

OPINION

”Jämlik bostadspolitik med boxmodell för kapital- och fastighetsbeskattning”

Dagens Juridik red@dagensjuridik.se

Publicerad 2025-09-25 10:46



DEBATT av Björn Forssén, juris doktor

Jag återkommer här till bostadspolitiken och risken för bristande bubblor som jag har berört tidigare i Dagens Juridik i artikeln ”[Stabilt regeringsunderlag eller bristande låne- & bostadsbubbla](#)” (2020-01-02).

Jag framhöll då att rapporten från Expertgruppen för Studier i Offentlig ekonomi (ESO), ESO-rapport 2017:4 som presenterades till ESO i september 2017 av professorerna Sven-Olof Lodin och Peter Englund – Yes box! En ESO-rapport om en ny modell för kapital- och bostadsbeskattning, visar på behovet av att göra en skattereform beträffande ränteavdragen, för att undvika att en bubbla brister på låne- och bostadsmarknaden.

Jag anförde från rapporten att det råder det en ojämnhet mellan beskattningen av fastighetsinnehav – vilken är begränsad – och avdragsrätten för ägarens låneräntor, vilken är i princip obegränsad, och att detta särskilt gäller efter införandet av en fastighetsavgift med ett tak 2008.

Ojämnheten i fråga har länge stimulerat efterfrågan på bostäder och drivit upp prisnivån. Det ansågs enligt rapporten i fråga ha medfört risken för en så kallad bubbla på bostadsmarknaden, och den har sedan 2017 vuxit påtagligt.

Sistnämnda berördes i ett inslag om bostadspolitik i SVT 1:s Rapport den 21 september 2025 21 sep -25 med rubriken "Svårare för unga att ta sig in".

SVT:s reporter Johan Sâthe intervjuade bland annat Swedbanks ekonom Arturo Arques , som sade att det krävs ett omtag för hela bostadspolitik, där t.ex. ränteavdragen trappas ned och fastighetsskatten kan få en annan utformning.

På fråga om det finns politiskt stöd för en sådan reform svarade Arturo Arques att inget parti driver den linjen eftersom de flesta redan är inne på marknaden och är inte intresserad av att stötta de unga genom sänkta ränteavdrag.

Det är precis den problematik som ekonomen Arques tar upp som enligt min uppfattning skulle ha sin lösning i en sådan boxmodell enligt nederländsk förlaga för en enhetlig kapital- och fastighetsbeskattning som togs upp i ESO-rapport 2017:4.

Av rapportens sammanfattning framgår att boxmodellen är tänkt att ersätta större delen av kapitalbeskattningen, inklusive skatten på kapitalvinster, samt de olika formerna av bostadsbeskattning. För en större likformighet och rättvisa i bostadsbeskattningen ska modellen inkludera inte bara småhus, utan också bostadsrätter. Inkomstslaget kapital består, men alla personliga skulder som inte tillhör andra inkomstslag än kapital ingår på minussidan i boxen. Skattebasen ska utgöra en schablonberäknad avkastning beräknad på nettot i boxen (tillgångar minus skulder). Schablonavkastningen föreslås vara fast och oberoende av ränte- och konjunkturläge, så att en schablonintäkt om 4 procent är tänkt att inkludera såväl direkt som indirekt avkastning. En skattesats om 30 procent medför i praktiken en skatt om 1,2 procent av ett positivt netto inom boxen ($0,04 \times 30$ procent).

Genom att "boxskatten" – i likhet med avkastning på dagens investeringssparkonton (ISK) – skulle tas ut löpande under innehavstiden försvinner den inlåsningsseffekt som kapitalvinstbeskattningen kan medföra. Dvs., det sker inte någon beskattning vid försäljning av t.ex. bostad eller aktier. För ett negativt netto inom boxen kommer inte något avdrag eller skattereduktion att förekomma.

Med boxmodellen för kapital- och fastighetsbeskattningen skulle bostadsmarknaden sålunda bli mera rörlig och öppnas upp för unga, såsom ekonomen Arques anför.

I januari 2024 presenterade regeringen med stöd i Tidöavtalet en promemoria en promemoria, Avtrappat ränteavdrag för vissa lån (Fi2024/00174), med förslag till begränsningar i rätten till avdrag för ränteutgifter i inkomstslaget kapital. Förslaget ledde till en proposition (prop. 2024/25:26) och lagändring den 1 januari 2025 genom lag (2024:1177) om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229), så att ränteavdrag för lån utan säkerhet endast får ske med 50 procent för beskattningsåret 2025 och avskaffas helt 2026. Emellertid ska

ränta även efter lagändringen dras av för lån som lämnas av kreditinstitut eller kreditgivare med tillstånd enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter samt på lån för anskaffning av värdepapper, fordon, båt, skepp, luftfartyg eller på lån som har lämnats av en pantbank.

Avtrappningen av ränteavdragen är enligt min mening ett steg i rätt riktning för ett fortsatta reformarbete, där målet bör vara att genomföra förslaget i ESO-rapport 2017:4 om införande av en boxmodell för kapital- och bostadsbeskattningen för privatpersoner. Det gäller dock att politikerna inte stannar vid 2025 års lagändring.

För att det inte bara ska bli ett enda steg från politikens sida, utan en rejäl reform som gör det enklare för unga att ta sig in på bostadsmarknaden såsom Arturo Arques efterlyste i nämnda intervju, vore det vällovligt att fortsätta med att genomföra förslaget om boxbeskattning enligt ESO-rapporten.

Mitt förslag är att politikerna redan som ett andra steg särskilt motiverat av att öppna upp bostadsmarknaden för de unga undersöker möjligheterna att återinföra räntebidragen för byggnation av bostäder, och då inklusive nya hyresrätter. Det är först genom att bygga hyresrätter som en verkligt jämlik bostadspolitik kan åstadkommas.

Ett hinder i sistnämnda hänseende som bör undersökas är om räntebidragen skulle utgöra otillåtet statligt stöd enligt EU-rätten och artikel 107.1 i Fördraget om EU:s funktionssätt. Emellertid anser jag att så inte bör anses vara fallet, eftersom otillåtet statsstöd som snedvrider konkurrensen knappast kan anses förekomma i sådant fall för räntebidrag till byggherren med hänsyn till att byggnationen sker i Sverige och denne sålunda inte konkurrerar med andra byggherrar. I stället ger de fyra friheterna och den fria etableringsrätten möjlighet för byggföretag i andra medlemsstater att komma hit och konkurrera om bygguppdragen med svenska företag.

I sistnämnda hänseende anknyter jag till den kritik av regeringen som framfördes av Mikael Damberg (S) i den i SVT 2 sända riksdagsdebatten den 22 september 2025 angående höstbudgeten. Han kritiserade regeringen för att inte ens nämna byggsektorn inte i Budgetpropositionen för 2026 (prop. 2025/26:1). Jag anför i denna artikel att regeringens inställning därvidlag inte bidrar till att öppna upp bostadsmarknaden för de unga som vill in på den.

För övrigt återfinns på ESO:s [hemsida](#) under Mediarapportering kring rapporten, ESO-rapport 2017:4, artiklar där jag har kommenterat den, bl.a. en artikel från 2025, Förslag till en stor skattereform i Sverige som också förbereder en EU-skatt.

Dagens Juridik red@dagensjuridik.se

Publicerad 2025-09-25 10:46