatt för primärbostäder. Bland EU-länderna som tillämpar en stämpelskatt är det fler än hälften som har en skattesats som är lägre än 5 procent. I Bulgarien, Danmark och Estland är skattesatsen lägre än 1 procent medan det i Belgien och

Spanien kan gå upp till 6 procent. Vissa länder tillämpar en progressiv modell, däribland Cypern och Portugal. Historiskt sett har stämpelskatten hållit en stabil nivå över tid med undantag för några länder. Stämpelskatten har ökat i ett fåtal länder, däribland Sverige (från 0,5 till 1,5 procent för privatpersoner) och Tyskland (från 2 till 5,3 procent). Andra länder har i stället mer än halverat skattesatsen, vilket är fallet i Ungern, Grekland, Nederländerna, Polen, Portugal, Irland och Bulgarien. Nyproduktion är ofta undantaget stämpelskatter.

Pantskatter baserade på nya inteckningar är ovanliga i EU, och Sverige har högst skattesats för nya inteckningar. Sverige och Danmark är två länder som tillämpar pantskatt på nyintecknade lån. Danmark på 1,45 procent och Sverige på 2 procent. Andra EU-länder som tillämpar pantskatter är exempelvis Spanien, med olika nivåer i olika regioner, och Frankrike som har en pantskatt på 0,05 procent.

Flyttsskatter – Reavinstskatter

De flesta EU-länder har någon form av reavinstskatt på bostäder, men nästan alla länder undantar reavinster på ägda bostäder om bostaden i fråga fungerat som primärbostad under en viss tid eller om vinsterna återinvesteras. Historiskt sett har permanent reavinstbeskattning tillämpats under några år i Rumänien (2007–2016) och Ungern (1995–1997). Idag är det Sverige och Cypern som sticker ut som de enda länderna där reavinster beskattades för alla år efter att undantag tillämpats. I praktiken finns det omfattande undantag från reavinstskatten i Cypern, *vilket gör att Sverige är det enda land där reavinstskatt betalas fullt ut även för permanentbostäder.*



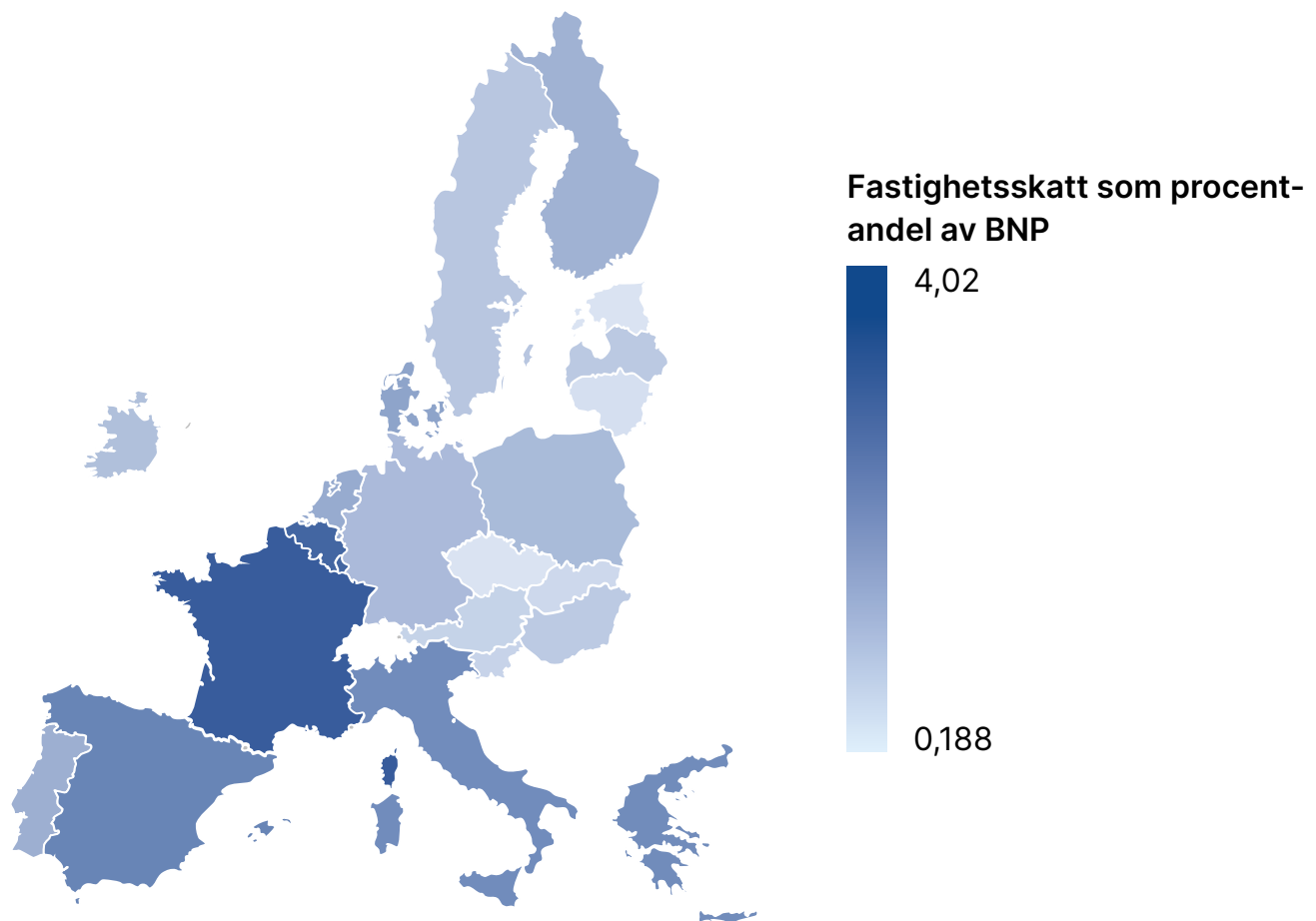
Källa: Housing taxation database, Europeiska kommissionen, 2023

