



## **Skattejämförelse småhus och bostadsrätter**

En jämförelse av skatter och avgifter vid köp, under boendetiden och vid försäljning av småhus/äganderätter och lägenheter/bostadsrätter i Sverige

**Villaägarnas Riksförbund**

Med underlag och beräkningar från WSP

## Sammanfattning

På uppdrag av Villaägarnas Riksförbund har WSP gjort beräkningar på skattekostnaden vid köp, boende och bostadsbyte om man väljer ett småhus i en Stockholmsförort jämfört med en lika dyr bostadsrätt i Stockholms innerstad.

Två beräkningar har gjorts.

Den första visar ett historiskt perspektiv där inträdet på bostadsmarknaden gjordes år 1999 och där en ny bostad köptes efter tio års boende år 2009. Till grund för beräkningarna ligger 1999 års prisnivå samt de skatter och avgifter som särskiljer småhusägandet från det indirekta ägandet av en bostadsrätt. Hänsyn har tagits till löpande förändringar av skatter under perioden.

Den andra beräkningen utgår från dagens skatteregler och visar skattekostnaden för den som köper en bostad år 2009, bor där i 10 år och köper en ny bostad år 2019. Beräkningarna baseras utöver gällande regler även på ett antagande om prisutvecklingen de kommande 10 åren.

De skillnader i beskattningen av småhus och bostadsrätter som belyses i rapporten berör den löpande fastighetskatten, den nya fastighetsavgiften, kostnader vid köp i form av stämpelskatter och avgifter för lagfart och pantbrev. Kapitalvinstskatt och ränta på uppskov är exkluderade från studien eftersom dessa är likvärdiga mellan upplåtelseformerna. Inte heller skillnaden i förmögenhetsbeskattning har beaktats i analysen, då detta skatteuttag påverkades av såväl andra tillgångar som belåningsgrad.

### Resultat:

- Skillnaden i skattekostnader mellan bostadsrätter och småhus är stor både i samband med köp och under boendetiden och skillnaden har ökat.
- I den historiska jämförelsen var skattekostnaden mellan 3,4 och 4,2 gånger högre för småhusboende än för bostadsrättsboende. (beroende på om pantbrev fanns eller måste tas ut för att kunna belåna småhuset).
- Med nuvarande skatteregler ökar skillnaden. Beräkningarna visar att småhusboende är mellan 12 och 20 gånger högre beskattat än boendet i en bostadsrätt.

Beräkningarna visar att skillnaden i skatteuttag mellan småhusägandet och det indirekta ägandet av bostadsrätter är påtaglig. Dessa skillnader gäller – i varierande grad – även vid analyser av kortare tidsperioder och vid andra ingångspriser på bostadsmarknaden.

## Innehåll

Inledning .....	4
Gällande regler för boendeskatter .....	4
Typer av boendeskatter och andra kostnader i Sverige.....	4
Förändring av lagar och regler kring boendebeskattning.....	4
Dagens regler och jämförelse mellan småhus och bostadsrätter.....	5
Hur har skatter och avgifter påverkat boendekostnader i småhus respektive bostadsrätter under de senaste 10 åren? .....	5
Förutsättningar för beräkningarna.....	5
Skatter och avgifter vid köp av bostad 1999.....	6
Skatter och avgifter under boendetiden i 10 år .....	6
Skatter och avgifter vid köp av bostad 2009.....	7
Total skattekostnad för köp 1999, boende i 10 år samt köp av ny bostad 2009 .....	8
Hur kommer dagens skatter och avgifter påverka skattekostnaden vid boende i småhus respektive bostadsrätter under de kommande 10 åren? .....	8
Förutsättningar för beräkningarna.....	8
Skatter och avgifter vid köp av bostad 2009.....	9
Skatter och avgifter under boendetiden i 10 år .....	10
Skatter och avgifter vid köp av bostad 2019.....	10
Total skattekostnad för köp 2009, boende i 10 år samt köp av ny bostad 2019 .....	11

## **Inledning**

Syftet med denna rapport är att jämföra skatterelaterade kostnader vid köp, under boendetiden och vid köp av ersättningsbostad för småhus/äganderätter och lägenheter/bostadsrätter i Sverige.

