



GÖTEBORGS UNIVERSITET

HANDELSHÖGSKOLAN

Fastighetsavgift: “Världens bästa förslag”?

En kvantitativ analys av 2008 års
förändrade fastighetsbeskattning

Författare:

Oscar Fernholm

Melina Shiva

Handledare:

Hans Bjurek, Docent

Vårterminen 2018

Kandidatuppsats i Nationalekonomi, 15hp
Institutionen för nationalekonomi med statistik
Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet

Sammanfattning

År 2006 sa Kristdemokraternas partiledare ”Vi har världens bästa förslag. Vi har en idé om att avskaffa Sveriges mest hatade skatt”, och så blev det. Efter att Alliansen vunnit valet genomfördes en reform av fastighetsskatten. En ”kommunal fastighetsavgift” skapades med ett tak, ett maxbelopp som inte är beroende av fastighetens värde. För att finansiera reformen höjdes kapitalvinstbeskattningen och regler kring uppskovsbeloppen korrigerades. Reformen förväntades få acceptabla fördelningseffekter där den förändrade kapitalvinstbeskattningen skulle väga upp för effekter av ’fastighetsavgiften’¹. Uppsatsens syfte är att analysera vilken effekt individers geografiska tillhörighet och inkomstklass har haft på deras disponibla inkomst i och med att reformen genomfördes. Beskattningsdata gällande privatbostäder har inhämtats och analyser utförs både genom ekonometriska paneldataregressioner och deskriptiva analyser. Det ekonometriska resultatet påvisar att individers länstillhörighet och inkomstklass har haft en signifikant påverkan på den genomsnittliga fastighetsskattsinbetalningen. Det deskriptiva resultatet visar också skillnader mellan olika län och inkomstklasser i och med den förändrade fastighetsbeskattningen. Uppsatsen undersöker även de offentligfinansiella konsekvenserna av reformen. Resultaten visar att reformen inte var självfinansierad och i reala termer har skatteintäkterna för uppskovsbelopp och ’fastighetsavgift’ inte nått den nivå som fastighetsskatten hade innan reformen. Uppsatsens slutsats är att den förändrade fastighetsbeskattningen anses vara tvivelaktig, både ur ett skatteteoretiskt perspektiv men även på grund av dess fördelningseffekter.

Nyckelord: *“Fastighetsskatt”, “Fastighetsavgift”, “Offentlig ekonomi”, “Skatteteori”, “Fördelningseffekter”, “Disponibel inkomst”, “Paneldata”.*

Tack

Vi vill tacka vår handledare Hans Bjurek för vägledning under uppsatsprocessen. Vi vill också rikta ett tack till Peter Gärdqvist på SCB för värdefulla förklaringar av datan och för makrosummorna gällande uppskovsbelopp och kapitalvinstbeskattning av privatbostäder. Dessutom vill vi passa på att tacka vår vän Pontus Säll för betydelsefull hjälp med avancerade Excelkoder.

¹ I uppsatsen kommer skrivningen ’fastighetsavgift’ genomgående användas då 2008 års förändrade beskattning av privatbostäder i nationalekonomisk mening inte är en avgift, utan en skatt. Se utförligare förklaring i ”Teori” (2.1) och i ”Analys & Diskussion” (5.1)

Abstract

In 2006, the leader of the Swedish Christian Democratic party said; "We have the best proposal in the world. We have come up with the idea to abolish Sweden's most resented tax." And thus it happened. After the Swedish Alliance won the election, a reform of the property tax was implemented. A "municipal property fee" was created with a ceiling, a maximum amount independent of the property's value. In order to finance the reform changes were made regarding the capital gains tax and the deferred amount. The reform was expected to have neutral distribution effects where the modified capital gains tax would offset the effects of the 'property fee'.

The purpose of this essay is to analyze how differences in geographic location and income level have affected people's average property tax contribution as well as the individual disposable income in response to the tax reform. The essay also investigates how the Swedish tax revenue from property in total have changed due to the reform.

Property taxation data has been collected and is analyzed by panel data regressions. The essay's findings show differences between regions and income classes as a result of the changed property taxation. The econometric findings show that location and income class variations have had a significant impact on the average property tax contribution. Geographical regions with metropolitan areas and high-income classes have benefitted most of the reformed property taxation.

The results of the essay also display that the reform was not self-financed and in real terms, tax revenues for deferred amounts and 'property fee' have not reached the same level as the real estate tax had prior to the reform. The new property taxation is therefore considered to be dubious, from a theoretical tax perspective, as well due to its distribution effects.

Keywords: *“Property tax”, “Property fee”, “Public finance”, “Tax theory”, “Distribution effects”, “Disposable income”, “Panel data”.*

English title: Property fee: "World's greatest idea"?
A quantitative analysis of 2008's changes in Swedish property taxation.

Acknowledgements

We would like to thank our supervisor Hans Bjurek for guidance during the process of the essay. We also would like to thank Peter Gärdqvist at SCB for good explanations concerning the data and the macro data regarding deferral amounts and capital gains. In addition, we would like to thank our friend Pontus Säll for important help with advanced Excel codes.

Innehållsförteckning

1. Introduktion.....	1
1.1. Bakgrund	1
1.1.1. Förändringar i fastighetsbeskattningen 2008	2
1.1.2. Förändrad kapitalbeskattning av privatbostäder 2008.....	2
1.1.3. Förväntade effekter av 2008 års förändringar	3
1.1.4. Fastighetsbeskattning efter 2008	5
1.2. Syfte & Avgränsningar.....	6
1.3. Tillvägagångssätt & Disposition	7
2. Teori.....	8
2.1. Mikroekonomisk skatteteori.....	8
2.2. Disponibel inkomst	11
2.3. Inkomstfördelning	12
3. Data & Metod	13
3.1. Data	13
3.1.1. Datamaterial	13
3.1.2. Datamaterialets begränsningar	15
3.1.3. Datahantering	16
3.2. Metod	17
4. Resultat.....	21
4.1. Deskriptivt resultat	21
4.2. Ekonometriskt resultat.....	25
5. Analys & Diskussion	28
5.1. Analys av 2008 års förändrade fastighetsbeskattning	28
5.2. Nordisk jämförelse av fastighetsskatt	31
5.3. Slutsatser	32
5.4. Förslag till fortsatt forskning	32
Referenslista.....	R.1
Appendix	A.1

Tabell-, Diagram- & Figurförteckning

Tabell 1.1 Beräknade offentligfinansiella effekter av förslaget 2008, mdkr	3
Diagram 1.2 Procentuell förändring av ekonomisk standard, Inkomstgrupper	4
Diagram 1.3 Procentuell förändring av ekonomisk standard, Regionala områden.....	4
Diagram 1.4 Fastighetsavgiftsintäkt per invånare, 5 kommuner & kommunsektorn totalt	5
Figur 2.1 Jämvikt utan skatt	8
Figur 2.2 Jämvikt med skatt	8
Figur 2.3 Fastighetsskatt	10
Figur 2.4a Progressiv skatt	11
Figur 2.4b Proportionell skatt.....	11
Figur 2.4c Regressiv skatt	11
Figur 2.5 Empirisk korrelation, fastighetstaxeringsvärde och inkomstnivå.....	12
Tabell 3.1 Datamaterialets uppdelning.....	14
Tabell 3.2 Deskriptiv statistik	16
Diagram 4.1 Real Fastighetsskatteintäkt inkl. kapitalskatteförändringar, 2000 - 2016	21
Diagram 4.2 Genomsnittlig nominell påverkan på disponibel inkomst, Regionala områden..	23
Diagram 4.3 Genomsnittlig procentuell påverkan på sammanräknad förvärvsinkomst	23
Diagram 4.4 Genomsnittlig nominell påverkan på disponibel inkomst, 10 inkomstklasser	24
Diagram 4.5 Genomsnittlig procentuell påverkan på sammanräknad förvärvsinkomst	24
Tabell 4.6 Regressionsresultat.....	25
Figur 5.1 'Fastighetsavgiftens' regressiva skatteprofil	30
Diagram 5.2 Nordisk jämförelse av fastighetsskattens storlek, andel av landets BNP	31

1. Introduktion

I detta inledande kapitel presenteras först en kortare historisk-politisk bakgrund till 2008 års förändringar i fastighetsbeskattningen. Därefter beskrivs vilka förändringar som genomfördes samt vilka konsekvenser som förväntades. Mot slutet av kapitlet beskrivs de effekter av förändringarna som finns utredda och det redogörs för den nuvarande debatten kring fastighetsskatten. Till sist beskrivs och motiveras uppsatsens syfte och tillvägagångssätt.

1.1. Bakgrund

“Fastighetsskatten är en konstruktion fylld av röta, råttor och radon. Den borde rivas och ersättas av ett hållbart bygge.” Så lät det när Kristdemokraternas dåvarande partiledare Göran Hägglund höll sitt tal under Almedalsveckan 2006 ([Svenska Tal, 2012](#); [Sveriges Radio, 2016](#)). Slopandet av fastighetsskatten var en valfråga som främst drevs av Kristdemokraterna. Under våren 2006 var de fyra borgerliga partierna inte enade kring slopandet av fastighetsskatten. Moderatledaren Fredrik Reinfeldt hävdade att förslaget inte var genomförbart och var främst kritisk till den tänkta finansieringen av reformen ([Furtenbach, 2006](#)). Den skulle utgöras av en höjd reavinstskatt samt en begränsning av uppskovsbeloppet vilket befarades missgynna rörligheten på bostadsmarknaden ([Sveriges Radio, 2016](#)).

Det fanns en folklig opinion mot fastighetsskatten, vilken drevs av exempelvis Villaägarnas Riksförbund och Skattebetalarnas Förening. De redogjorde i sina kampanjer för att många personer fick betala orimligt höga skatter för sina fastigheter, i vissa fall så höga att de tvingades sälja sina fastigheter då de inte kunde betala skatten. Fastighetsskatten ansågs vara oförutsägbar och orättvis. I maj 2004 samlades ca 2000 demonstranter vid Sergels Torg i Stockholm för att uttrycka sitt missnöje över skatten. Förbundsordföranden för Villaägarna hävdade då att fastighetsskatten “raserade välfärden och drev vanligt folk från deras hem“ och Skattebetalarnas vd jämförde skattetilståndet med när kungar drev in skatter på medeltiden ([Sveriges Radio, 2016](#); [TT Nyhetsbyrå, 2004](#); [Villaägarnas Riksförbund, 2005](#)).

Under Almedalsveckan 2006 enades den borgerliga alliansen om att inom två år avskaffa fastighetsskatten om de vann valet. Fastighetstaxeringen skulle först under år 2007 frysas på den dåvarande taxeringsnivån för 2006 och sedan skulle fastighetsskatten avskaffas från och med år 2008 ([Sveriges Radio, 2016](#); [Sveriges Radio Väst, 2006](#); [SVT, 2006](#)).

Alliansen vann valet 2006 och den 17 december 2007 röstades förslaget om ”reformerad beskattning av bostäder” igenom i riksdagen ([Sveriges Riksdag, 2007](#)). Skatteutskottets betänkande stödde regeringens proposition men motioner från riksdagsledamöter för Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet reserverade sig mot olika delar av förslaget. Skatteutskottets bedömning var dock att den statliga fastighetsskatten på bostäder var orättvis samt saknade folkligt stöd och legitimitet ([Skatteutskottet, 2007](#)).

1.1.1. Förändringar i fastighetsbeskattningen 2008

Den största förändringen som skedde i och med beslutet i riksdagen var införandet av den ”kommunala fastighetsavgiften”. Maxbeloppet för ’fastighetsavgiften’ sattes till 6 000 kr för småhus och 1 200 kr per bostadslägenhet. ’Fastighetsavgiften’ skulle dock inte överstiga 0,75 procent respektive 0,4 procent av bostadens taxeringsvärde (Sveriges Riksdag, 2007). Dessa skattesatser var sänkningar från de tidigare proportionerliga nivåerna som år 2006 var 1 procent för småhus och 0,5 procent för bostadslägenheter (Skatteverket, u.å.-a). I regeringens proposition (2007/08:27) inför beslutet framgår det att många remissinstanser var kritiska till den nya beskattningens benämning, uppbyggnad och struktur. Regeringen ansåg dock att fastighetsskatten på grund av dess låga folkliga stöd och oförutsägbarhet behövde reformeras. Beskattningen av fastigheter förändrades endast vad gäller bostäder. Näringsfastigheter, obebyggd mark, byggnader under uppförande och mark för sådana byggnader inkluderades inte i reformen utan förblev beskattade på samma sätt som tidigare (ibid, s. 68-77).

Det maxbelopp som sattes skulle inte bero på fastighetens storlek, värde eller geografisk belägenhet. Anledningen till avgiftsskillnaden mellan småhus och bostadslägenheter var att det relativa skatteuttaget skulle bibehållas. ’Avgiften’ indexerades också till förändringen av inkomstbasbeloppet. Detta innebär att ’fastighetsavgiftens’ maxbelopp årligen justeras utifrån inkomstbasbeloppets förändring med år 2008 som basår (ibid, s. 78-82).

Flera andra delar som fanns i den tidigare fastighetsskatten avskaffades i och med införandet av ’fastighetsavgiften’. Exempelvis slopades beskattningen av utländska privatbostäder helt i och med reformen (ibid, s. 85-86). Begränsningsregeln, dämpningsregeln och bestämmelserna om reduceringsbelopp vid om- eller tillbyggnation av hyreshusenheter slopades också då de inte ansågs nödvändiga i och med den nya fastighetsbeskattningen (ibid, s. 87-91).

En annan förändring i det nya fastighetsbeskattningssystemet av bostäder var att avgifterna skulle tillfalla kommunerna. Tillvägagångssättet för detta var att taxeringsutfallet från ’fastighetsavgiften’, i likhet med den kommunala inkomstskatten, skulle utbetalas till kommunerna med två års eftersläpning. Denna förändring skulle vara ekonomiskt neutral. Därför minskades bidragen från det kommunala utjämningsystemet och statsbidragen till kommunerna med samma belopp som inkomsten från taxeringsutfallet av ’fastighetsavgiften’ gav år 2008. Därefter skulle ytterligare skatteintäkter från ’fastighetsavgiften’ tillfalla respektive kommun där fastigheten taxerats (ibid, s. 98-106).