Det finns en hel del skillnader mellan EU-länderna när det gäller villkor och system för reavinstbeskattning. Även inriktningen för dessa villkor och system varierar genom att utgå från olika bedömningsgrunder. En del länder tillämpar ingen reavinstbeskattning alls men gör i stället vissa undantag för icke bosatta eller folkbokförda, vilket är fallet i Tyskland och Nederländerna. Andra länder, såsom Bulgarien, Luxemburg och Tjeckien, beskattar vinsten som inkomst. Några länder, däribland Danmark och Irland, låter inkomstens storlek, eller markens storlek, avgöra om reavinstskatt tillämpas. Hur lång tid bostaden har ägts kan också avgöra huruvida reavinstskatt tillämpas, vilket är fallet i Italien och Slovenien.

Argumenten för reavinstskatt vid försäljning av en fastighet innefattar bland annat att det säkrar en investeringsneutralitet mellan olika tillgångsslag, och att det bidrar till att förhindra spekulation på bostadsmarknaden. Nackdelarna är bland annat att de minskar rörligheten på bostadsmarknaden, försvårar för matchningen på arbetsmarknaden och att de sammantaget gör större ekonomisk skada än nytta att ha höga flyttskatter.

Fastighetsskatter

Majoriteteten av EU-länderna tar ut en återkommande fastighetsskatt. I relation till BNP hör den svenska fastighetsskatten till den högsta tredjedelen i EU. Drygt hälften av medlemsländerna saknar antingen fastighetsskatt eller har en fastighetsskatt som är mindre än halva Sveriges i förhållande till BNP. I vissa länder, däribland Ungern, är det bara ett fåtal kommuner som tar ut en återkommande fastighetsskatt.



Källa: OECD 2022, EU-länderna som saknas i kartan har ingen fastighetsskatt

Ett vanligt missförstånd är att den statliga fastighetsskatten på bostäder är avskaffad i Sverige. I praktiken har den bara ändrat form och är fortfarande jämförbar i nivå med många andra EU-länders fastighetsskatter. Den svenska fastighetsskatten är differentierad mellan olika kategorier där exempelvis småhus, lantbruksfastigheter och hyresfastigheter har sina egna takbelopp och skattenivåer. För småhus grundas fastighetsavgiften på 0,75 procent av taxeringsvärdet men med ett tak på 9 287 kronor (taxeringsår 2023). Pensionärer undantas fastighetsskatt som överstiger fyra procent av inkomsten.