Rapporten inleds med en genomgång av gällande regler för boendeskatter. Därefter analyseras skillnader ur ett historiskt perspektiv, d v s hur stora har skillnaderna mellan småhus och bostadsrätter varit under de senaste 10 åren. I nästa avsnitt anläggs ett framåtriktat perspektiv. Givet dagens regler undersöks hur stora skillnaderna blir under en 10-årsperiod.

## **Gällande regler för boendeskatter**

Jämförelserna i de kommande avsnitten baseras på boendebeskattningens utformning under de senaste 10 åren och hur den ser ut med dagens lagstiftning. Nedan redovisas de viktigaste delarna.

### **Typer av boendeskatter och andra kostnader i Sverige**

- Statlig fastighetsskatt (-2007) / Kommunal fastighetsavgift (2008-)
- Förmögenhetsskatt (-2006)
- Inkomstskatt (schablonberäkning för bostadsrätter) (-2006)
- Överlåtelseskatt i form av lagfartsavgift samt expeditionsavgift
- Stämpelskatt på nya pantbrev samt administrativ avgift
- Kapitalvinstskatt/reavinstbeskattning
- Uppskovsränta på reavinster (2008-, inkl tidigare uppskovsbelopp)

### **Förändring av lagar och regler kring boendebeskattning**

- Förmögenhetsskatten togs bort inkomståret 2007
- Fastighetsskatten reformerades, liksom de begränsningsregler som gällde, inkomståret 2008
- En maximerad kommunal fastighetsavgift infördes samtidigt
- Uppskovsreglerna förändrades och uppskovsränta infördes
- Uppskovsräntan infördes även på äldre uppskov (retroaktiv beskattning) för att finansiera reformen
- Kapitalvinstskatten höjdes från 20 % till 22 %
- Inkomstskatten för bostadsrättsföreningar togs bort (inkomståret 2007)

## Dagens regler och jämförelse mellan småhus och bostadsrätter

Efter reformen av fastighetsbeskattningen gäller nu (inkomståret 2009) följande:

- Kommunal fastighetsavgift<sup>1</sup> under boendetiden. 0,75 % av taxeringsvärdet eller maximalt 6 362 kr per år för småhus. 0,40 % av taxeringsvärdet eller maximalt 1 272 kr per år för bostadslägenheter (bostadsrätter och ägarlägenheter)
- Överlåtelseskatt vid köp. Lagfartsavgift på 1,5 % på köpeskillingen vid köp av äganderätter (gäller även ägarlägenheter men inte bostadsrätter) samt en expeditionsavgift på 825 kr.
- Stämpelskatt/pantbrevsskatt 2 % på det intecknade beloppet på nytilkomna pantbrev på fast egendom (gäller även ägarlägenheter men inte bostadsrätter) samt en administrativ avgift på 375 kr per pantbrev.
- Bostadsrättsköparen betalar en överlåtelse- och pantsättningsavgift till bostadsrättsföreningen (maximalt uttag medges med 2,5 resp 1 % av prisbasbeloppet)
- Kapitalvinstskatt 22 % på reavinsten<sup>2</sup> vid försäljning av bostad (äganderätter och bostadsrätter). Uppskov möjligt för vinster från 50 000 kr till 1 600 000 kr<sup>3</sup> vid köp av nytt boende
- Uppskovsränta 0,5 %<sup>4</sup> per år på hela uppskovsbeloppet. Maximalt uppskov ger ränta på 8 000 kr per år

## Hur har skatter och avgifter påverkat boendekostnader i småhus respektive bostadsrätter under de senaste 10 åren?

Syftet med detta avsnitt är att jämföra hur skatter och avgifter påverkar boendekostnaderna för den som väljer villaboende jämfört med bostadsrättsboende. Först redovisas förutsättningarna för beräkningarna, därefter resultaten.