1.1.2. Förändrad kapitalbeskattning av privatbostäder 2008

I propositionen “avskaffad statlig fastighetsskatt” (ibid, s. 107-124) beskrivs också de förändringar i kapitalinkomstbeskattningen vars syfte var att finansiera reformen. Dels höjdes kapitalvinstbeskattningen för privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter (ofta omnämnd som “reavinstskatt”) från den dåvarande nivån på 20 procent till 22 procent. På grund av skatteintäktens volatilitet och att den kan skapa inlåsningseffekter var höjningen relativt liten

jämfört med den först föreslagna nivån på 30 procent. Utöver denna förändring utfördes också flera förändringar kring uppskov. Uppskov innebär att kapitalvinstskatten vid försäljning av bostad skjuts upp på framtiden om en ersättningsbostad förvärvas. Regeringen gjorde förändringar så att rätten till uppskov vid benefika förvärv (arv, gåva, testamente eller bodelning) togs bort. Rätten till uppskov togs dock inte bort för arv eller testamente till make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år samt vid bodelning med anledning av att maken eller sambon dör eller att ett äktenskap eller samboförhållande upphör. Beräkningsmetoden för uppskovsbeloppet förändrades också med syfte att ta upp en mindre del av kapitalvinsten vid förvärv av billigare ersättningsbostad i uppskovsbeloppet. Därmed skulle en större del av kapitalvinsten tas upp till beskattning. Ett takbelopp infördes också vad gäller uppskov vilket innebar att uppskovsbeloppet inte fick överstiga 1 600 000 kr. Det eventuella belopp som översteg denna gräns kom därmed att tas upp till beskattning. Den sista förändringen som gjordes vad gäller uppskov var att ”räntebelägga” uppskovsbeloppet med ungefär 0,5 procent i ränta. Detta genom att ett schablonbelopp på 1,67 procent av uppskovet tas upp för beskattning under inkomstslaget kapital. Skatten på 30 procent av detta schablonbelopp gör att ”räntan”, med andra ord den faktiska beskattningen av uppskovet, blir ungefär 0,5 procent².

1.1.3. Förväntade effekter av 2008 års förändringar

Fastighetsskattereformen år 2008 skulle fullt ut vara självfinansierad. Den lägre skatteintäkten från ’fastighetsavgiften’ skulle finansieras genom ovan beskrivna förändringar i kapitalbeskattningen gällande privatbostäder. De beräknade effekterna av förändringarna redovisades i regeringens proposition ([2007/08:27, s. 124-129](#)). I Tabell 1.1 redogörs dessa offentligfinansiella effekterna som beräknades³. Som tabellen visar förväntades den ’kommunala fastighetsavgiften’ finansiera reformen till ungefär två tredjedelar. Resterande skulle finansieras av den förändrade kapitalinkomstbeskattningen.

Tabell 1.1 Beräknade offentligfinansiella effekter av förslaget 2008, mdkr

Kommunal fastighetsavgift	9,46
varav småhus, 6 000 kr per småhus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet	
Höjd kapitalvinstskatt på privatbostäder från 20 till 22%	1,12
Återföring av uppskov vid arv, testamente, gåva och bodelning	1,38
Tak för uppskovsbelopp om 1,6 mnkr	0,49
Justering av uppskavsregler vid förvärv av billigare ersättningsbostad	0,22
Räntebeläggning av uppskov, 0,5% av uppskovsbeloppet	1,07
Summa	13,74

² Matematiskt: $0,0167 * 0,3 = 0,00501$

³ Denna tabell är något korrigerad i jämförelse med den fullständiga tabellen från regeringens proposition ([2007/08:27, s.125](#)) då inte ’fastighetsavgift’ för bostadslägenheter behandlas i denna uppsats, se ytterligare förklaring i [avsnitt 1.2](#). Den faktiska summan som skulle finansieras var 16,34 miljarder kronor, ’fastighetsavgift’ för bostadslägenheter beräknades inbringa 2,6 miljarder kronor.

Vad gäller fördelningseffekter till följd av reformen visas regeringens beräkningar vad gäller inkomstgrupper i diagram 1.2 och vad gäller regionala områden i diagram 1.3. Dessa visar på de beräknade förändringarna mellan det dåvarande regelverket år 2007 och det nya regelverk som skulle träda i kraft från och med 2008.

Regeringen beskrev att den nya lägre 'fastighetsavgiften' till stor del skulle komma att gynna inkomstgrupper med hög inkomst men att dessa icke önskvärda fördelningseffekter skulle vägas upp av den förändrade kapitalinkomstbeskattningen. Sammantaget förväntades förändringarna få ett fördelningspolitiskt acceptabelt resultat. Variabeln som används för att beräkna ekonomisk standard är disponibel inkomst justerad för antal hushållsmedlemmar och de tio grupperna är de tio decilgrupperna.

Förklaringen till att inkomstgrupp 10 beräknades få en försämrad disponibel inkomst var att individer från denna grupp är överrepresenterade vad gäller uppskov samt att en stor andel av de samlade kapitalvinsterna tillfaller individer med hög inkomst. Den beräknade förändringen för inkomstgrupp 1 ska enligt propositionen tolkas med mycket stor försiktighet. Denna grupp är svår att estimeras då den både innehåller personer med genuint låg inkomst och personer som lever av sin förmögenhet (Prop, 2007/08:27, s. 127-128).

De regionala konsekvenserna av den nya fastighetsbeskattningen beräknades vara i stort sett neutrala mellan regionerna och den disponibla inkomsten beräknades öka i de flesta regioner till följd av reformen. Undantaget är Stockholmsregionen. Detta förklaras genom att uppskoven är överrepresenterade i denna region (ibid, s. 128-129). De regionala uppdelningar som gjorts i beräkningarna och syns i diagram 1.3 är sammanslagningar av olika län. Se appendix A för beskrivning av vilka län som inkluderas i respektive regionalt område.

Diagram 1.2 Procentuell förändring av ekonomisk standard, Inkomstgrupper

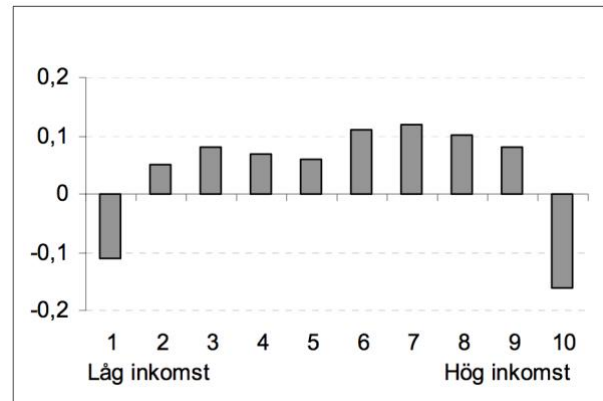
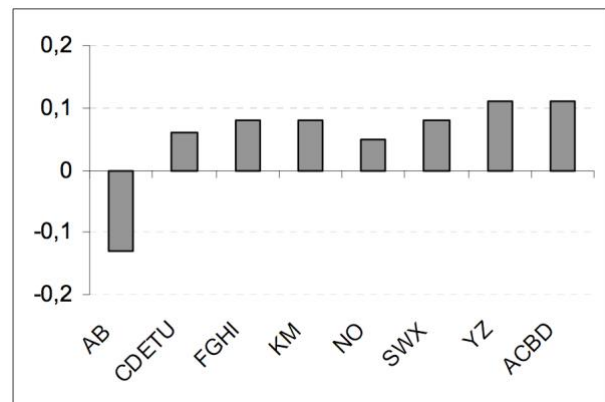


Diagram 1.3 Procentuell förändring av ekonomisk standard, Regionala områden



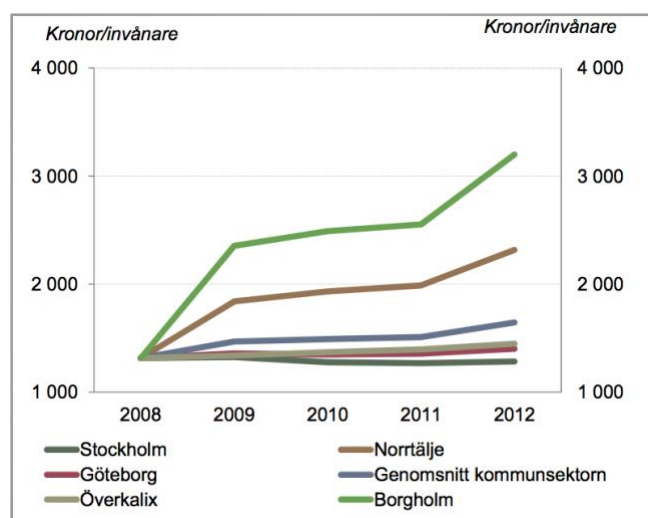
AB - Stockholm, CDETU - Östra Mellansverige
 FGHI - Småland med öarna, KM - Sydsverige
 NO - Västsverige, SWX - Norra Mellansverige
 YZ - Mellersta Norrland, ACBD - Övre Norrland

1.1.4. Fastighetsbeskattning efter 2008

Sedan reformen av fastighetsbeskattningen år 2008 har vissa förändringar skett i skattens utformning. Från och med år 2010 utvidgades den ‘kommunala fastighetsavgiften’ till att också omfatta fastigheter med småhus med ett värde under 50 000 kronor och arrendetomter där bostadshuset och marken inte ägs av samma person, alltså tomtmark med småhus på ofri grund. Därmed togs dessa bort från den statliga fastighetsskatten. Finansieringen av denna förändring var att sänka taket för uppskov från 1 600 000 kr till 1 450 000kr (Prop. 2009/10:33; Sveriges Riksdag, 2009). Från och med år 2013 förändrades också maxbeloppet och procentsatsen för bostadslägenheter till att bli maximalt 1 027 kr (i 2008 års värde) eller maximalt 0,3 procent av taxeringsvärdet (SFS, 2012:743). Den nominella förändringen av ‘fastighetsavgiften’ har, som det beslutades, vuxit i takt med inkomstbasbeloppet (Skatteverket, 2016). År 2016 var maxbeloppet för småhus 7 412 kr och för bostadslägenheter 1 268 kr (Bokelund Svensson, 2016, s. 115-116).

I rapporten “Den kommunala fastighetsavgiften – en fördelningsanalys” analyserar Ekonomistyrningsverket (2014) de geografiska fördelningseffekter som 2008 års förändringar i fastighetsbeskattningen har inneburit för kommuner. Som förklarades ovan var införandet av den ‘kommunala fastighetsavgiften’ ekonomisk neutral för kommunerna då statsbidragen minskade med samma belopp som betalades ut genom ‘fastighetsavgiften’ till kommunerna år 2008. Ytterligare skatteintäkter åren efter 2008 har tillfallit respektive kommun där fastigheten taxerats. Vilka kommuner som har gynnats av de ytterligare skatteintäkterna beror enligt Ekonomistyrningsverket på flera faktorer. Det har varit en relativ stark intäktsutveckling i kommuner där andelen småhus och fritidshus är stor. Intäktsutvecklingen har varit lägre i kommuner där andelen lägenheter och lågt taxerade bostäder är större. Storstadsregionerna har dock inte i någon stor utsträckning fått en hög intäktsökning då en stor andel av taxeringsenheternas värde redan vid år 2008 innebar att takbeloppet för ‘fastighetsavgiften’ betalades. Några exempel på skillnaderna kommuner emellan är att Borgholms kommun fram till 2012 en ökning på 136 procent medan ökningen för Överkalix kommun endast var 3 procent. Även intäktsökningen per invånare skiljer sig mycket åt. Diagram 1.4 visar detta för fem kommuner samt för kommunsektorn totalt. För kommunsektorn totalt har intäkten från ‘fastighetsavgiften’ per invånare ökat något. I Stockholm har avgiftsökningen varit mindre än befolkningsökningen medan situationen varit tvärtom i Norrtälje.

Diagram 1.4 Fastighetsavgiftsintäkt per invånare, 5 kommuner & kommunsektorn totalt



Källa: Ekonomistyrningsverket (2014, s. 10)

Andra fördelningseffekter av ‘fastighetsavgiften’ har inte grundligt utretts. I rapporter och uppsatser används vanligen enklare räkneexempel utifrån uppskattningar på olika typer av boenden. Utifrån dessa typexempel bedöms hur skattebetalningarna har förändrats i och med 2008 års förändringar. Med en sådan metod kan det sägas att personer som äger en bostad med ett högt taxeringsvärde till större del har gynnats av 2008 års förändringar (Ahlberg & Sikberg, 2011, s. 25-26; Waldenström, Bastani & Hansson, 2018, s. 177).

Idag är fastighetsskatten åter en aktuell fråga. Som svar på en rapport som SNS konjunkturråd publicerade i januari 2018, där de föreslår en enhetlig fastighetsskatt på 1 procent (Waldenström et al., 2018, s. 182), har både Skattebetalarnas Förening (2018) och Villaägarnas Riksförbund (2018) gjort uttalanden där de framhåller att fastighetsskatten inte bör återinföras.

Fastighetsskatten syns dock inte i samma utsträckning på den partipolitiska agendan. Finansminister Magdalena Andersson uttalade sig i juni 2017 i frågan och sade då att “fastighetsskatten hatas av svenska folket” (Rossetti, 2017).

1.2. Syfte & Avgränsningar

Mot den bakgrund som presenterats är syftet med den här uppsatsen att undersöka huruvida och i så fall på vilket sätt 2008 års förändringar i fastighetsbeskattningen av privatpersoner har påverkat privatpersoners disponibla inkomst samt hur den svenska skatteintäkten har påverkats.

Uppsatsen ämnar även

- | | | |
|-----|---|-----|
| Att | undersöka huruvida privatpersoners <i>länstillhörighet</i> i genomsnitt haft en signifikant påverkan på hur deras disponibla inkomst har förändrats och i så fall på vilket sätt detta har skett. | [1] |
| Att | undersöka huruvida privatpersoners <i>inkomstklass</i> i genomsnitt haft en signifikant påverkan på hur deras disponibla inkomst har förändrats och i så fall på vilket sätt detta har skett. | [2] |

Uppsatsens syfte är intressant av flera anledningar. Då Waldenström et al (2018, s. 177) säger att “fördelningseffekterna av 2008 års förändringar har inte utretts grundligt” kan denna uppsats bidra till att utreda dessa effekter och ge vissa svar. Med tanke på den politiska status som fastighetsskatten idag innehar kan också uppsatsen ge empiriska bidrag till debatten genom att framställa relevanta resultat.