Ränteavdrag

Ränteavdrag i olika storlekar har varit vanligt förekommande i EU. ***Efter finanskrisen har flera länder valt att avveckla ränteavdrag och nu har bara en tredjedel av EU-länderna någon form av ränteavdrag.*** Samtidigt har beloppen, både från hushållens perspektiv och i förhållande till BNP, minskat. De låga räntorna under 2010-talet har gjort att ränteavdragen varit något av en ickefråga i de länder som valt att bevara dessa. Hur nuvarande räntenivåer står sig över tid och hur de europeiska hushållens ekonomiska förutsättningar utvecklas kommer troligen att vara avgörande för hur frågan om ränteavdrag kommer att behandlas i de olika medlemsländerna framgent.

Andra bostadsskatter

Arvsskatt

Skatt på fastigheter, arv eller gåvor tas ut av de flesta länderna inom EU, varav ungefär hälften har någon form av arvsskatt. Till den gruppen hör Belgien, Bulgarien, Kroatien, Tjeckien, Danmark, Finland, Frankrike, Tyskland, Grekland, Ungern, Kroatien, Irland, Italien, Litauen, Luxemburg, Nederländerna, Polen, Portugal, Slovenien och Spanien. Dödsboskatter tas ut på den avlidnes egendom och betalas av dödsboet. Arvsskatt baseras på värdet av överförda tillgångar och betalas av arvingarna. Gåvoskatt tas ut när en egendom överläts av en levande individ. Det vanligaste är att länder bara tar ut fastighets- eller arvsskatt. Dödsbon som faller under två jurisdiktioner kan riskera att dubbelbeskattas, EU:s medlemsländer har därför tillämpat mekanismer som ska förhindra eller lindra dubbelbeskattning i dessa fall. Till dessa skatter finns det i normalfallet många undantag och arv på fastigheter beskattas sällan i större mening vid arv till nära familj.

Moms på nyproduktion, fastighetstransaktioner och mark

Tillförseln av nybyggda byggnader, samt marken de står på, beskattas i åtta av EU:s medlemsstater. När det handlar om befintliga byggnader och marken de står på är det bara i Frankrike, Irland och Italien en moms tillämpas. Byggbar mark beskattas i fyra medlemsstater. I alla dessa medlemsländer finns det olika undantag för moms på mark som exempelvis inte är byggbar. Fast egendom är undantagen moms i flera av medlemsländerna.