### Förutsättningar för beräkningarna

- Beräkningen bygger på att ett hushåll flyttar till Stockholm 1999 och byter boende igen 2009
- Beräkning görs av skattekostnader vid köp, under den tid man bor och i samband med bostadsbyte för den som väljer småhus respektive bostadsrätt.
- Valet 1999 står mellan ett småhus i en förort till Stockholm och en bostadsrätt i Stockholms innerstad. Priset är oberoende av bostadsval detsamma. Bostaden köptes 1999 för 1,3 miljoner kr och 300 000 betalas i kontantinsats och 1 miljon kr belånas.

---

<sup>1</sup> Begränsningsregler för pensionärer gör att ingen behöver betala mer än 4 % av sin beskattningsbara inkomst i fastighetsavgift för sin permanentbostad.

<sup>2</sup> Kapitalvinstskatten är 30 % på 22/30 av vinsten.

<sup>3</sup> Från och med taxeringsåret 2010 är det maximala uppskovet 1 450 000 kr.

<sup>4</sup> Vid taxering påförs en schablonintäkt i inkomstslaget kapital, där skattesatsen är 30 %, som är 1,67 % av uppskovsbeloppet vid ingången av året. Detta motsvarar en skatt på ca 0,5 % av uppskovsbeloppet.

- Stämpelskatt utgår för nya pantbrev. Vi har gjort jämförelsen både för det fall nya pantbrev har tagits ut för hela lånebehovet och för det fall pantbrev redan fanns som täckte lånebehovet. Om nya pantbrev krävs har vi utgått från att man valt att ta ut tre olika pantbrev för att möjliggöra en fördelning av lånet på tre olika löptider.
- Vid flytten 2009 har värdet på bostäderna ökat till 3,9 miljoner kr.<sup>5</sup>
- Oberoende av bostadsval förutsätts kostnaderna för lån och amortering samt drift och underhåll vara desamma under åren, så dessa kostnader inkluderas inte i beräkningen. Detta innebär en underdrift för småhusägarna, då driftkostnaden är högre för dem än för de som bor i flerbostadshus.
- Skattereglerna vad gäller kapitalvinst och uppskov är desamma för båda boendeformerna.

### Skatter och avgifter vid köp av bostad 1999

Kostnaden vid köp är för småhuset mellan 20 325 och 41 450 kr beroende på hur mycket pantbrev som måste tas ut. För bostadsrätter betalas endast 1 274 kronor i form av överlåtelse- och pantsättningsavgift till bostadsrättsföreningen på maximalt 2,5 resp 1 % av prisbasbeloppet år 1999.

	Småhus		Bostadsrätt
	Pantbrev finns	Pantbrev behövs	
Stämpelskatt lagfart	19 500	19 500	
Lagfartsavgift	825	825	
Stämpelskatt pantbrev	0	20 000	
Pantbrevsavgift	0	1 125	
Överlåtelse- och pantsättningsavgift			1 274
<b>Totalt</b>	<b>20 325</b>	<b>41 450</b>	<b>1 274</b>

**Det var alltså mellan 16 och 32 gånger högre skatter och avgifter vid köp av småhuset jämfört med bostadsrätten trots att pris och lånebehov var desamma.**

### Skatter och avgifter under boendetiden i 10 år

Under de tio år hushållet sedan bor i bostaden sker några förändringar i skattesystemet som påverkar bostadstyperna olika. Från början betalar man i bostadsrättsföreningen både fastighetsskatt och inkomstskatt. För villan betalar man fastighetsskatt och i förekommande fall förmögenhetsskatt (dock inte med i denna beräkning). Från 2008 betalar man i stället kommunal fastighetsavgift (övergångsregler under 2006-2007). Ingen inkomstskatt belastar bostadsrättsföreningen från år 2007.