Vissa avgränsningar är nödvändiga att göra. Då uppsatsens syfte berör fastighetsbeskattningen av privatpersoner innebär detta att beskattning av juridiska personer inte kommer behandlas. Detta innebär dels att beskattning av företags industrienheter samt elproduktionsenheter inte kommer att inkluderas. Denna avgränsning innebär även att fastighetsbeskattning gällande bostadslägenheter (bostadsrätter och hyresrätter) inte heller kommer inkluderas i uppsatsen.

Detta eftersom dessa lägenheter formellt sett ägs av bostadsrättsföreningarna respektive hyresvärdarna och skatten därmed betalas av dessa juridiska personer⁴. Det kan också tydliggöras att denna uppsats fokuserar på att utreda 2008 års förändrade fastighetsbeskattning utifrån nationalekonomiska teorier och analysera olika fördelningseffekter. Därmed kommer uppsatsen inte föreslå eller diskutera olika möjliga framtida typer av fastighetsbeskattning.

1.3. Tillvägagångssätt & Disposition

Uppsatsen är organiserad på följande vis. I kapitel 2 redogörs för olika nationalekonomiska teorier vilket ökar förståelsen för fastighetsskatten. Genom mikroekonomiska teorier beskrivs välfärd förluster som följer av skatter generellt. Utifrån fastighetens egenskaper som skattebas förklaras de teoretiska effekterna på ekonomin av fastighetsskatt. Olika skatteteorier och skatteterminologiska begrepp förklaras också då de är användbara för analys av fastighetsskatt. I detta kapitel redogörs också för individens disponibla inkomst och dess koppling till fastighetsskatten. Det redogörs även för inkomstfördelning, vilket ökar förståelsen för den förändrade fastighetsbeskattningen.

I kapitel 3 beskrivs uppsatsen data och metod. Här redovisas först vilken data som har inhämtats och på vilket sätt den har behandlats. Det redogörs också för vilka begränsningar som finns i uppsatsen datamaterialet. Vidare beskrivs den ekonometriska metod som används i uppsatsen. Här specificeras även de variabler och regressioner som utförs.

I kapitel 4 av uppsatsen redovisas uppsatsens resultat. Detta görs först genom att presentera olika typer av deskriptivt resultat. Därefter presenteras och tolkas resultaten från de ekonometriska paneldataregressionerna.

I det avslutande kapitlet (5) görs först en utvärderande analys av 2008 års förändringar i fastighetsbeskattningen. Denna analys görs utifrån de teorier och det resultat som presenteras i uppsatsen. Sedan görs i detta kapitel även en kortare internationell jämförelse av fastighetsbeskattning, där utvecklingen på 2000-talet observeras i de nordiska länderna. Detta görs för att ge ytterligare perspektiv och infallsvinklar på 2008 års förändringar i fastighetsbeskattningen. Avslutningsvis ges sammanfattande slutsatser samt förslag till fortsatt forskning.

⁴ Undantaget vad gäller lägenheter är *ägarlägenheter* som även formellt sett ägs av privatpersoner. Denna nya fastighetstyp har kunnat bildas från och med den 1 maj 2009 men taxerades först år 2010 vilket gör att dessa lägenheter inte inkluderas i uppsatsens regression utan endast i uppsatsens offentligfinansiella resultat (år 2010-2016). Dock är nybyggda ägarlägenheter (likt andra nybyggda bostäder) befriade från 'fastighetsavgift' i fem år från det att de är färdigbyggda ([Skatteverket, 2015](#)), vilket gör att ägarlägenheter påverkar uppsatsen i mycket liten utsträckning.

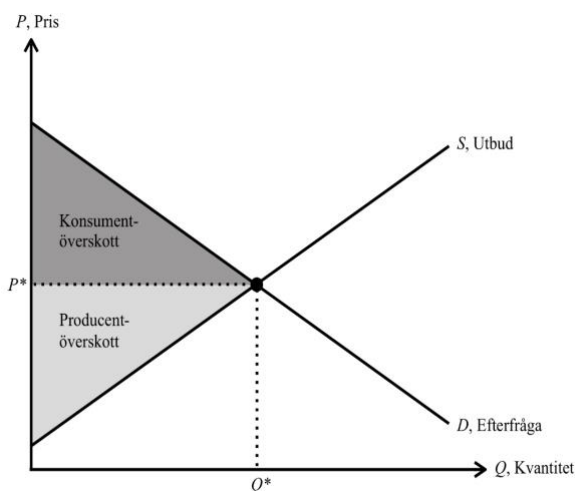
2. Teori

I detta kapitel beskrivs de nationalekonomiska teorier som ligger till grund för uppsatsen. Först presenteras mikroekonomiska teorier kring allokeringsförluster samt skatteteorier vilket gör att fastighetsskatten kan förstås på ett djupare sätt. Därefter förklaras disponibel inkomst och inkomstfördelning. Dessa är viktiga för att förstå fastighetsbeskattnings påverkan på individer och samhället.

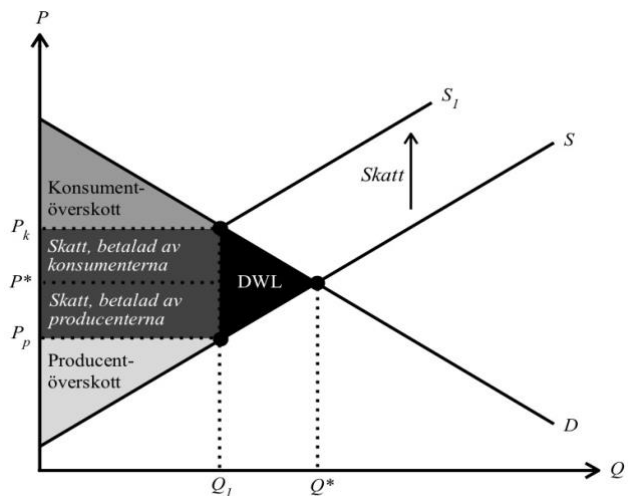
2.1. Mikroekonomisk skatteteori

Inom den mikroekonomiska teorin beskrivs ekonomin vara i jämvikt när det inte längre finns några incitament för konsumenter eller producenter att ändra sina beteenden (Lundmark, 2013, s. 139). Vid denna jämvikt är utbudet lika med efterfrågan och ett pris (P^*) och en kvantitet (Q^*) har bestämts vid optimal nivå (ibid, s. 68-71). Vid jämvikten har också välfärdsmåten, konsumentöverskott och producentöverskott, nått sina maximala nivåer (ibid, s. 132). I figur 2.1 visas situationen i en mikroekonomisk modell. I figur 2.2 visas motsvarande modell vid införandet av en skatt. Skatten gör att den marknadsmässigt optimala jämvikten frångås. Då finns både individer med högre betalningsvilja och producenter med högre acceptanspris än det pris som fastställs (ibid, s. 133). Som figuren visar minskar effektiviteten i ekonomin då den nya faktiska kvantiteten (Q_1) är lägre än den optimala kvantiteten (Q^*). Även konsument- och producentöverskottet minskar. Detta sker dels då nytta överförs till den offentliga sektorn genom skattebetalningar men även på grund av allokeringsförlusten, DWL⁵. Denna visar den nytta som förloras då mindre handel uppstår. Allokeringsförlusten kan alltså förstås som ineffektiviteten den aktuella skatten skapar (Gruber, 2009, s. 590-591). Fördelningen av den inbetalda skatteintäkten (den mörkgråa ytan) mellan producenter och konsumenter benämns *skatteincidens* och är lika fördelad i figur 2.2.

Figur 2.1 Jämvikt utan skatt



Figur 2.2 Jämvikt med skatt



⁵ DWL är en förkortning för engelskans "deadweight loss" som översätts till allokeringsförlust.

Storleken på allokeringsförlusten kan beräknas matematiskt genom följande formel⁶:

$$DWL = -\frac{1}{2} * \Delta Q * \tau$$

Formeln visar att storleken på allokeringsförlusten beror av storleken på förändringen i kvantiteten och skattesatsens storlek. Allokeringsförlusten blir ett positivt tal eftersom den förändrade kvantiteten (ΔQ) är ett negativt tal (Gruber, 2009, s. 594-595 & 619).

En viktig faktor för att avgöra storleken på allokeringsförlusten och fördelningen av skatteincidensen är utbudet och efterfrågans *elasticitet*. En elasticitet är den procentuella förändring som uppstår i en variabel till följd av en procentuell förändring i en annan variabel. Exempelvis är efterfrågan relativt inelastisk om en procents förändring i utbudet leder till mindre än en procents förändring i efterfrågan (Lundmark, 2013, s. 82-83). I figur 2.1 och 2.2 synliggörs elasticiteten genom utbudskurvans respektive efterfrågekurvans lutning. Efterfrågans elasticitet påverkar storleken på den förändrade kvantiteten (ΔQ) och desto mer inelastisk efterfrågan är desto mindre blir allokeringsförlusten. Kortfattat kan detta förklaras som att storleken på ineffektiviteten (allokeringsförlusten) av en skatt avgörs av hur konsumenter och producenter förändrar sina beteenden (Gruber, 2009, s. 592-593). Vad gäller skatteincidensen kan det sägas att efterfrågans och utbudets priselasticiteter styr hur skattebetalningen fördelas mellan producenter och konsumenter. Om utbudet är relativt inelastiskt betalar producenterna in en relativt större del av skatteintäkten än konsumenterna (Lundmark, 2013, s. 171-174).

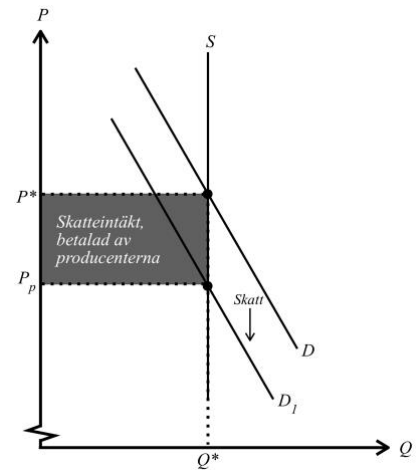
Det finns även mikroekonomisk teori kring hur ett optimalt skattesystem ska utformas för att skapa så lite ineffektivitet och snedvridande effekter som möjligt. En sådan är ”Ramseys regel” som anger hur olika varor ska beskattas. Denna säger att kvoten mellan den marginella allokeringsförlusten av skattehöjningen och de marginella skatteintäkterna från skattehöjningen ska vara lika för alla varor. Detta betyder dels att varor med större efterfrågeelasticitet ska beskattas högre än varor med lägre efterfrågeelasticitet men även att ett optimalt skattesystem bör beskatta många varor med en låg skattesats istället för endast ett fåtal varor med en hög skattesats. Ett optimalt skattesystem kan också ha en omfördelade funktion genom att beskatta varor konsumerade av höginkomsttagare högre än varor konsumerade av låginkomsttagare (Gruber, 2009, s. 601-603). I princip alla typer av beskattning får snedvridande effekter på ekonomin. Målet med utformande av skattesystem är således att snedvridningseffekterna ska bli så små som möjligt samt att skatterna ska skapa en rättvis fördelning i ekonomin. En avvägning mellan dessa två mål är dock ofta nödvändig då en omfördelade skatt ofta skapar större snedvridningseffekter (Nordblom, 2014, s. 233-234; Rosen & Gayer, 2010, s. 301).

⁶ ΔQ = förändringen i Q , d.v.s. $Q_1 - Q^*$ om beräkning görs utifrån uppsatsens figur 2.2.

τ = skattesatsen.

Utifrån dessa mikroekonomiska skatteteorier kan det göras vissa uttalanden om skatt på fastigheter. Vad gäller allokering förlusten kan det dels sägas att efterfrågans elasticitet för fastigheter kan den antas vara låg. På grund av människors behov av boende är fastigheter svåra att substituera mot andra kapitalformer då dessa inte kan inte anses vara fullgoda substitut. På kort sikt kan utbudet av skattebasen, som både omfattar tomtmark och fastigheter, antas vara helt inelastiskt. I figur 2.4 illustreras detta genom en helt vertikal utbudskurva. Denna gör att en införd skatt, här illustrerad som en förskjutning av efterfrågekurvan, inte skapar någon allokering förlust (DWL) då den efterfrågade kvantiteten inte förändras alls till följd av skatten ($\Delta Q = 0$). Teoretiskt kan det alltså antas att fastighetsskatt inte skapar någon allokering förlust (Gruber, 2009, s. 695-696; Rosen, 1999, s. 488-492; Rosen & Gayer, 2010, s. 524). På lång sikt kan dock skatt på fastigheter leda till att kapitalinvesteringar sker i andra typer av kapital än fastigheter (Sanandaji, 2007; Stine, 1988). Detta gör att utbudet på lång sikt inte kan antas vara helt inelastiskt, utan snarare relativt inelastiskt. Vad gäller efterfrågans elasticitet visar empiriska undersökningar från Sverige under 1990-talet visar att efterfrågans elasticitet är inelastisk med ett värde på $-0,3$ (Englund, 2003). Detta leder sammantaget till att allokering förlusten av en fastighetsskatt även på lång sikt kan sägas vara liten. En annan fördel med att beskatta fastigheter är att fastigheter utgör en stabil och immobil skattebas. Till skillnad från andra finansiella kapitaltyper riskerar inte fastigheterna att flyttas utomlands till länder med mer förmånliga skattevillkor vid en höjning av skattesatsen. Detta gör att skatter på fastigheter blir effektiva (Nordblom, 2014, s. 246). Ett annat principiellt argument för att beskatta fastigheter är att investeringar i boendet ger avkastning både genom ett framtida högre försäljningsvärde och en högre individuell nytta av bostaden i nutiden (Waldenström et al., 2018, s. 69).