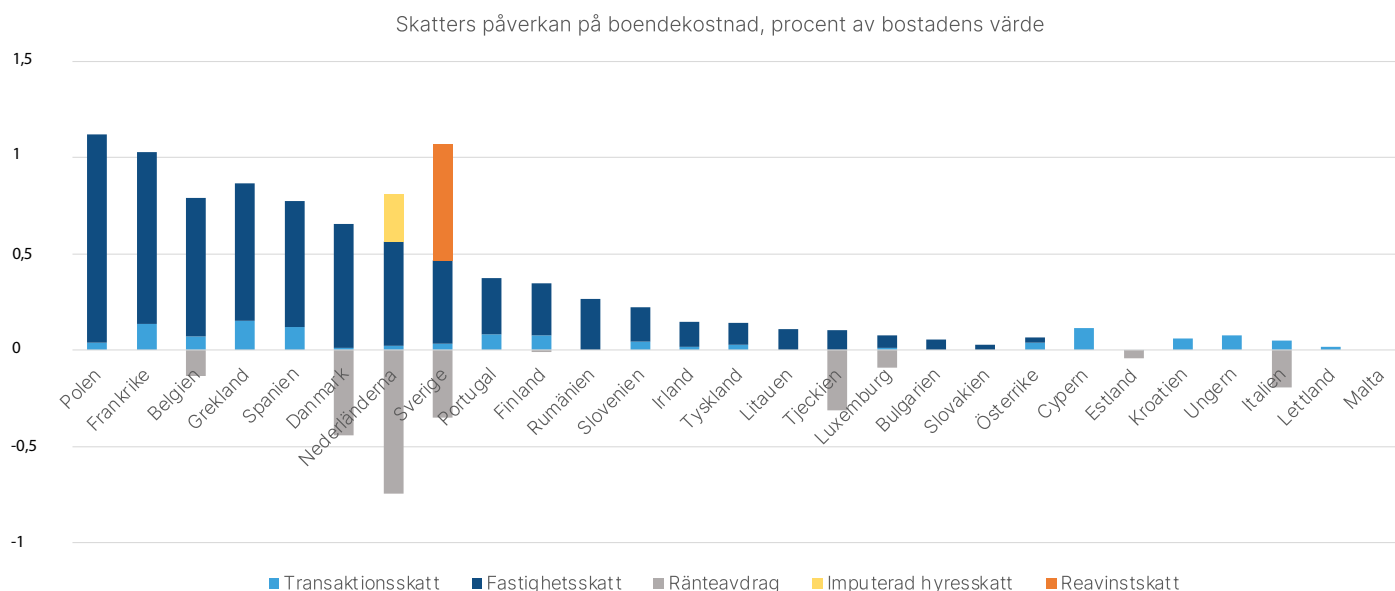
Skatt på imputerade hyror

I skattesammanhang finns det länder som liknar boende med en bostadstjänst som konsumeras. Enligt det perspektivet konsumeras bostadstjänster av både bostadsägare och hyresgäster. Nederländerna sticker ut som det enda EU-landet där tillräknade hyresintäkter på huvudbostäder beskattas, så kallad skatt på imputerad hyra. Historiskt sett har denna modell också tillämpats i Luxemburg (fram till 2016) och i Danmark (1995–1999). Att beskatta imputerade hyror motiveras som ett sätt att säkerställa neutralitet gentemot hyresbostäder.

Samlat skattetryck

Vår genomgång visar att Sverige sticker ut med EU:s högsta reavinstskatt på bostäder, högsta skatt på nya inteckningar och som enda land som saknar omfattande undantag från dessa skatter. Något som balanserar den bilden är att Sverige har en något lägre fastighetsskatt och en transaktionsskatt, som är relativt mild i jämförelse med andra medlemsländer. *Sammantaget är det cirka 1 procent av BNP som består av skatter på svenskars boende. Det lägger oss fortfarande i toppligan men det finns fem EU-länder som har högre sammantagen skatt.* Några länder som sticker ut särskilt i den jämförelsen är Frankrike, med sina höga fastighetsskatter och Nederländerna, med hög skatt på imputerad hyra. Det enda landet som kan konkurrera med Sveriges flyttskatter, vilka motsvarar nästan 0,5 procent av BNP, är Italien. De har förvisso ingen fastighetsskatt och ett mer generöst ränteavdrag än Sverige, men har däremot en hög transaktionsskatt på nästan 0,5 procent av BNP.

Sett över tid har skatten på bostäder ökat som andel av kostnaden att bo i Sverige. Detta i takt med att boendekostnaden minskat i det ägda beståndet.



Källa: Housing taxation database, Europeiska kommissionen 2023, data från 2021.

Diagrammet ovan sätter bostadsskatternas effekter i förhållande till kostnaden att bo i en bostad, räknat i procent av bostadens värde. Sverige hör till de länder där skatterna har störst negativ påverkan på hushållens ekonomi, med undantaget för ränteavdraget som minskar boendekostnaden med 0,35 procent av bostadens värde per år, ett värde som troligtvis är högre nu när vi är i en högräntemiljö. *Sverige har näst dyrast bostadsskatter för bostadskonsumenter, i relation till bostadens värde. Flyttskatterna är flerdubbelt högre än i andra EU-länder.*

»Vår genomgång visar att Sverige sticker ut med EU:s högsta reavinstskatt på bostäder, högsta skatt på nya inteckningar och som enda land som saknar omfattande undantag från dessa skatter.«

Sammanfattning om Sverige i en EU-kontext

För att börja med det positiva – i en internationell kontext är det tydligt att det svenska skattesystemet fortfarande karaktäriseras av enhetlighet till stor del. Bland EU-länderna finns det många undantag, avdrag och brytpunkter som i värsta fall kan skapa inlåsnings effekter och ineffektivitet. Sverige är inte utan dessa undantag från enhetlighet; takbelopp i uppskov och fastighetsskatt är två exempel på sådana undantag, men generellt har bostadsbeskattningen lyckats bibehålla mycket av sin enhetlighet.