<sup>5</sup> Bostadsrätterna i Stockholms innerstad har under perioden 1999-2009 egentligen ökat mer i pris än småhusen i närförorterna.

**Skatter och avgifter under åren 1999-2009<sup>6</sup>**

År	Fastighetsskatt/Avgift		Inkomstskatt
	Småhus	BR	BR
2000	7 860	815	4 890
2001	13 180	1 014	6 084
2002	15 640	1 206	7 233
2003	16 280	1 291	7 752
2004	16 310	1 066	6 396
2005	16 330	1 084	6 501
2006	11 685	881	6 606
2007	11 685	881	0
2008	6 000	1 200	0
2009	6 362	1 272	0
<b>Summa 10 år</b>	<b>121 332</b>	<b>10 710</b>	<b>45 462</b>

Källa: Skattemyndigheten, Beräkning av WSP

Det är således stora skatteskillnader för hushållen beroende på om de valt småhusboende eller att bo i bostadsrätt. Skattekostnaden att bo i villan under tio år är 2,2 gånger högre än i bostadsrätten.

**Skatter och avgifter vid köp av bostad 2009**

Skattekostnaden vid köp av småhuset ligger på mellan 59 325 och 84 850 kr beroende på hur mycket pantbrev som måste tas ut. För bostadsrätter är motsvarande kostnad endast 1 498 kr i form av överlåtelse- och pantsättningsavgift till bostadsrättsföreningen på maximalt 2,5 respektive 1 % av prisbasbeloppet.

	Småhus		Bostadsrätt
	Pantbrev finns	Pantbrev behövs	
Stämpelskatt lagfart	58 500	58 500	
Lagfartsavgift	825	825	
Stämpelskatt pantbrev		24 400	
Pantbrevsavgift		1 125	
Överlåtelse- och pantsättningsavgift			1 498
<b>Totalt</b>	<b>59 325</b>	<b>84 850</b>	<b>1 498</b>

Vid flytt måste hushållen betala kapitalvinstskatt för reavinsten och/eller uppskovsränta. Hushållet antas byta boende (men inte bostadstyp) och försäljningspriset, 3 900 000 kr, är detsamma som den nya bostaden kostar.

<sup>6</sup> Beräkningarna bygger på genomsnittliga taxeringsvärden för respektive år under perioden.

Övergångsregler från äldre systemet med ett tak för skatten på markvärdet.

För obelånade/lågt belånade småhus tillkommer dessutom förmögenhetsskatt i vissa fall. Sällan för bostadsrätter eftersom deras förmögenhetsvärde är lågt.

Inkomstskatten kan bli både högre och lägre. I detta fall antar vi ett maximalt genomsnitt för Stockholms innerstad. Antagandet är att föreningen inte har några lån (vilket ger hög inkomstskatt) och att taxeringsvärdet är genomsnittligt.

Inköpspriset för den första bostaden var 1,3 milj kr och den såldes för 3,9 milj kr. Kapitalvinsten blev i dessa fall 2,6 milj kr. Av detta fick man ha 1,6 milj kr i uppskov (eftersom man i exemplet köpte ett nytt boende) På resterande 1 milj kr uppgick kapitalvinstskatten till 22 % d v s 220 000 kronor. För att kunna finansiera nästa köp måste de ta ytterligare ett lån. Totalt lånebehov är 1 220 000 kronor.

**Den som köpte småhuset fick betala mellan 40 och 57 gånger mer i skatter och avgifter än den som valde bostadsrätt.**

### **Total skattekostnad för köp 1999, boende i 10 år samt köp av ny bostad 2009**

De två lägenhetsköpen (BR) och boendet i den första lägenheten har totalt kostat 59 000 kr i skatter och avgifter, medan villaköpen och boendet i huset kostat mellan 201 000 och 248 000 kronor beroende på hur många nya pantbrev som måste tas ut.