Figur 2.3 Fastighetsskatt

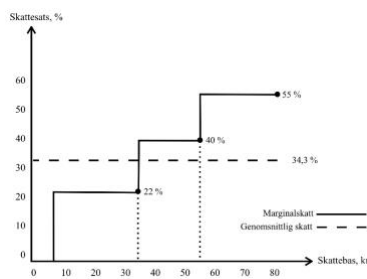


I uppsatsens bakgrund beskrevs att den statliga fastighetsskatten var illa omtyckt av vissa skattebetalare. Detta kan förstås djupare utifrån dessa teorier. I figur 2.4 är skatteincidensen tydligt ojämn. Utbudets inelasticitet innebär att hela skatteintäkten betalas av producenterna, med andra ord fastighetsägarna. En annan anledning till missnöjet är att fastighetsskatten i högre grad är synlig än andra skatter. Till skillnad från inkomstskatten som betalas in av arbetsgivaren innan lönen når skattebetalaren betalas fastighetsskatten direkt av skattebetalaren själv. Något som också bidrar till missnöjet är att skatten på fastigheter beräknas på ett uppskattat värde. Ifall det uppskattade värdet i vissa geografiska områden stiger kraftigt till följd av höjda marknadsvärden skadas förutsägbarheten i skattesystemet och skatten kan då upplevas orättvis. För även om boende i fastighet ger olika fördelar finns ingen direkt likvid avkastning. Snarare sker ett sparande i form av att inte betala hyra. Den upplevda orättvisan blir speciellt stor när vissa fastighetsägare, framför allt pensionärer, inte har tillräckliga likvida tillgångar för att göra fastighetsskattebetalningarna. (Melz, 2014, s. 122-125; Persson, 2004, s. 327-329; Rosen & Gayer, 2010, s. 525-526).

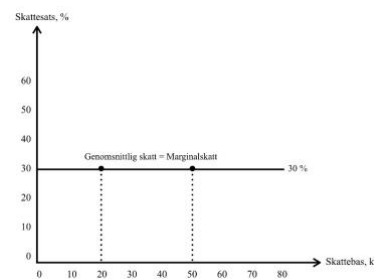
För att bättre förstå och kunna analysera den förändrade fastighetsbeskattningen som genomfördes år 2008 redogörs här nedan för vissa skatteterminologiska begrepp.

Beroende på en skatts uppbyggnad kan den vara *progressiv*, *proportionell* eller *regressiv*. I figurerna 2.4a-c visas dessa tre olika egenskaper med ett exempel där skattebasen är 80 kronor men skattesatsernas uppbyggnad är olika. I figur 2.4a är skatten progressiv vilket innebär att den översta marginalsikten är högre än den genomsnittliga skatten. I figur 2.4b är skatten proportionerlig vilket innebär att marginalsikten inte förändras vid ändrad skattebas. I figur 2.4c är skatten regressiv vilket innebär att situationen är den omvända från den progressiva skatten. En regressiv skatt innebär alltså att högre värden av skattebasen beskattas med en lägre skattesats (Lundmark, 2013, s. 140-142).

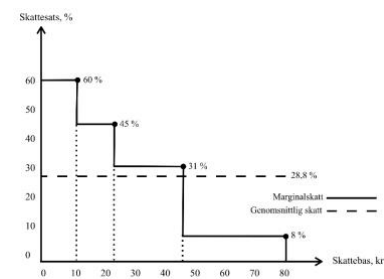
Figur 2.4a Progressiv skatt



Figur 2.4b Proportionell skatt



Figur 2.4c Regressiv skatt



Utöver skatter erhåller den offentliga sektorn även sina intäkter från upplåning och olika avgifter. Det finns viktiga skillnader i definitionerna mellan skatt och avgift. En skatt betalas enligt gällande lagstiftning och är inte kopplad till någon specifik tjänst inom det offentliga systemet. En avgift, å andra sidan, har en direkt koppling till en specifik tjänst eller service. Inkomsterna från en avgift öronmärks till att finansiera denna tjänst. Exempelvis används inkomsterna från radio- och tv-avgiften till att finansiera SVT, UR och SR (*ibid*, s. 142-143).

2.2. Disponibel inkomst

I formeln nedan betecknar Y_d den disponibla inkomsten, vilket är den inkomst en individ har att förfoga över efter att hen har betalat skatt (τ) och fått transfereringar (Tr). I denna enkla beräkning antas att skattebetalningen endast sker proportionellt utifrån bruttoinkomsten (Y). Beräkningen inkluderar också endast skattefria och inkomstoberoende transfereringar som exempelvis barnbidrag (Fregert & Jonung, 2014, s. 263).

$$Y_d = (1 - \tau) * Y + Tr$$

I verkligheten är det svenska skattesystemet mer komplext och innefattar fler olika typer av skatter som på olika sätt påverkar den disponibla inkomsten. Fastighetsskatten beror varken av bruttoinkomst, övriga skatter eller av transfereringar. Individens inbetalade fastighetsskatt⁷ beror av endast av fastighetens värde samt fastighetens ägarförhållanden (Skatteverket, 2014).

⁷ Individens inbetalade fastighetsskatt kommer betecknas som τ_F i denna uppsats.

Därmed kan den disponibla inkomsten skrivas som följande formel för att tydliggöra fastighetsskattens påverkan:

$$Y_d = (1 - \tau) * Y + Tr - \tau_F$$

Denna formel visar att en förändring av individens inbetalade fastighetsskatt (τ_F) har en direkt negativ påverkan på individens disponibla inkomst.

Inom ekonomisk statistik används ofta den disponibla inkomsten som ett mått där hushållsinkomster summeras och sedan korrigeras utifrån hushållets sammansättning. Detta betyder att inkomstuppgifterna är individuella men tar hänsyn till att en individs inkomst spenderas olika beroende på antal medlemmar i hushållet (Roine, 2013, s. 107). Det är detta mått som används i regeringens proposition (2007/08:27, s. 127-129) vid redogörelsen för de förväntade konsekvenserna av den förändrade fastighetsbeskattningen.

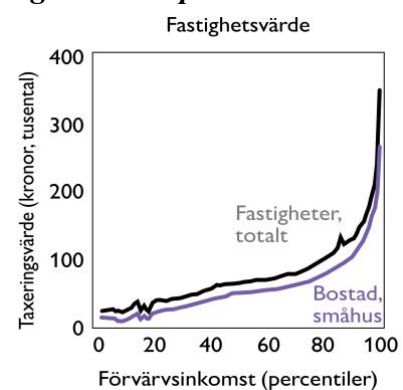
2.3. Inkomstfördelning

Även om normativa frågor kring ekonomisk jämlikhet och fördelning till viss del är politiska värderingsfrågor som hör hemma på den politiska arenan är ämnet ekonomisk fördelning även relevant och aktuellt inom nationalekonomin. Det studeras hur inkomster faktiskt är fördelade i samhället, hur denna fördelning har förändrats över tid samt huruvida ekonomisk fördelning kan vara en förklaringsvariabel till hur väl ekonomin fungerar (Roine, 2013, s. 103-104).

Empirisk forskning har på senare tid visat hur den ekonomiska fördelningen i olika länder har förändrats över tid. Piketty och Saez (2014) visar att den översta decilgruppens inkomster före skatt sedan 1980-talet fram tills 2010 har ökat från 35 till 45 procent av den totala inkomsten i USA och i Europa har förändringen gått från 30 till 35 procent. I Sverige visar Roine och Waldenström (2010, s. 306-307) att utvecklingen av den översta decilgruppens inkomstandel mellan 1980 och 2006 har vuxit från 22,7 procent till 30,7 procent om kapitalinkomster inkluderas och till 27,3 procent om de exkluderas.

Flera studier visar också att det finns en korrelation mellan arbetsinkomsten och kapitalets fördelning. Detta då existerande kapital kan vara sparad arbetsinkomst men också då människor med högre arbetsförmåga och arbetsinkomst i högre utsträckning tar gynnsamma finansiella beslut (Waldenström et al., 2018, s. 39). Det finns även en empirisk korrelation i Sverige mellan fastighetstaxeringsvärden och inkomst. Det kan observeras att högre fastighetsvärden korrelerar med en högre förvärvsinkomst. Denna korrelation är speciellt tydlig i den översta tiondelen av inkomstfördelningen. Detta visas i figur 2.5. Därmed kan skatter på kapital och fastigheter indirekt i högre grad beskatta personer med högre arbetsförmåga och hög arbetsinkomst (ibid, s. 92-95).

Figur 2.5 Empirisk korrelation



3. Data & Metod

I detta kapitel beskrivs det datamaterial som har inhämtats, vilka begränsningar som finns i det samt hur det har hanterats. Sedan redogörs det för den ekonometriska paneldatametod som är relevant för uppsatsen och den ekonometriska modellen specificeras.

3.1. Data⁸

3.1.1. Datamaterial

Officiell statistik över årliga fastighetsskattsinbetalningar för privatpersoner har inhämtats från SCBs statistikdatabas (u.å.-d) och är grunden för uppsatsens datamaterial. Beskattningsdatan är uppdelad för 21 län, 26 inkomstklasser, 3 åldersgrupper, 2 kön och 17 tidsperioder (år 2000 – 2016). Datamaterialet utgör därmed 3 276 ID och 55 692 observationer⁹. Varje ID som observeras utgör alltså en grupp av människor. Exempelvis utgör ID nr 1 i datamaterialet män som är 19 år eller yngre, boende i Stockholms län, med 0 kr i beskattningsbar förvärvsinkomst år 2000. De exakta uppdelningarna av datamaterialet visas i tabell 3.1. Beskattningsdatan utgörs fram till år 2007 av fastighetsskatt och från och med år 2008 av 'fastighetsavgift' och fastighetsskatt på tomt. Detta eftersom 2008 års förändringar innebar att beskattningen av tomtmark fortsatte enligt det tidigare beskattningssystemet.

De 26 inkomstklasserna i datamaterialet är uppdelade utifrån storleken på individernas beskattningsbara förvärvsinkomst, vilket är summan av inkomster från näringsverksamhet och tjänst men där vissa skatteavdrag subtraheras (Björn Lundén Information, u.å.). Det bör tydliggöras att varken kapitalinkomster, skatter eller transfereringar är en del av den beskattningsbara förvärvsinkomsten.

På grund av SCBs sekretesskäl är grupper (ID) som innehåller färre än fyra individer borttagna från datamaterialet. I och med detta bortfall hämtades även datamaterial från samma tabell i SCBs statistikdatabas men utan uppdelning för åldersgrupper och kön. Detta eliminerar bortfallet, med andra ord innehållet alla ID-grupper minst fyra individer. Det gör att detta datamaterial med fördel kan användas till den deskriptiva statistiken och för att se hur stort bortfallet är i uppsatsens datamaterial. Anledningen till att det större datamaterialet har inhämtats och används till den ekonometriska analysen är för att det möjliggör att inkludera fler relevanta kontrollvariabler och därmed förbättra precisionen i den estimerade modellen.

⁸ Datamaterialet i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta uppsatsförfattarna.

⁹ $21 \text{ län} * 26 \text{ inkomstklasser} * 2 \text{ kön} * 3 \text{ åldersgrupper} = 3\,276 \text{ ID}$

$3\,276 \text{ ID} * 17 \text{ tidsperioder} = 55\,692 \text{ observationer}$

3.1.2. Datamaterialets begränsningar

Då uppsatsens syfte är att se huruvida den förändrade fastighetsbeskattningen har påverkat privatpersoners disponibla inkomst behöver medelvärden av fastighetsskatteinbetalningar beräknas. Detta medelvärde beräknas genom att dela totalsumman för varje ID med antalet personer som betalar fastighetsskatt i ID-gruppen. Här uppstår en begränsning i datamaterialet då individer både kan betala 'fastighetsavgift' och fastighetsskatt på tomt samma år efter reformen. Dessa individer finns då både med som en person som betalar 'fastighetsavgift' och som en person som betalar fastighetsskatt på tomt, vilket innebär att det blir problematiskt att beräkna ett korrekt medelvärde. Därmed görs ett antagande om att: *Alla* personer som betalar fastighetsskatt på tomt samma år också betalar 'fastighetsavgift'¹². Detta antagande anses rimligast då en analys visar att majoriteten av de som betalar fastighetsskatten på tomt befinner sig i högre inkomstklasser. Att äga tomtmark samt småhus under byggnation antas också ske oftare av personer som redan äger ett småhus än av personer som bor i lägenhet. Detta då det troligtvis behövs en stark likviditet eller belåningsmöjlighet för att äga tomtmark eller småhus under byggnation. Den valda beräkningsmetoden gör att de medelvärden som beräknas kan vara något högre än de faktiska. När resultat presenteras i uppsatsen kommer dessa genomgående kontrolleras med det motsatta antagandet för att se om detta antagande är avgörande för någon av uppsatsens slutsatser. Eftersom antalet personer som betalar fastighetsskatt på tomt i genomsnitt utgör 6 procent i jämförelse med antalet personer som betalar 'fastighetsavgift' kan dessa effekter tros vara förhållandevis små.

Som förklarades tidigare tar SCB bort de observationer som baseras på färre än fyra individer på grund av sekretesskäl. I de fall då ID-gruppen innehåller en till tre personer innebär bortfallet en svaghet i datamaterialet och behöver analyseras. Bortfall av ID-grupper i uppsatsens datamaterial kan också bero på att antalet personer i ID-gruppen är noll, vilket då inte innebär något faktiskt databortfall. Då ålderskategorin för personer under 19 år har ett minimalt fastighetsäggande är det senare fallet för de flesta av dessa borttagna ID-grupper. För att undvika uppseendeväckande stora bortfall av observationer är valet att exkludera denna ålderskategori. Detta är en dataavgränsning som vanligen görs vid studier av fastighetsbestånd (Waldenström et al., 2018, s. 95). Genom att jämföra datamaterialet med bortfall med det inhämtade datamaterialet utan uppdelning för ålder och kön som inte har något bortfall kan det klargöras hur många individer som faktiskt är borttagna. Denna bortfallsanalys visar att det över de 17 tidsperioderna i genomsnitt är 412 individer (0,013 procent) per år som är borttagna på grund av sekretesskäl. Vad gäller totalsumman per år innebär bortfallet i genomsnitt att 0,1 procent av skatteintäkten är borttagen. Detta bortfall är störst främst i Gotlands län (0,72 procent) och i inkomstgrupp 2 (1,03 procent). Exkludering av ålderskategorin 0-19 år innebär ett bortfall på 3,7 procent av de faktiska observationerna.