Att Sverige är ett glesbefolkat land innebär också att vi har en relativt stor tillgång till byggbar mark, något som kan vara drivande till att ***Sverige har EU:s högsta utbudselasticitet för bostadsmarknaden***, vilket innebär att priset har förmåga att driva utbud. Detta trots att hyres- och planregleringar tenderar att minska utbudets möjlighet att reagera på ökad efterfrågan. Vi är också ett av få länder som inte minskat eller avskaffat ränteavdraget under de senaste åren.

Generellt är transaktionskostnaderna på bostadsmarknaden relativt modesta i Sverige jämfört med övriga EU. Stämpelskatterna är något lägre än de länder som saknar reavinstskatter på permanentbostäder, och ***kostnaden att anlita en fastighetsmäklare är relativt låg i Sverige trots att den inkluderar juridiska tjänster som i andra länder tillkommer, samt att den är avdragsgill***.

Land	Transaktions-skatt	Registrerings-avgift	Juridiska tjänster	Mäklararvode (andel av köpeskilling)
Danmark	Ingen skatt	Grundavgift DKK 1,400 plus 0,6 av köpeskilling	Advokatarvode ca 0,1–0,5% av fastighetens värde	3–8 procent
Frankrike	5,09 procent	Cirka 0,1–0,15 procent (Fastighetsregistratorns arvode 0,10 procent av inköpspris)	Notarieavgift på cirka 1,2%	3,5–9,5 procent
Tyskland	3,5 procent (Berlin 4,5 procent)	Ca 0,2–0,5 procent av inköpspris	Notarieavgift 0,5–1,5%	3,5–7 procent
Polen	2 procent	PLN200	Notarieavgift €25–4000	2,5–7,5 procent
Spanien	7–8 procent	Cirka €500	Notarieavgift ca €500; Jurist ca 1,2%	6 procent
Sverige	1,5 procent	SEK 825	Omfattas i mäklartjänsten	2–5 procent

Källa: Lindqvist 2011, moms inräknat

En negativ aspekt är att Sverige sticker ut med särskilt höga flyttskatter. Detta försvårar för den som vill flytta, vilket minskar rörligheten och försämrar matchningen på bostadsmarknaden – något som får konsekvenser för hushållningen av bostadsbeståndet, hållbarheten på bostadsmarknaden och arbetskraftsförsörjningen. Här har vi möjlighet att ta lärdom från andra EU-länder, där trenden tydligt gått mot att reformera bostadsbeskattningen för att minska flyttskatterna.

Att äga sitt hem har många positiva fördelar, som bättre privatekonomi genom livet, högre studieresultat för barn som växer upp i äganderätter och ett större ansvar över grannområdet, vilket leder till tryggare och mer attraktiva boendemiljöer. ***Därför har de flesta EU-länderna valt att på olika sätt subventionera eller premiera, ägt boende genom politiska medel.*** I Sverige har subventioner av nya ägda bostäder historiskt främst skett i samband med exempelvis miljonprogrammet och Egnahemsrörelsen. Nu är det främst ränteavdraget som finns kvar som subvention för det ägda boendet.

*Sverige sticker ut i att inte särskilt premiera ägt boende, utan att snarare arbeta med olika stöd eller regleringar, som främjar det hyrda boendet. Exempelvis i kommunernas markanvisningar, i investeringsstöd och i de krav som ställs på nyproduktion som har gjort det allt svårare för privatpersoner att själva bygga ett eget hus. **De höga flyttskatterna är också ett tecken på att det ägda boendet generellt inte prioriterats bland ansvariga politiker. Sverige har inte bara högst flyttskatter i hela EU, med en betydande marginal till landet med näst högst skatter. Sverige är också det enda land som utan undantag tar ut reavinstskatt för permanentbostäder, vilket har en förödande effekt på rörligheten och matchningen på den svenska villamarknaden.***



**Sverige – inget
land för flyttfåglar**

»Kostnaden att anlita en fastighetsmäklare är relativt låg i Sverige trots att den inkluderar juridiska tjänster som i andra länder tillkommer.«



Policyförslag

Internationella policyrekommendationer

Den här rapporten fokuserar särskilt på beskattningen av bostäder. Ett område som blir allt viktigare ur ett policyperspektiv i samband med att bostadsförsörjningen inom EU står inför stora utmaningar och en åldrande befolkning ställer allt högre krav på skattesystemen.