	Småhus		Bostadsrätt
	Pantbrev finns	Pantbrev behövs	
Stämpelskatt lagfart	78 000	78 000	
Lagfartsavgift	1 650	1 650	
Stämpelskatt pantbrev		44 400	
Pantbrevsavgift		2 250	
Överlåtelse- och pantsättningsavgift			2 772
Löpande skatter 10 år	121 332	121 332	56 172
<b>Totalt</b>	<b>200 980</b>	<b>247 632</b>	<b>58 944</b>

**Under denna tioårsperiod var det alltså mellan 3,4 och 4,2 gånger högre skattekostnad för den som valde småhusboendet.**

### **Hur kommer dagens skatter och avgifter att påverka skattekostnaden vid boende i småhus respektive bostadsrätter under de kommande 10 åren?**

Syftet med detta avsnitt är att jämföra hur skatter och avgifter under de kommande 10 åren påverkar skattekostnaderna, givet dagens system, för den som väljer villaboende jämfört med bostadsrättsboende. Först redovisas förutsättningarna för beräkningarna, därefter resultaten.

#### **Förutsättningar för beräkningarna**

- Beräkningen bygger på att ett hushåll köper ett hus 2009 och byter boende igen 2019
- Beräkning görs av skattekostnader vid köp, under boendetiden och i samband med bostadsbyte för den som väljer småhus resp bostadsrätt.
- Valet 2009 står mellan ett småhus i förorten och en bostadsrätt i innerstan. Priset är oberoende av bostadsval detsamma. Bostaden köptes 2009 för 3,9 miljoner kr. Kontantinsatsen beräknas vara 400 000 och lånebeloppet 3,5 miljoner kronor.

- Pantbrevsskatt utgår för nya pantbrev. Vi har gjort jämförelsen både för det fall nya pantbrev har tagits ut för hela lånebehovet och för det fall pantbrev redan fanns som täckte lånebehovet. Om nya pantbrev krävs har vi utgått från att man valt att ta ut tre olika pantbrev för att möjliggöra att fördela lånet på tre olika löptider.
- Vid flytten 2019 beräknas värdet på bostäderna ökat till 5,2 miljoner kr.
- Oberoende av bostadsval förutsätts kostnaderna för lån och amortering samt drift och underhåll vara desamma under åren, så dessa kostnader inkluderas inte i beräkningen. Detta innebär en underdrift för småhusägarna, då driften är högre för dem än för de som bor i flerbostadshus.
- Skattereglerna vad gäller kapitalvinst och uppskov är desamma för båda boendeformerna

Prognosen bygger på följande antaganden:

- Nu gällande skatteregler gäller hela perioden.
- Prisutvecklingen för båda boendeformerna är 3 % per år.
- Inkomstbasbeloppet och prisbasbeloppet ökar med 3 %.

### Skatter och avgifter vid köp av bostad 2009

Bostaden köps 2009 för 3,9 miljoner och 400 000 kronor betalas kontant. Belåningen är 3,5 miljoner. Priset är densamma för småhuset och bostadsrätten.

Skattekostnaden vid köp är för småhuset ligger på mellan 59 325 och 130 450 kr beroende på hur mycket pantbrev som måste tas ut. För bostadsrätter är motsvarande kostnad endast 1 498 kronor i form av överlåtelse- och pantsättningsavgift till bostadsrättsföreningen på maximalt 2,5 % respektive 1 % av prisbasbeloppet 2009.