¹² Det motsatta antagandet: "Ingen person som betalar fastighetsskatt på tomt betalar samma år också fastighetsavgift"

Makrosummorna gällande uppskov och kapitalvinst är inte på uppdelade med avseende på län, inkomstklass, kön eller ålder. Detta skapar en begränsning i den datans förklaringsvärde och gör att den endast kan användas i uppsatsens offentligfinansiella resultat och inte i det övriga deskriptiva resultatet eller i uppsatsens paneldataregressioner.

3.1.3. Datahantering

För att kunna hantera datamaterialet smidigare och utföra regressionsanalyser har datasetet behandlats i den statistiska mjukvaran Stata. Datasetet strukturerades till en lång paneldatastruktur. För att kunna genomföra uppsatsens analyser lades de olika typerna av fastighetsskatt (som i datamaterialet från SCB var separerade) ihop till att utgöra samma variabel. Variabler som antar medelvärden av den inbetalade fastighetsskatten beräknades för genom att för varje grupp (ID) dela totalsumman av den inbetalade fastighetsskatten för gruppen med antalet personer i ID-gruppen. Detta gjordes utifrån de två antaganden som redogjordes för ovan gällande fastighetsskatten på tomt. I tabell 3.2 visas deskriptiv statistik för uppsatsens dataset.

Vad gäller makrosummorna för "schablonintäkt på uppskavsbelopp" och "kapitalvinst resp. kapitalförlust från försäljning av småhus och bostadsrätter" beräknades den faktiska skatten enligt skatteuträkningsbroschyren från [Skatteverket \(2014\)](#). Då dessa beräkningar görs på makronivå ska de tolkas med en viss felmarginal då beskattningen på individnivå kan se annorlunda ut då andra parametrar inom inkomstlagen kapital kan påverka beskattningen.

Tabell 3.2 Deskriptiv statistik

Variabel	<i>n</i>	μ	σ	<i>min</i>	<i>max</i>
Genomsnittlig inbetalning (huvudantagande)	37 704	4 541.9	3 844.5	0	266 666.7
Genomsnittlig inbetalning (motantagande)	37 704	4 365.6	3 762.6	0	266 666.7
Antal betalande (huvudantagande)	39 188	1 309.7	2 344.4	4	44 361
Antal betalande (motantagande)	39 193	1 354.6	2 412	4	46 479
Inbetalad Fastighetsskatt	39 193	5 563 863	$1.1 * 10^7$	0	$2.4 * 10^8$
år	55 692	9	4,9	1	17
inkomstklass	55 692	13.5	7.5	1	26
ålder	37 128	0.5	0.5	0	1
kön	55 692	0.5	0.5	0	1
inkomstbasbelopp	55 692	48 135	7 227	37 300	59 300
fastighetsprisindex	55 692	206.5	61.7	99	423

3.2. Metod

Förutom ett mer deskriptivt resultat kommer det i uppsatsen användas en paneldataregression som metod för att ta fram ett ekonometriskt resultat. Den variabeln som är av störst intresse för uppsatsen, den genomsnittliga fastighetsskatteinbetalningen, finns i uppsatsens datamaterial både uppdelad över de olika ID-grupperna och över tid vilket möjliggör en paneldataregression. Fördelen med paneldata är att mer dynamiskt kunna analysera variabler som varierar både över tid och mellan ID. Den regressionsmodell som kommer att utföras ser ut enligt följande:

$$\ln(\mu\tau_{Fit}) = \beta_0 + \beta_1 T + \beta_2 \text{inkomstklass}_i + \beta_3 (\text{inkomstklass} * T)_{it} + \beta_4 \theta \cdot \text{län}_i + \beta_5 (\theta \cdot \text{län} * T)_{it} \\ + \beta_6 \text{ålder}_i + \beta_7 (\text{ålder} * T)_{it} + \beta_8 \text{kön}_i + \beta_9 (\text{kön} * T)_{it} + \beta_{10} \text{inkomstbasbelopp}_t \\ + \beta_{11} \text{fastighetsprisindex}_t + \alpha_i + \varepsilon_{it}$$

$$i = 1, 2, \dots, 2184$$

$$t = 1, 2, 3, 4$$

Modellens beroende variabeln, $\ln(\mu\tau_{Fit})$, är den naturliga logaritmen av den genomsnittliga fastighetsskatteinbetalningen för varje ID-grupp och varje år. Anledningen till att variabeln är logariterad är att det vid tolkning av koefficienterna ska kunna göras genomsnittliga procentuella uttalanden om estimerade effekter av de oberoende variablerna. Variabeln T är en binär variabel¹³ som antar värdet 0 två år före reformen och värdet 1 två år efter reformen. Valet av tidsperioden år 2006 till år 2009 sker för att i så stor utsträckning som möjligt kunna isolera effekten av just fastighetsskattereformen. I det tidigare beskattningssystemet infördes begränsningsregeln och dämpningsregeln tidigare under 2000-talet och år 2010 utökades fastighetsavgiftens omfattning något. För att inte få med effekterna av dessa reformer i regressionsmodellen kortas tidsperioden ned till dessa fyra år. Identifikationsantagandet som görs för denna modell är att ingen påverkan sker på den beroende variabeln, $\ln(\mu\tau_{Fit})$, utöver reformen. Med andra ord, att ingen tidstrend existerar. Det är särskilt fastighetstaxeringen som påverkar modellens beroende variabel. Då fastighetsskatten år 2007 frystes till taxeringsnivåerna för år 2006 samt att 2008 års 'fastighetsavgift' begränsar höga värden av fastighetstaxeringen genom maxbeloppet kan modellens identifikationsantagande anses vara giltigt.

Då finanskrisen drabbade Sverige år 2008 bör det kommenteras vilken påverkan den hade på modellens beroende variabel och därmed även på identifikationsantagandet. Finanskrisen hade visserligen en stor påverkan på den svenska bostadsmarknaden och innebar att försäljningen avtog, bostadspriser föll samt att bostadsbyggandet avtog ([Boverket, 2017](#); [Sveinsson, 2010](#)). Att aktiviteten på svenska bostadsmarknad avtog innebär med andra ord att bostadsägandet var mer konstant än tidigare under år 2009 och år 2010. Därmed utgör troligen inte den aktuella finanskrisen någon avsevärd påverkan på den beroende variabeln än vad modellens två

¹³ I engelskan kallas denna typ av variabler för "dummy variables" vilket ibland också används som svenskt begrepp. I denna uppsats benämns dock dessa variabler som *binära variabler*.

kontrollvariabler fångar. De två kontrollvariabler som inkluderas för att ta hänsyn till tidstrenden är dels *inkomstbasbeloppet* som används för att kontrollera för inflationen. Sedan används även SCBs *fastighetsprisindex* för att kontrollera för de höjda marknadsvärden av fastigheter som kan påverka taxeringsvärdet och därmed fastighetsbeskattningen.

De två oberoende variabler som är viktigast för att kunna besvara uppsatsens syfte är *inkomstklass* och *län*. Dessa inkluderas i modellen både enskilt samt som interaktionstermer med T . Variabeln *inkomstklass* är en löpande variabeln och därmed kan effekten av den tolkas som effekten av en marginell förändring av individens inkomstklass, med andra ord att ”gå upp” en inkomstklass. När län inkluderas enskilt görs detta i form av att en binär variabel för varje län skapas i regressionsmodellen, vilket skrivningen $\theta.län$ markerar. Vid användning av en sådan kategorisk variabel behöver en kategori utelämnas i regressionsmodellen för att utgöra referenskategori (Djurfeldt & Barmark, 2009, s. 110). I uppsatsens regression kommer Stockholms län att utgöra referenskategori vilket innebär att resultaten av länstillhörighet till olika län kommer tolkas i förhållande till Stockholms län. Interaktionstermerna med T möjliggör att se effekten som inkomstklass respektive län har haft på den beroende variabeln vid tiden efter att reformen införts jämfört med innan. Detta är av stor vikt för att kunna möta uppsatsens syfte.

Variablerna *ålder* och *kön* inkluderas också i regressionsmodellen. Dessa variabler är inte av intresse för uppsatsens syfte men inkluderas som kontrollvariabler för att kunna göra en mer precis estimering av den effekt som *inkomstklass* och *län* har på $\ln(\mu\tau_{F_{it}})$. Dessa kontrollvariabler är båda binära variabler och visar effekten av att vara kvinna respektive att vara äldre än 64 år. Även dessa variablerna inkluderas både enskilt och som interaktionstermer med T .

I regressionen betecknar ε_{it} modellens residual, med andra ord den variation i modellens beroende variabel som inte kan förklaras av någon av modellens oberoende variabler. Denna kan även kallas felterm eller den oobserverade effekten och behöver enligt modellens antaganden vara approximativt normalfördelad med väntevärdet 0 (ibid, s. 56-57). I modellen specificeras även α_i som betecknar den individspecifika oobserverade effekten. Denna fångar de oobserverade och tidskonstanta faktorer som påverkar modellens beroende variabel. Det nedsänkta i visar att denna feltermen inte förändras över tiden utan endast mellan modellens ID. Därför kan denna term sägas beteckna den *fixerade effekten*. Möjligheten att kunna fånga denna effekt är en av de stora fördelarna med paneldata och gör att de oobserverade effekter på modellens beroende variabel som kommer av datans ID kan särskiljas från den generella feltermen (ε_{it}) (Wooldridge, 2014, s. 372-373). I uppsatsens datamaterial innebär detta att den *fixerade effekten* för de 2 184 ID¹⁴ som inkluderas i modellen kommer kunna fångas vilket gör att modellens estimeringen förbättras.

¹⁴ 26 inkomstklasser * 21 län * 2 kön * 2 åldersgrupper = 2 184 ID

Vanligen används ”Random Effects Model” (REM) eller ”Fixed Effects Model” (FEM) vid paneldataregressioner då dessa metoder drar fördel av de möjligheter som paneldata ger. En avgörande faktor för vilken modell som är bäst lämpad är huruvida den individspecifika oobserverade effekten (α_i) är korrelerad med regressionsmodellens oberoende variabler ($x_{j_{it}}$).

I REM är antagandet att denna korrelation är slumpmässig, med andra ord i genomsnitt lika med 0. I FEM tillåter beräkningen att korrelationen är fränskild från 0. I FEM beräknas den individspecifika oobserverade effekten (α_i) separat och tas bort före estimeringen vilket gör att metoden är mer ansedd för att göra tillförlitliga estimeringar (Wooldridge, 2014, s. 387-399).

$$\begin{aligned} \text{corr}(x_{j_{it}}, \alpha_i) = 0 &\rightarrow \text{Random Effects Model} \\ \text{corr}(x_{j_{it}}, \alpha_i) \neq 0 &\rightarrow \text{Fixed Effects Model} \end{aligned}$$

För att undersöka vilken av de två metoderna som ska användas kan ett Hausmantest utföras. Nollhypotesen för detta test är att ingen signifikant skillnad finns mellan koefficienterna för de tidsvarierande variablerna om de utförs med REM eller FEM. Om nollhypotesen förkastas bevisar det att det finns en signifikant skillnad och att en korrelation existerar, vilket innebär att FEM-metoden är att föredra (ibid, s. 399). När ett Hausmantest utförs på uppsatsens modell visar detta att nollhypotesen kan förkastas ($\chi^2 = 898,39$; $p = 0,000$). I FEM-regressionen visas även att en negativ korrelation på $-0,7$ mellan $x_{j_{it}}$ och α_i existerar.

I och med att α_i beräknas separat och tas bort före estimeringen i FEM kan inte andra tidskonstanta oberoende variabler inkluderas vid FEM, då dessa får en perfekt kollinearitet med α_i (ibid, s. 387). Eftersom flera av de för uppsatsens syfte viktiga oberoende variablerna är tidskonstanta kan de inte estimeras med FEM även om det är troligt att den individspecifika oobserverade effekten (exempelvis utbildningsnivå, bostadens storlek etc.) korrelerar med exempelvis inkomstklass och län.

Tillvägagångssättet i uppsatsen kommer därför vara att utföra uppsatsens regressionsmodell med både REM och FEM. Detta för att kunna observera effekterna av de tidskonstanta variablerna, med REM, och effekterna av de tidsvarierande variablerna, med FEM då det ger mest tillförlitliga resultat.

Det finns flera riskfaktorer som kan påverka estimeringens standardfel och därmed försämra den statistiska slutledningen. En sådan är hög *multikollinearitet*, vilket betyder att det finns en ”för” stark korrelation mellan två eller flera av modellens oberoende variabler (Wooldridge, 2014, s. 83). För att upptäcka sådana problem utförs ett VIF-test. Detta visar om någon av modellens variabler uppvisar en ”för” stark korrelation. Ett vedertaget gränsvärde är 10, vilket innebär att om en variabel har ett VIF-värde över 10 bör denna variabeln exkluderas från

regressionsmodellen¹⁵ (Wooldridge, 2014, s. 83-86). VIF-testet visar att det regionala fastighetsprisindex som var tänkt att användas uppvisade ett för högt VIF-värde; 41,4. Av denna anledning exkluderas denna variabel från modellen och istället inkluderas ett fastighetsprisindex för hela riket. Detta gör att det höga VIF-värdet elimineras och medelvärdet för modellens VIF-värde är nu 4,24.