Internationella organisationer, som exempelvis OECD, har länge varit tydliga i deras kritik mot Sverige när det kommer till utformningen av bostadsbeskattningen. Bättre utformade skatter för bostäder skulle kunna öka effektiviteten, de totala skatteintäkterna och minska ojämlikheten.

De höga transaktionsskatterna som finns på bostadsmarknaden får särskild kritik av OECD, då de riskerar att försvaga effektiviteten på bostadsmarknaden och i förlängningen också matchningen på arbetsmarknaden. **Det råder konsensus inom forskningen att höga skatter på bostadstransaktioner stör ekonomin, minskar tillväxt, försvårar för arbetsmarknaden, gör att kapital allokeras ineffektivt, skapar inlåsnings effekter och gör att färre flyttar till den bostad de behöver.** Detta brukar försvaras genom rättviseargument om att beskattning av bostadsvinst, trots dess negativa effekter, är gynnsamt på grund av att det skulle öka jämlikheten. ***OECD anser tvärt emot detta att det saknas tillräckligt med bevis för att reavinstbeskattning skulle ha positiva fördelningseffekter.*** Ytterligare problem med reavinstbeskattning är att den tenderar att bli starkt cyklisk, vilket försvårar för statens finanser under tider med svaga bostadsmarknader. ***Sammantaget rekommenderar OECD att avskaffa, eller i vart fall sänka, flyttskatterna på bostadsmarknaden. De rekommenderar också att reavinstskatter ska baseras på reell och inte nominell värdeökning.***

En annan vanlig kritik är de många undantag, brytpunkter och utdaterade beräkningssystem som gör att många bostadsskatter gör bostadsmarknaden mindre funktionell.

Återkommande fastighetsskatter anses generellt som mer effektiva, och ha färre andra skadliga effekter. Fastighetsskatter bör vara så enhetliga som möjligt mellan olika bostäder. Ett problem med fastighetsskatter är de låginkomsthushåll som innehar en bostad som stigit i värde. Eftersom värdestegringar på bostadsmarknaden inte ger ökade kassaflöden kan beskattning av bostadsvärden få oönskade effekter.

OECD lyfter också behovet av att skatten på bostäder behöver ge incitament till hållbara och energieffektiva bostäder. Det går i linje med de ambitioner som EU har om att alla bostäder i nära framtid ska nå ett minimikrav i energiklassning. Incitament kan utformas på olika sätt. Från ROT-avdrag, till differentierade fastighetsskattesatser för olika energiklassningar. Det senare bär på problemet att hög energiförbrukning skulle dubbelbeskattas.

Enhetlighet i skattesystemet och koherens mellan bostadsskatter och andra skatter, är också viktiga utgångspunkter för att skattesystemet ska vara så effektivt och ändamålsenligt som möjligt. Här finns det lärdomar för Sverige i hur vi särbehandlar äganderätter och bostadsrätter, vilket blir särskilt synligt på radhusmarknaden där äganderätten missgynnas ur skattesynpunkt både vid transaktionstillfället och i fastighetsskatten.

Generellt rekommenderar OECD att trappa ned ränteavdrag i förmån för att minska mer skadlig bostadsbeskattning. Det baseras bland annat på att det inte finns något tydligt stöd i forskningen för att ränteavdrag skulle öka andelen ägda bostäder, och att de riskerar att höja bostadspriserna. Ränteavdraget kan också få andra snedvridande effekter på marknaden, som att särskilt gynna tilläggs lån för andra ändamål, eller att premiera dyrare objekt framför exempelvis instegsbostäder för förstagångsköpare. ***Sammanfattat rekommenderar OECD generellt enhetliga och transparenta skattesystem, med låga flyttskatter.***



"Liknande studier har visat att så lite som en ökad procentenhet i flyttskatt kan minska antalet flyttar med sju till nio procent."

Skattesystemet måste bättre gynna ett effektivt hushållande av bostäder

De flesta EU-länderna har landat i slutsatsen att det är skadligt med höga flyttskatter och har därför hållit dessa låga. Transaktionsskatter av dessa slag hindrar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket leder till att bostadsbeståndet används mindre effektivt och att även rörligheten och matchningen på arbetsmarknaden tar stor skada. I konkreta fall riskerar höga flyttskatter att göra så att många tackar nej till jobb som skulle kräva en flytt, eller långa pendlingstider. De som väl tackar ja riskerar istället att behöva resa långt till jobbet, vilket både sätter onödig press på infrastrukturen och på personen som behöver lägga stora delar av dagen på att resa.