	Småhus		Bostadsrätt
	Pantbrev finns	Pantbrev behövs	
Stämpelskatt lagfart	58 500	58 500	
Lagfartsavgift	825	825	
Stämpelskatt pantbrev		70 000	
Pantbrevsavgift		1 125	
Överlåtelse- och pantsättningsavgift			1 498
<b>Totalt</b>	<b>59 325</b>	<b>130 450</b>	<b>1 498</b>

**Det är mellan 40 och 90 gånger så dyrt att köpa småhuset jämfört med bostadsrätten trots att pris och lånebehov var desamma.**

## Skatter och avgifter under boendetiden i 10 år

Med nuvarande regler kommer bostäderna löpande belastas med en fastighetsavgift. Vi har i beräkningen utgått från att avgiften stiger med 3 % per år.

### Fastighetsavgifter under åren 2010-2019

	Fastighetsavgift	
	Småhus	Bostadsrätt
	3 %	3 %
2010	6 387	1 272
2011	6 579	1 310
2012	6 776	1 349
2013	6 979	1 390
2014	7 189	1 432
2015	7 404	1 475
2016	7 626	1 519
2017	7 855	1 564
2018	8 091	1 611
2019	8 334	1 660
<b>Summa 10 år</b>	<b>73 220</b>	<b>14 582</b>

*Källa: WSP*

Fastighetsavgiften blir **5 gånger högre för småhusboende** de kommande tio åren jämfört med bostadsrättsboende. Relativt sett blir skillnaden mellan småhusboendet och bostadsrätten större de kommande tio åren än den var mellan 1999 och 2009 då det var dubbelt så dyrt att bo i huset jämfört med i bostadsrätten. Nivån är emellertid lägre för båda boendeformerna men relativt sett har skattekostnaden för bostadsrätter sjunkit mer.

## Skatter och avgifter vid köp av bostad 2019

Efter 10 år säljer/byter man bostad (men inte bostadstyp). Priset för den nya bostaden är 5,2 miljoner och är detsamma som vad man fick för den bostad som såldes.

Lånebehovet är 3.5 miljoner och lika stort för båda boendeformerna.

Skattekostnaden vid köp för småhuset ligger på mellan 78 825 och 149 950 kr beroende på hur mycket pantbrev som måste tas ut. För bostadsrätter är motsvarande kostnad endast 1 936 kronor i form av överlåtelse- och pantsättningsavgift till bostadsrättsföreningen på maximalt 2,5 % respektive 1 % av uppskattat prisbasbelopp 2019.

	Småhus		Bostadsrätt
	Pantbrev finns	Pantbrev behövs	
Stämpelskatt lagfart	78 000	78 000	
Lagfartsavgift	825	825	
Stämpelskatt pantbrev		70 000	
Pantbrevsavgift		1 125	
Överlåtelse- och pantsättningsavgift			1 936
<b>Totalt</b>	<b>78 825</b>	<b>149 950</b>	<b>1 936</b>

**Den som köper småhuset får betala mellan 41 och 78 gånger mer i skatter och avgifter än den som väljer bostadsrätt.**

### **Total skattekostnad för köp 2009, boende i 10 år samt köp av ny bostad 2019**

De två lägenhetsköpen (BR) och boendet i den första lägenheten kommer att kosta drygt 18 000 kronor i skatter och avgifter, medan villaköpen och boendet i huset kommer att kosta mellan 211 000 och 354 000 kronor beroende på hur många pantbrev som behövts tas ut.

	Småhus		Bostadsrätt
	Pantbrev finns	Pantbrev behövs	
Stämpelskatt lagfart	136 500	136 500	
Lagfartsavgift	1 650	1 650	
Stämpelskatt pantbrev	0	140 000	
Pantbrevsavgift		2 250	
Överlåtelse- och pantsättningsavgift			3 434
Löpande skatter 10 år	73 220	73 220	14 582
<b>Totalt</b>	<b>211 370</b>	<b>353 620</b>	<b>18 016</b>

**Med nuvarande skatteregler och en beräknad prisutveckling på 3 % per år blir skattekostnaden mellan 12 och 20 gånger högre vid småhusboende jämfört med bostadsrättsboende.**