Två andra problem som kan skada estimeringens standardfel är *autokorrelation* och *heteroskedasticitet*. Dessa problem kommer av att residualerna inte följer de antaganden som finns för regressionen. Autokorrelation innebär att residualerna i en tidsperiod uppvisar en korrelation från residualerna i den tidigare tidsperioden (Djurfeldt & Barmark, 2009, s. 154-157). Heteroskedasticitet förklaras bäst som ojämn residualspridning. Med andra ord är variansen hos residualerna ej konstant utan beror av de oberoende variablerna i regressionsmodellen. Heteroskedasticitet gör att standardfelen i regressionen blir felaktiga och därmed finns en risk att även slutsatserna som görs från regressionen blir fel (Djurfeldt & Barmark, 2009, s. 60; Wooldridge, 2014, s. 47-49 & 212-213). På grund av hur uppsatsens datamaterial är uppbyggt finns det en tydlig risk för autokorrelation. Detta eftersom en ID-grupps genomsnittliga fastighetsskatteinbetalning vid ett visst år troligtvis korrelerar med samma grupps inbetalning året innan. Det som möjligtvis kan motverka detta är att människor flyttar mellan olika län, åldersgrupper, kön och inkomstklasser¹⁶. Det är också troligt att det finns en heteroskedasticitet i datamaterialet då residualerna troligtvis är mycket större i högre inkomstklasser och i län vid storstadsområden där fastigheterna har höga taxeringsvärden. Detta borde speciellt skapa en stor heteroskedasticitet i tidsperioden innan reformen genomfördes. Utifrån regressionsmodellen som utförs med FEM kan också ett test för heteroskedasticitet utföras i Stata. Nollhypotesen är att variansen är konstant (homoskedasticitet) och testet visar att denna förkastas kan förkastas ($\chi^2 = 4,2 * 10^{29}$; $p = 0,000$), alltså påvisas heteroskedasticitet. För att undvika att heteroskedasticitet och eventuell autokorrelation påverkar den statistiska slutledningen behöver robusta standardfel beräknas som tar hänsyn till datamaterialets svagheter. Detta görs genom att klustrade robusta standardfel skapas utifrån modellens ID vid regressionen och därmed blir de standardfel som beräknas större då de tar hänsyn till den heteroskedasticitet och autokorrelation som finns. Detta görs både vid användningen av REM och FEM (Stata Manuals, u.å. , s. 15; Wooldridge, 2014, s. 403-404).

¹⁵ $VIF = 10$ motsvarar $R_j^2 = 0,9$. Vilket innebär att 90 procent av variationen i den oberoende variabeln x_j kan förklaras av andra oberoende variabler i regressionsmodellen.

¹⁶ Under uppsatsens gång har inkomströrligheten och flyttmönster mellan län undersökts genom statistik från SCBs statistikdatabas. Slutsatsen är att det rör sig om en minoritet som rör sig mellan ID-grupperna från år till år och majoriteten förblir i samma ID-grupp.

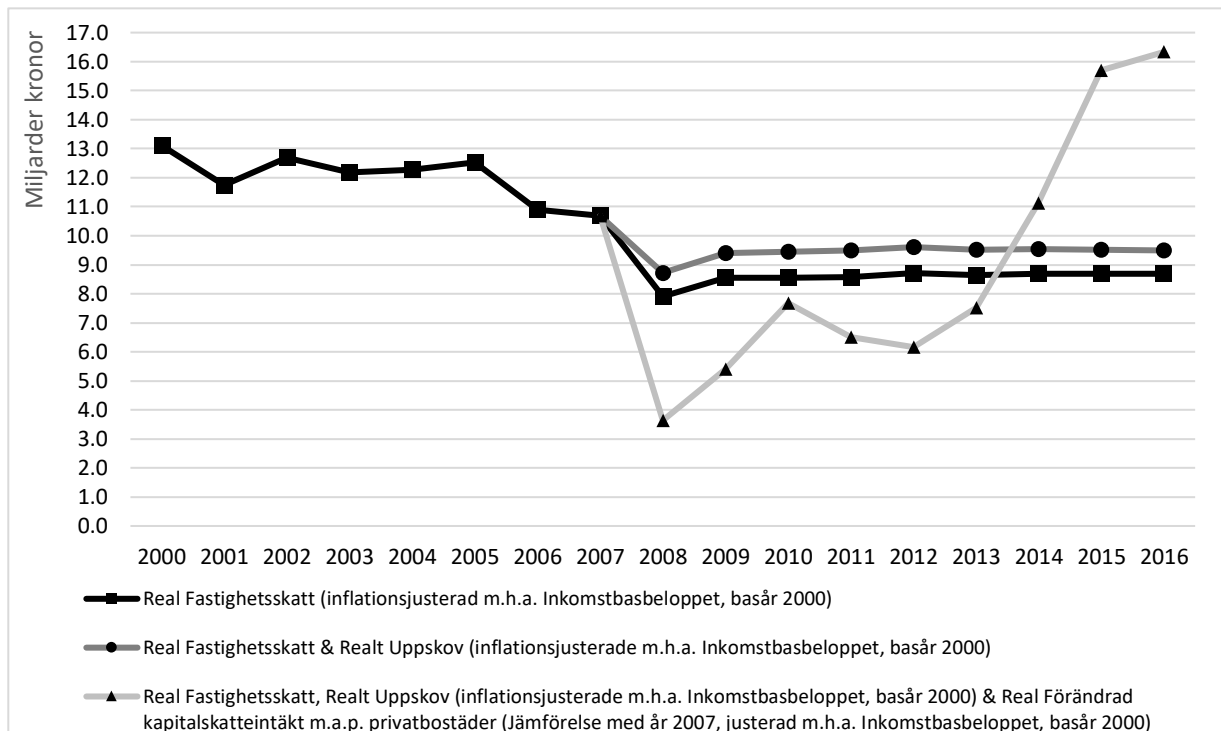
4. Resultat

I detta kapitel presenteras först deskriptivt resultat som visar utfallet av reformen på makronivå samt för inkomstklasser och regionala områden. Därefter presenteras resultaten från de ekonometriska regressioner som utförts. Utifrån dessa ekonometriska resultat kan uttalanden göras i förhållande till uppsatsens två delsyften.

4.1. Deskriptivt resultat

Beräkningarna som har gjorts för detta deskriptiva resultat är baserade på det datamaterial utan bortfall som har inhämtats från SCBs statistikdatabas samt de makrosummor som inhämtats för kapitalbeskattning och uppskovsbelopp gällande privatbostäder. I diagram 4.1 redovisas den reala fastighetsskatteintäkten för åren 2000 till 2016. För att korrigera för inflationen har fastighetsskatten¹⁷, skatteintäkterna från uppskovsbeloppen samt kapitalsskatteintäkterna korrigerats med hjälp av inkomstbasbeloppets förändring, med år 2000 som basår. Inkomstbasbeloppets förändring har valts som deflator då detta belopp även reglerar 'fastighetsavgiftens' maxbelopp. Vad gäller förändringen av kapitalsskatteintäkter förväntades de förändrade reglerna ge en högre skatteintäkt jämfört med år 2007. Därför har förändringen beräknats i förhållande till intäkten år 2007. Samma nominella förändringar redovisas i appendix C, diagram C.1 och C.2. De reala förändringarna möjliggör en bättre jämförelse över tid och är därför mer relevanta för uppsatsens resultat och analys.

Diagram 4.1 Real Fastighetsskatteintäkt inkl. kapitalsskatteförändringar, 2000 - 2016



¹⁷ Fastighetsskatt inkluderar Fastighetsskatt år 2000 till 2007, 'Fastighetsavgift' år 2008 till 2016 samt Fastighetsskatt på tomt år 2008 till 2016.

Vad gäller de offentligfinansiella beräkningar som gjordes i Prop (2007/08:27, s. 124-125) kan det sägas att det nominella utfallet för år 2008 till viss del motsvarar den kalkyl som gjordes. 'Fastighetsavgiften' för småhus beräknades ge en skatteintäkt på 9,46 miljarder, den nominella intäkten blev 10,18 miljarder. Räntebeläggningen av uppskovsbeloppen beräknades ge en skatteintäkt på 1,07 miljarder och utfallet blev 1,05. Den ökade kapitalskatteintäkten gällande privatbostäder till följd av den höjda kapitalvinstskatten på privatbostäder samt vissa av de nya uppskavsreglerna förväntades ge en skatteintäkt på 3,21 miljarder. Istället blev det nominella utfallet i jämförelse med år 2007 negativt, - 6,55 miljarder. Detta antas till stor del bero på finanskrisen som bröt ut under 2008, vilket minskade människors benägenhet att göra bostadsaffärer kraftigt och därmed även påverkade kapitalvinstskatten gällande privatbostäder negativt. Denna effekt återfinns inte på 'fastighetsavgiften' eller uppskovsbeloppen. Detta då dessa två utgör beskattning av ett befintligt ägande/ belopp som inte förändras lika volatilt. Som nämndes i uppsatsens metoddel var effekten av finanskrisen att bostadsmarknaden avstannade gällande försäljning och nybyggnation vilket inte påverkar skatteintäkten från 'fastighetsavgiften'. Det kan noteras att skatteintäkterna från 'fastighetsavgiften' och uppskovsbeloppen i reala termer mer eller mindre varit konstanta från år 2009 till år 2016.

Resultatet där förändringen av kapitalskatteintäkterna gällande privatbostäder inkluderas (markerat med trianglar i diagram 4.1) kan behöva förklaras ytterligare. Som diagrammet visar blir skatteintäkten mer rörlig när de förändrade kapitalskatteintäkterna inkluderas. Kapitalskatteintäkten gällande privatbostäder påverkas direkt av fastighetspriserna på bostadsmarknaden. Dessa har ökat kraftigt, främst under 2010-talet (SCB, 2017). Som diagram 4.1 visar har kapitalskatteintäktens ökning varit större än inflationen. Resultatet där den förändrade kapitalskatteintäkten inkluderas ska dock inte tolkas som en direkt effekt utav 2008 års förändringar. Kapitalskatteintäkten gällande privatbostäder hade troligtvis ökat snabbare än inflationen även om de förändringar som gjordes i 2008 års reform inte genomförts eftersom förändringarna till största del beror på den allmänna trenden på svensk bostadsmarknad.

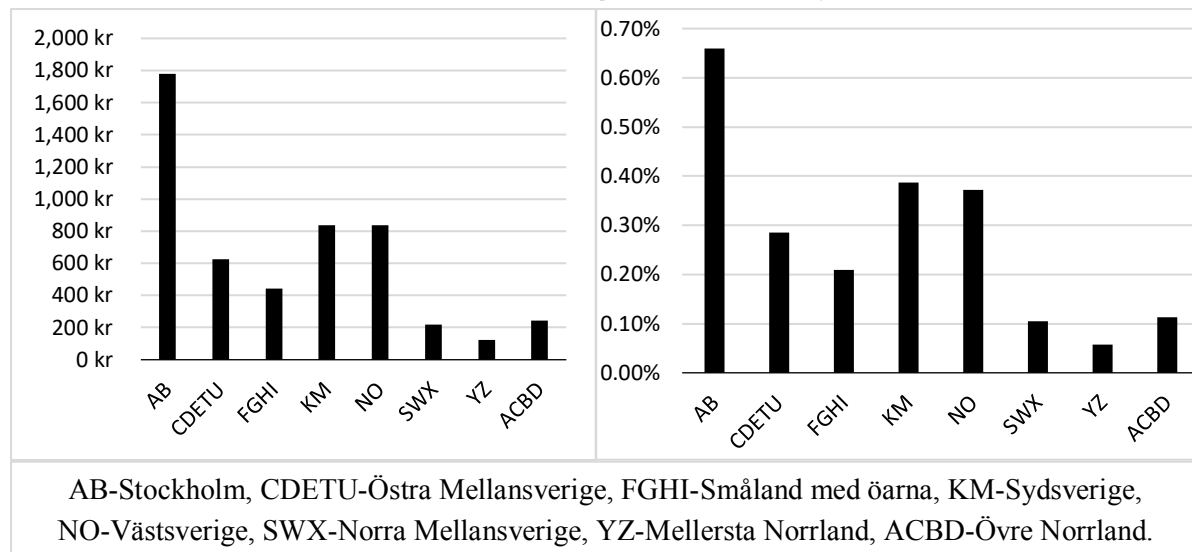
I diagram 4.2 och 4.3 visas den genomsnittliga förändringen i fastighetskatteinbetalningen uppdelat för samma regionala områden som gjordes i regeringens proposition (2007/08:27, s. 128-129). Som redogjorts för i uppsatsens teoridel finns en direkt koppling mellan individers inbetalning av fastighetsskatt och deras disponibla inkomst. Därmed kan den förändrade fastighetskatteinbetalningen också beskrivas som en påverkan på individers disponibla inkomst. Förändringen i diagram 4.2 och 4.3 är skillnaden i den genomsnittliga inbetalade fastighetsskatten mellan år 2007 med det gamla beskattningssystemet och 2008 då 'fastighetsavgiften' införts.

Resultaten i diagram 4.2 och 4.3 visar att den största höjningen av disponibel inkomst, både i nominella termer och i förhållande till den sammanräknade förvärvsinkomsten, skedde i Stockholm. I övriga regionala områden har den förändrade fastighetsbeskattningen haft en positiv effekt på den disponibla inkomsten i genomsnitt. Skillnaderna är dock stora. Den genomsnittliga minskningen av fastighetsskatt var ca 1 800 kr i Stockholm medan minskningen

i Mellersta Norrland var ca 120 kr. Det bör kommenteras att de procentuella förändringar som presenteras här inte är fullt jämförbara med de som gjordes i regeringens proposition ([Diagram 1.3](#)). Det som där presenteras är förändring av ekonomisk standard vilken innebär att individers disponibla inkomst används som mått. Detta mått skiljer sig från den sammanräknade förvärvsinkomsten, som används i denna uppsats, då den sammanräknade förvärvsinkomsten inte inkluderar kapitalinkomster, skatter eller transfereringar. Detta påverkar troligtvis inte de regionala resultaten nämnvärt men är viktigt för förståelsen av diagram 4.4 och 4.5.

Diagram 4.2 Genomsnittlig nominell påverkan på disponibel inkomst, Regionala områden

Diagram 4.3 Genomsnittlig procentuell påverkan på sammanräknad förvärvsinkomst



I figur 4.4 och 4.5 är ej räntebeläggnngen av uppskovsbeloppen eller den förändrade kapitalvinstskatten inkluderad då tillräckligt bra data inte kunnat inhämtats.

I diagram 4.4 och 4.5 visas den genomsnittliga nominella och procentuella förändringen uppdelad för 10 olika inkomstklasser. Resultaten i diagram 4.4 visar att det finns ett uppenbart mönster där högre inkomstklass innebär en större positiv påverkan av den disponibla inkomsten, med andra ord en lägre fastighetsskatteinbetalning. Den högsta inkomstklassen har i genomsnitt fått en sänkt fastighetsskatt med ungefär 4 800 kr medan den näst lägsta inkomstklassen i genomsnitt fått en sänkning med ungefär 300 kr. Den lägsta inkomstklassen skiljer sig dock från mönstret och har en något högre påverkan på disponibel inkomst än andra låga inkomstklasser. Detta beror troligtvis på att det finns personer i denna inkomstklass som inte har en genuint låg ekonomisk standard utan som lever av förmögenhet, tidigare förvärvsinkomster eller endast har kapitalinkomster.