Att Sverige inte har några potentiellt skadliga brytpunkter, vilket blir fallet när det råder full flyttskatt fram till vissa gränsvärden som exempelvis fem års boende, är en fördel i skattesystemets enhetlighet, **samtidigt som det är uppenbart att våra extremt höga flyttskatter skapar problem på bostadsmarknaden. Något som exempelvis är tydligt i den låga rörligheten i villabeståndet, och den trångboddhet bland småbarnsfamiljer som följer av den bristande matchningen på villamarknaden.**

Studier som har gjorts på sänkningar av flyttskatter visar att det är en effektiv form av fiskal stimulering på bostadsmarknaden. **Liknande studier har visat att så lite som en ökad procentenhet i flyttskatt kan minska antalet flyttar med sju till nio procent.** En annan tydlig effekt av flyttskatter som ofta lyfts av kritiker är att den kan omöjliggöra flytt mellan likvärdiga bostäder, då skatten gör att möjligheten att köpa en ny bostad för samma värde (förutsatt att hushållet har vinster att beskatta) kräver ett större bolån i den nästkommande bostaden. Något som särskilt kan vara ett problem för pensionärer som har sämre möjlighet att ta nya lån, med goda villkor, än vad de arbetande har. En effekt som är tydlig i Sverige där villaboendet i rask takt dominerats av äldre hushåll på bekostnad av småbarnsfamiljer och yngre hushåll.

Trots detta har Sverige bibehållit den skatt som troligtvis är västvärldens högsta på vanliga flyttar mellan huvudsakliga bostäder. Det är dags att lära av de länder som har bäst praxis inom bostadsbeskattningen och avskaffa de höga flyttskatterna som hindrar människor från att förverkliga sina bostadsdrömmar.

Mäklarsamfundets policyförslag

Sverige behöver en bostadsskattereform

Våra bostadsskatter är ineffektiva och mycket har förändrats sedan någon större reform på bostadsskatteområdet har fått möjlighet att städa upp och ge oss ett skattesystem som är anpassat efter hur bostadsmarknaden och forskningen har utvecklats. Att gå vidare och göra beskattningen av ägande-, hyres- och bostadsrätter mer likvärdiga ur ett fastighetsskatteperspektiv skulle förbättra enhetligheten och effektiviteten i skattesystemet, samtidigt som skatteplanering, inlåsnings effekter och missgynnande av det ägda boendet skulle minska. En stor skattereform på bostadsområdet bör ha som utgångspunkt att minska ineffektiva flyttskatter och avdrag, som ger stora skador för arbetsmarknaden och människors möjlighet att flytta till den bostad som de behöver.

1. Trappa ned reavinstskatten

Sverige är sist på bollen när det kommer till att sänka skadliga flyttskatter som både minskar den ekonomiska tillväxten och försvårar för hushåll som behöver flytta. Att trappa ned reavinstskatten för samtliga bostäder, så att den som ägt samma bostad länge till slut befrias från skatten, skulle skapa ett mer effektivt skattesystem. I ett första steg bör reavinstskatten återigen, i enlighet med OECD:s rekommendationer, baseras på reell värdestegring och inte nominell.

2. Följ övriga länders exempel: avskaffa reavinstskatten på permanentbostäder

Sverige är det sista landet i EU som fortfarande har reavinstskatt på permanentbostäder, helt utan omfattande undantag. Det här gör att pensionärer bor kvar i bostäder som är för stora och krävande för deras behov, samtidigt som trångboddheten bland svenska barnfamiljer ökar snabbast i Norden. *Det är dags att Sverige lär av länder bättre system för bostadsbeskattning och avskaffar reavinstskatten helt för permanentbostäder.*

3. Avskaffa stämpelskatten

Med en avskaffad stämpelskatt bekämpas några av de negativa effekter som idag missgynnar äganderätten jämfört med hyres- eller bostadsrätt. Stämpelskatten är i grunden felkonstruerad och är den skadligaste, i förhållande till sin storlek, av de svenska bostadsskatterna. Sverige bör lyssna på forskarna och avskaffa denna skadliga skatt, som särskilt sätter käppar i hjulet för den som ska köpa en första äganderätt.



»Internationella organisationer, som exempelvis OECD, har länge varit tydliga i deras kritik mot Sverige när det kommer till utformningen av bostadsbeskattningen. Bättre utformade skatter på bostäder skulle kunna öka effektiviteten, skatteintäkterna och minska ojämlikheten.«

Källor

Best, M. C. and H. J. Kleven. 2018. Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence From Notches and Stimulus in the U.K, *The Review of Economic Studies*, Volume 85, Issue 1, 1 January 2018, pp. 157–193.

Bunn, Daniel. 2022. Estate, Inheritance, and Gift Taxes in Europe. <https://taxfoundation.org/inheritance-taxes-estate-taxes-europe-2022/>. (hämtad 2023-05-23)

Englund, Peter. 2020. En ny bostadsbeskattning. Stockholm: SNS Förlag. <https://snsse.cdn.triggerfish.cloud/uploads/2020/10/en-ny-bostadsbeskattning.pdf> (hämtad 2023-05-24)
Ekonomifakta. 2023. Fastighetsskatt och fastighetsavgift. <https://www.ekonomifakta.se/fakta/skatter/skatt-pa-fastigheter-och-formogenhet/fastighetsskatt/>. (hämtad 2023-05-23)

Forcam Abogados. 2019. Which country in Europe has the highest mortgage tax? <https://www.forcamabogados.com/en/which-country-in-europe-has-the-highest-mortgage-tax>. (hämtad 2023-05-23)

Grünberger, Klaus; Mazzon, Alberto; Tudó Ramírez, I. José (2023): Housing taxation database 1995-2021. European Commission, Joint Research Centre (JRC) [Dataset] PID: <http://data.europa.eu/89h/c5d53660-1a6b-4bac-85ff-87c98d531f50>

Lindqvist, Sylwia. 2011. Transaction cost and transparency on the owner-occupied housing market: An international comparison. Diss., Royal Institute of Technology.

Lunde, Jens; Whitehead, Chrisitne. 2021. Housing Taxation across Europe: Changing for the better? <https://blogs.lse.ac.uk/lse/london/housing-taxation-across-europe-changing-for-the-better/>. (hämtad 2023-05-23)

Mäklarsamfundet. 2021. Stämpla ut stämpelskatten. <https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Stämpelskattsrapporten.pdf>. (hämtad 2023-05-23)

OECD. 2022. Housing market. <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-market.htm>. (hämtad 2023-05-23)

OECD. 2022. Housing Taxation in OECD Countries. https://www.oecd-ilibrary.org/sites/03dfe007-en/1/1/index.html?itemId=/content/publication/03dfe007-en&csp_=3316df67ab5b227a54fb37b0263b1f94&itemIGO=oecd&itemContentType=book. (hämtad 2023-05-23)

OECD. 2021. Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs. Paris: OECD. <http://oe.cd/affordable-housing-2021> (hämtad 2023-05-24)

Skatteverket. Fastighetsavgift och fastighetsskatt. <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html#>. (hämtad 2023-05-23)

Thiemann, Andreas; Grünberger, Klaus; Palma Fernández, Bianey. 2023. Housing taxation database 1995-2021. European Commission, Joint Research Centre (JRC) [Dataset] PID: <http://data.europa.eu/89h/bc3be2bf-ecc3-429d-bf62-c56fde3cf071> (hämtad 2023-05-23)

Om rapporten

Rapporten är skriven av Mäklarsamfundet. Det huvudsakliga underlaget för rapporten är Europakommissionens databas för beskattning av bostäder och tillhörande metastudie som sammanställt olika bostadsdata i EU, som annars ofta är svåra att jämföra på grund av skillnader mellan länderna. OECD:s rapport med policyförslag för en bättre bostadsmarknad har varit huvudkälla för våra policyförslag.

På Mäklarsamfundet är det **André Nilsson** och **Cecilia Nilsson** som har sammanställt rapporten. **Joakim Lusensky** har kvalitetsgranskat och **Daniel Turfors** har formgivit rapporten.



André Nilsson
Bostadspolitisk expert



Cecilia Nilsson
Bostadspolitisk analytiker



Joakim Lusensky
Analys- och kommunikationschef



Daniel Turfors
Digital kommunikatör