Diagram 4.5, som visar den genomsnittliga procentuella förändringen, är inte jämförbart med det diagram som redovisades i regeringens proposition ([Diagram 1.2](#)). Dels på grund av att varken räntebeläggnngen av uppskovsbeloppen eller den förändrade kapitalvinstskatten gällande privatbostäder är inkluderad i beräkningen, men också då beräkningen sker utifrån sammanräknad förvärvsinkomst och inte den disponibla inkomsten. Då inte skatter och transfereringar inkluderas i den sammanräknade förvärvsinkomsten är inkomstfördelningen i uppsatsens beräkningar mer spridd än om de görs utifrån ekonomisk standard. Detta eftersom

olika typer av transfereringar utgör en större del av den disponibla inkomsten i de lägre decilgrupperna (SCB, 2015, s. 12) samt att skatter, som har en omfördelande profil, inte inkluderas. Att kapitalinkomster inte inkluderas innebär att vissa inkomster främst i de översta inkomstklasserna inte inkluderas, då kapitalinkomster är koncentrerade till den översta decilgruppen (Roine, 2013, s. 117). Det sistnämnda kan alltså till viss del motverka effekten av att inte skatter eller transfereringar inkluderas.

Diagram 4.4 Genomsnittlig nominell påverkan på disponibel inkomst, 10 inkomstklasser

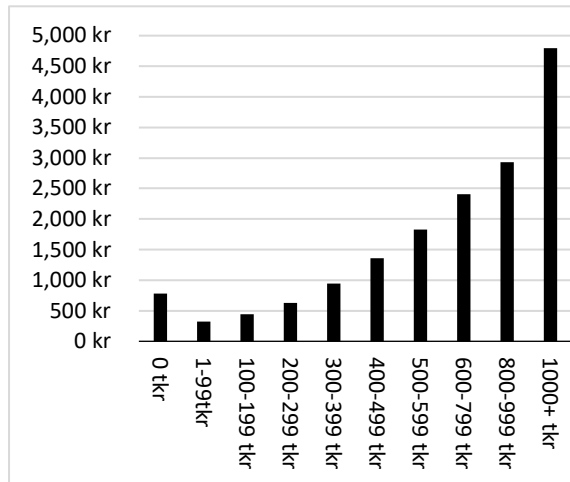
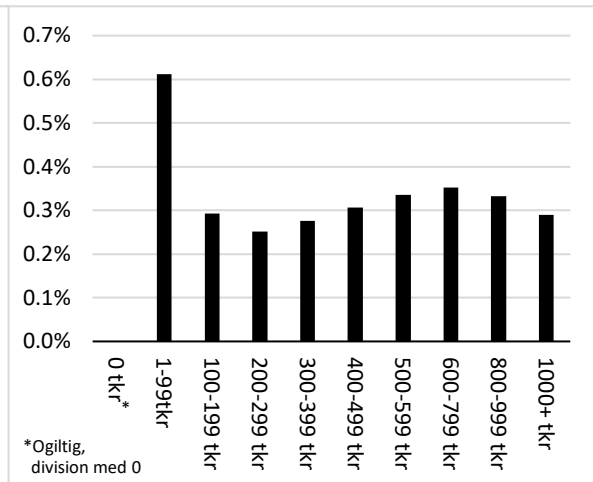


Diagram 4.5 Genomsnittlig procentuell påverkan på sammanräknad förvärvsinkomst



I figur 4.4 och 4.5 är ej räntebeläggningen av uppskovsbeloppen eller den förändrade kapitalvinstskatten inkluderad då tillräckligt bra data inte kunnat inhämtats.

I diagram 4.2-5 och dess uträkningar inkluderas inte räntebeläggningen av uppskovsbeloppen eller den förändrade kapitalvinstskatten gällande privatbostäder då data uppdelad för län och inkomstklasser inte har varit möjlig att inhämta. Utifrån makrosummorna som inhämtats kan det beräknas hur den förändrade kapitalvinstskatten gällande privatbostäder respektive räntebeläggningen av uppskovsbeloppen har påverkat individens disponibla inkomst. Dessa beräkningar visar att den genomsnittliga förändringen mellan år 2007 och år 2008 av kapitalvinstskatten gällande privatbostäder var en minskning, -11 200 kr, vilket påverkade berörda individens disponibla inkomst positivt. År 2008 var den genomsnittliga räntebeläggningen av uppskovsbeloppen 1 960 kr vilket påverkade individens disponibla inkomst negativt. Antalet personer som påverkades av dessa förändringar är dock avsevärt färre än de som år 2008 betalade 'fastighetsavgift'. Antalet betalande uppgick till 173 000 personer för den aktuella kapitalvinstskatten och 536 000 personer för uppskovsbeloppet. Detta kan jämföras med att 2,9 miljoner personer som samma år betalade 'fastighetsavgift'.

Samtliga resultat i diagram 4.2-5 är robusta för antagandet som gjorts kring vilka som betalar fastighetsskatten på tomt. När beräkningarna görs utifrån uppsatsens motantagande påverkas den disponibla inkomsten genomgående i högre grad, vilket är logiskt då motantagandet innebär att de medelvärden som beräknas för år 2008 blir lägre. Ytterligare deskriptivt resultat finns i appendix C. Diagram C.3 och C.4 redovisar hur den nominella fastighetsskatteinbetalningen i genomsnitt har förändrats över perioden år 2000 till år 2016, uppdelat för inkomstgrupper respektive län.

4.2. Ekonometriskt resultat

Nedan visas det regressionsresultat som har fåtts genom att utföra uppsatsens regressionsmodell med både Random Effects Model (REM) och Fixed Effects Model (FEM). Regressionerna har gjorts med klustrade robusta standardfel utifrån datamaterialets ID för att ta hänsyn till heteroskedasticitet och eventuell autokorrelation. Utförligare beskrivning av uppsatsens regressionsmodell finns i uppsatsens metoddel (3.2).

Regressionsmodellen som utförts ser ut enligt följande:

$$\ln(\mu\tau_{Fit}) = \beta_0 + \beta_1 T + \beta_2 \text{inkomstklass}_i + \beta_3 (\text{inkomstklass} * T)_{it} + \beta_4 \theta. \text{län}_i + \beta_5 (\theta. \text{län} * T)_{it} \\ + \beta_6 \text{ålder}_i + \beta_7 (\text{ålder} * T)_{it} + \beta_8 \text{kön}_i + \beta_9 (\text{kön} * T)_{it} + \beta_{10} \text{inkomstbasbelopp}_t \\ + \beta_{11} \text{fastighetsprisindex}_t + \alpha_i + \varepsilon_{it}$$

$$i = 1, 2, \dots, 2184$$

$$t = 1, 2, 3, 4$$

Tabell 4.6 Regressionsresultat

Variabel	Random Effects Model		Fixed Effects Model	
	Koefficient	(Robust standardfel)	Koefficient	(Robust standardfel)
<i>T</i>	-.1541***	(.0162)	-.1595***	(.0161)
<i>inkomstklass_i</i>	.0387***	(.0012)	-----	-----
<i>(inkomstklass * T)_{it}</i>	-.0175***	(.0006)	-.0172***	(.0006)
<i>Stockholms län_i</i>	Referenskategori		-----	-----
<i>Hallands län_i</i>	-.1017**	(.0392)	-----	-----
<i>Gotlands län_i</i>	-.1803***	(.0430)	-----	-----
<i>Uppsala län_i</i>	-.2282***	(.0385)	-----	-----
<i>Skåne län_i</i>	-.2140***	(.0422)	-----	-----
<i>Södermanlands län_i</i>	-.2853***	(.0424)	-----	-----
<i>Västra Götalands län_i</i>	-.2730***	(.0402)	-----	-----
<i>Östergötlands län_i</i>	-.3175***	(.0431)	-----	-----
<i>Blekinge län_i</i>	-.3960***	(.0442)	-----	-----
<i>Västmanlands län_i</i>	-.4258***	(.0401)	-----	-----
<i>Jönköpings län_i</i>	-.4640***	(.0395)	-----	-----
<i>Kronobergs län_i</i>	-.4970***	(.0372)	-----	-----
<i>Örebro län_i</i>	-.4861***	(.0545)	-----	-----
<i>Kalmar län_i</i>	-.5345***	(.0396)	-----	-----
<i>Dalarnas län_i</i>	-.6072***	(.0429)	-----	-----
<i>Värmlands län_i</i>	-.6481***	(.0392)	-----	-----
<i>Gävleborgs län_i</i>	-.6990***	(.0429)	-----	-----
<i>Västerbottens län_i</i>	-.7091***	(.0399)	-----	-----
<i>Jämtlands län_i</i>	-.7438***	(.0468)	-----	-----
<i>Norrbottnens län_i</i>	-.8346***	(.0460)	-----	-----
<i>Västernorrlands län_i</i>	-.9203***	(.0396)	-----	-----

	Referenskategori		Referenskategori	
<i>(Stockholms län * T)_{it}</i>				
<i>(Hallands län * T)_{it}</i>	.0523***	(.0175)	.0523***	(.0175)
<i>(Gotlands län * T)_{it}</i>	.1440***	(.0221)	.1490***	(.0220)
<i>(Uppsala län * T)_{it}</i>	.0635***	(.0161)	.0642***	(.0160)
<i>(Skåne län * T)_{it}</i>	.0937***	(.0163)	.0937***	(.0164)
<i>(Södermanland län * T)_{it}</i>	.1784***	(.0171)	.1795***	(.0171)
<i>(Västra Götalands län * T)_{it}</i>	.1175***	(.0155)	.1175***	(.0155)
<i>(Östergötlands län * T)_{it}</i>	.1714***	(.0205)	.1741***	(.0203)
<i>(Blekinges län * T)_{it}</i>	.1928***	(.0195)	.1944***	(.0195)
<i>(Västmanlands län * T)_{it}</i>	.1747***	(.0178)	.1768***	(.0177)
<i>(Jönköpings län * T)_{it}</i>	.1761***	(.0174)	.1774***	(.0173)
<i>(Kronobergs län * T)_{it}</i>	.2043***	(.0152)	.2044***	(.0151)
<i>(Örebro län * T)_{it}</i>	.1756***	(.0270)	.1800***	(.0266)
<i>(Kalmar län * T)_{it}</i>	.1977***	(.0164)	.1992***	(.0163)
<i>(Dalarnas län * T)_{it}</i>	.2533***	(.0210)	.2562***	(.0209)
<i>(Värmlands län * T)_{it}</i>	.2392***	(.0156)	.2402***	(.0155)
<i>(Gävleborgs län * T)_{it}</i>	.2507***	(.0173)	.2533***	(.0171)
<i>(Västerbottens län * T)_{it}</i>	.1775***	(.0178)	.1793***	(.0177)
<i>(Jämtlands län * T)_{it}</i>	.2336***	(.0257)	.2332***	(.0257)
<i>(Norrbottnens län * T)_{it}</i>	.2526***	(.0176)	.2512***	(.0171)
<i>(Västernorrlands län * T)_{it}</i>	.2823***	(.0192)	.2805***	(.0191)
<i>ålder_i</i>	.1964***	(.0121)	-----	-----
<i>(ålder * T)_{it}</i>	.0044	(.0062)	-.0065	(.0062)
<i>kön_i</i>	-.0296**	(.0120)	-----	-----
<i>(kön * T)_{it}</i>	-.0507***	(.0062)	-.0490***	(.0062)
<i>inkomstbasbelopp_t</i>	.00005***	(.0000)	.00005***	(.0000)
<i>fastighetsprisindex_t</i>	-.0038***	(.0002)	-.0038***	(.0002)
<i>intercept (β₀)</i>	6.8543***	(.0683)	6.9868***	(.0543)
<i>Signifikansnivå:</i>	<i>Antal observationer:</i> 8 472		<i>Antal observationer:</i> 8 472	
<i>1 % = ***</i>	<i>R², inom:</i> 0.4526		<i>R², inom:</i> 0.4526	
<i>5 % = **</i>	<i>Antal klustergrupper:</i> 2 158		<i>Antal klustergrupper:</i> 2 158	
<i>10 % = *</i>	<i>Rho = 0.7616</i>		<i>Rho = 0.9304</i>	
	<i>P-värde > χ² = 0.000***</i>		<i>P-värde > F = 0.000***</i>	
	<i>R², mellan:</i> 0.6266		<i>R², mellan:</i> 0.3287	
	<i>R², generell:</i> 0.6283		<i>R², generell:</i> 0.0247	

Resultatet för variabeln T visar på en signifikant negativ effekt på fastighetsskatteinbetalningen. Det innebär att den genomsnittliga inbetalningen av fastighetsskatt har minskat i och med att reformen infördes. Resultatet säger att minskningen i genomsnitt har varit 15,95 procent, då resultatet från FEM ger mest tillförlitliga resultat. Antagandet kring vilka som betalar fastighetsskatt på tomt påverkar detta resultat. I [appendix D.2](#) visas regressionsresultat utifrån uppsatsens motantagande. Effekten av T är där större. I genomsnitt är effekten på fastighetsskatteinbetalningen minus 29,14 procent i jämförelse med innan reformen. Anledningen till skillnaden mellan dessa resultat är logisk då uppsatsens motantagande innebär att det är fler individer som betalar någon form av fastighetsskatt efter reformen vilket gör att medelvärdet, tillika modellens beroende variabel då $T = 1$, blir lägre och därmed blir effekten av reformen större.

Variabeln T säger dock ingenting om fördelningen av effekten. För att ytterligare kunna möta uppsatsens syfte behöver också variablerna *inkomstklass* och *län* tolkas. Koefficienten för *inkomstklass* visar en signifikant effekt på modellens beroende variabel över hela modellens tidsperiod. I genomsnitt över de fyra åren har marginaleffekten av att ”gå upp” en inkomstklass varit att fastighetsskatteinbetalningen har ökat med 3,9 procent. Då denna oberoende variabel är tidskonstant behöver tolkningen göras utifrån REM. Koefficienten för *inkomstklass * T* visar å andra sidan effekten av inkomstklass då $T = 1$, alltså efter reformen i jämförelse med innan. Denna koefficient visar på en signifikant negativ effekt. Det kan tolkas som att effekten av att ”gå upp” en inkomstklass efter reformen innebär i genomsnitt en minskning av fastighetsskatteinbetalningen med 1,7 procent i jämförelse med innan reformen. Dessa koefficienter förändras inte nämnvärt när regressionen utförs med uppsatsens motantagande.

Variabeln *län* har i regressionsmodellen inkluderats som binära variabler för varje enskilt län med Stockholms län som referenskategori. I regressionsresultatet (tabell 4.6) har länen ordnats utifrån vilken genomsnittlig fastighetsskatteinbetalning som har gjorts i hela länen över de fyra observerade tidsperioderna. Denna lista återfinns i [appendix D.1](#). Koefficienterna för de olika länen över hela den observerade tidsperioden visar alla på signifikanta effekter av länsstillhörighet. Alla effekter är negativa. Det innebär att effekten av länsstillhörighet är en minskad fastighetsskatteinbetalning i jämförelse med Stockholms län. Storleken på effekten skiljer sig åt mellan de olika länen. Exempelvis är effekten av att tillhöra Uppsala län i genomsnitt en minskad fastighetsskatteinbetalning med 22,8 procent i jämförelse med Stockholms län och samma effekt av att tillhöra Värmlands län är 64,8 procent. Koefficienterna för de olika länen förändras inte nämnvärt när regressionen utförs med uppsatsens motantagande.

Interaktionstermerna mellan *län* och T visar på effekten av länsstillhörighet under den observerade tidsperioden efter att reformen genomförts, då $T = 1$. Även här visar alla koefficienter på signifikanta effekter. Samtliga koefficienter visar på en positiv effekt. Koefficienterna ska tolkas som den effekt länsstillhörighet har på den genomsnittliga fastighetsskatteinbetalningen i och med att reformen genomfördes, i jämförelse med samma effekt i Stockholms län. Exempelvis kan koefficienten för boende i Västernorrlands län tolkas som att effekten på den genomsnittliga fastighetsskatteinbetalningen av reformen har varit 28 procent högre i jämförelse med samma effekt för boende i Stockholms län. Att alla koefficienter är positiva innebär inte att den faktiska skatteinbetalningen blivit högre utan snarare att effekten varit en mindre minskning än i Stockholms län. Med andra ord leder en annan länsstillhörighet än Stockholm till att den negativa effekten på den genomsnittliga fastighetsskatteinbetalningen i och med reformen dämpas. Storleken på vissa av dessa koefficienter förändras då regressionen utförs med uppsatsens motantagande. Detta beror troligtvis på att tomtägandet är mer betydande i vissa län varpå antagandet har en större effekt för de koefficienterna.

Ingen utförligare tolkning görs av modellens kontrollvariabler då de endast inkluderas för att förbättra estimeringen av de variabler som är viktiga för uppsatsens syfte.

5. Analys & Diskussion

I detta avslutande kapitel kommer den förändrade fastighetsbeskattningen analyseras utifrån det som presenterats i uppsatsens tidigare delar och uppsatsens syfte. En kortare nordisk jämförelse av fastighetsbeskattning kommer också göras för att ytterligare perspektiv ska ges till uppsatsen. Slutligen kommer också en kortfattad slutsats för denna uppsats presenteras och det föreslås vilken framtida forskning inom ämnet som anses önskvärd.

5.1. Analys av 2008 års förändrade fastighetsbeskattning

Utifrån den teori som presenterats och det resultat som också redovisats kan vissa mer kritiska analyser göras av den nya fastighetsbeskattningens utformning. Vad gäller påverkan på den svenska skatteintäkten visar de totala fastighetsskatteintäkterna år 2008 att reformen inte var självfinansierad som det hade beräknats i regeringens proposition (2007/08:27, s. 124). Detta beror till stor del på finanskrisen som år 2008 påverkade den svenska bostadsmarknaden och därmed kapitalsskatteintäkterna gällande privatbostäder negativt. Vad gäller utvecklingen från år 2009 och framåt har skatteintäkterna från den 'fastighetsavgiften' i reala termer varit mer eller mindre konstant och når inte upp till nivån från år 2007. Inkluderar uppskovsbeloppen och kapitalsskatteförändringarna, i jämförelse med år 2007, har skatteintäkterna i reala termer från och med 2014 överstigit den tidigare nivån innan reformen. Huruvida denna förändrade kapitalsskatteintäkt beror på 2008 års förändringar är inte uppenbart. Eftersom prisutvecklingen och aktiviteten på bostadsmarknaden ökat kraftigt, främst under 2010-talet, skulle antagligen kapitalsskatten gällande privatbostäder ökat snabbare än inflationen även om inte 2008 års förändringar genomförts.

Den mikroekonomiska skatteteori som presenterats i uppsatsen visar att fastigheter är en effektiv och stabil skattebas som kan beskattas utan att skapa större allokeringsförluster och andra snedvridningseffekter som skadar ekonomin. Samtidigt har fastighetsskatten också möjlighet att vara en omfördelande skatt. Detta skiljer sig från andra omfördelande skatter som skapar större allokeringsförluster. Ramseys teori kring optimal beskattning säger att skattebaser med lägre elasticitet ska beskattas till högre grad än de med en hög elasticitet. Med bakgrund av dessa teorier kan det sägas att den förändrade fastighetsbeskattningen långt ifrån utnyttjar sin potential som en effektiv skatt. Fastighetsskatteintäkterna från privatpersoner har i reala termer ökat med 10 procent från år 2008 till år 2016 trots att det totala taxeringsvärdet för privatpersoners fastigheter ökat med 69 procent över samma tidsperiod (SCBs_statistikdatabas_u.å.-b). Detta är anmärkningsvärt och visar på 'fastighetsavgiftens' oförmåga att tillvarata den effektiva skattebas som fastigheter utgör. Visserligen har den höjda kapitalvinstskatten gällande bostäder och de förändrade uppskovsreglerna inneburit vissa höjda skatteintäkter men på det hela taget kan inte den förändrade fastighetsbeskattningen anses gynnsam för den svenska skatteintäkterna.

Uppsatsens resultat ger möjlighet att analysera hur privatpersoners inkomstklass och länsstillhörighet har påverkat deras disponibla inkomst i och med att 2008 års förändringar i fastighetsbeskattningen genomfördes. Uppsatsen har till skillnad från Ekonomistyrningsverket (2014) undersökt fördelningseffekterna av den förändrade fastighetsbeskattningen på länsnivå. Som redogjordes för i det deskriptiva resultatet är det tydligt att den största genomsnittliga minskningen av fastighetsskatteinbetalningen skedde i Stockholm. Detta bekräftas av det ekonometriska resultat som ger flera intressanta perspektiv. Det visar att om åren 2006 till 2009 observeras oberoende av reformen så finns tydliga länskillnader där effekten av att tillhöra ett annat län än Stockholm ger innebär en lägre fastighetsskatteinbetalning. Denna effekt är särskilt stor i länen Västernorrland och Norrbotten. Effekten förändras dock i och med reformen. I tidsperioden efter reformen är effekten av att tillhöra ett annat län än Stockholm att den inbetalade fastighetsskatten minskade med mindre än den gjorde i Stockholm. Dessa skillnader är störst för länen Västernorrland, Norrbotten och Dalarna. Skillnaderna är inte lika stor för länen Halland, Uppsala och Skåne. Uppsatsens resultat ger därmed svar till det av uppsatsens delsyfte som berör länsstillhörighet [1]. Privatpersoners disponibla inkomst har påverkats av deras geografiska placering där effekten av att bo i Stockholms län i genomsnitt har bidragit till en större höjning av den disponibla inkomsten än att bo i andra län. Det genomgående mönstret för de län som har en effekt som mer liknar den i Stockholm är att dessa har en högre koncentration av högt taxerade fastigheter. Det motsatta gäller också, alltså att effekten skiljer sig mest från Stockholm för de län där koncentrationen av högt taxerade fastigheter är låg.

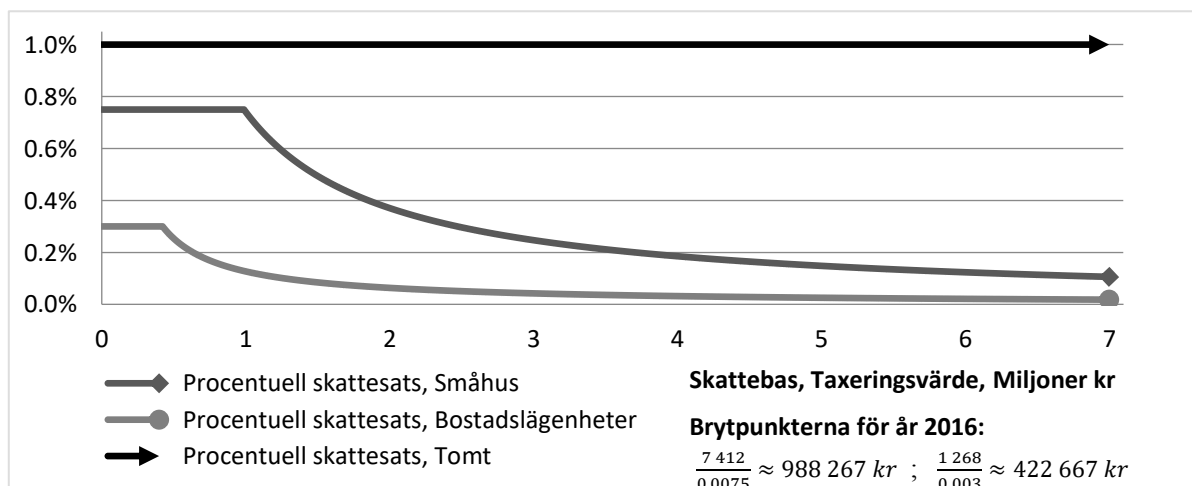
Uppsatsens resultat visar även att effekterna av 'fastighetsavgiften' har påverkats av privatpersonernas inkomstklass. Nominellt sett har den förändrade fastighetsbeskattningen haft en positiv effekt på den disponibla inkomsten för samtliga inkomstklasser. Den översta inkomstklassen utmärker sig där privatpersonerna i genomsnitt har fått en minskad fastighetsskatt med 4 800 kronor i och med reformen. Uppsatsens ekonometriska resultat ger också ytterligare intressanta infallsvinklar på effekten av individers inkomstklass. Om åren 2006 till 2009 observeras utan hänsyn till reformen är den estimerade effekten av att gå upp en inkomstklass positiv. Med andra ord ökar i genomsnitt fastighetsskatteinbetalningen om individens inkomstklass är högre. Det ekonometriska resultatet visar också på effekten inkomstklass har i och med att reformen genomfördes. Den estimerade av att gå upp en inkomstklass efter reformen, i jämförelse med före reformen, negativ med 1,7 procent. Med andra ord minskar i genomsnitt fastighetsskatteinbetalningen efter reformen om en person hypotetiskt skulle få en högre inkomst. Dessa resultat gör sammantaget att uppsatsens andra delsyfte [2] kan besvaras. Uppsatsen kan visa på att privatpersoners inkomstklass har haft en signifikant effekt på fastighetsskatteinbetalningen och därmed privatpersonernas disponibla inkomst. Det finns även här ett uppenbart mönster där högre inkomstklasser i högre grad har gynnats än lägre inkomstklasser. De översta inkomstklasserna utmärker sig tydligt genom att ha gynnats mest av reformen. Utifrån ett inkomstfördelningsperspektiv kan det sägas att den trend som finns i Sverige där de övre inkomstgruppernas inkomstandel stiger förstärks i och med den förändrade fastighetsbeskattningen som genomfördes år 2008.

Bättre data behövs för att fullt ut kunna utreda fördelningseffekterna av räntebeläggnings av uppskovsbeloppen och den förändrade kapitalvinstbeskattningen gällande privatbostäder. Det kan sägas att den förändrade kapitalvinstbeskattningen i genomsnitt påverkade privatpersoners disponibla inkomst positivt vilket pekar mot att den neutraliserande fördelningseffekt som dessa förändringar skulle innebära kan ifrågasättas. Räntebeläggnings av uppskovsbeloppen har å andra sidan i genomsnitt påverkat privatpersoners disponibla inkomst negativt vilket gör att det vore intressant att utreda till vilken grad denna förändring har neutraliserat de icke gynnsamma fördelningseffekterna av 'fastighetsavgiften'.

Benämningen av den nya fastighetsbeskattningen som "kommunal fastighetsavgift" bör kritiskt analyseras. Eftersom 'fastighetsavgiften' inte har någon direkt koppling till någon tjänst inom det offentliga systemet och intäkterna inte öronmärks är det i nationalekonomisk och skatterättslig mening fortfarande en skatt. Benämningen "kommunal" är också tveksam då det endast är förändringen utifrån 2008 års nivå som tillfaller kommunerna som extra intäkt. Regeringen själva skriver att ingen konkret motprestation finns och att det i statsrättslig mening är en skatt men att benämningen "kommunal fastighetsavgift" visar på skillnaden mot den tidigare statliga fastighetsskatten (Prop. 2007/08:27, s. 68-70). Benämningen 'fastighetsavgift' bör alltså förstås som ett politiskt ställningstagande snarare än en faktisk kommunal avgift. Detta är problematiskt då benämningen ger en missvisande bild av hur skatten faktiskt fungerar.

Den nya fastighetsbeskattningen utnyttjar inte möjligheten att vara en omfördelande skatt genom att proportionellt beskatta en skattebas där högre värden av skattebasen ägs av personer med högre inkomster. Istället har 'fastighetsavgiften' en regressiv skatteprofil där högre värden på skattebasen resulterar i en lägre skattesats. Diagram 5.1 illustrerar detta utifrån maxbeloppen (brytpunkterna) för småhus respektive bostadslägenheter för år 2016. Data från Skatteverket (u.å.-b) över taxeringsvärden för bebyggda småhus i olika värdeintervall visar att ungefär 60 procent av småhusen i Sverige översteg brytpunkten år 2016. Med andra ord är det ungefär 40 procent av taxeringsenheterna som fortfarande betalar en proportionell skattesats. Detta visar att den förändrade fastighetsbeskattningen *inte* gynnsam är ur ett fördelningsperspektiv då lägre taxerade fastigheter i högre utsträckning ägs av personer med en lägre disponibel inkomst.

Figur 5.1 'Fastighetsavgiftens' regressiva skatteprofil



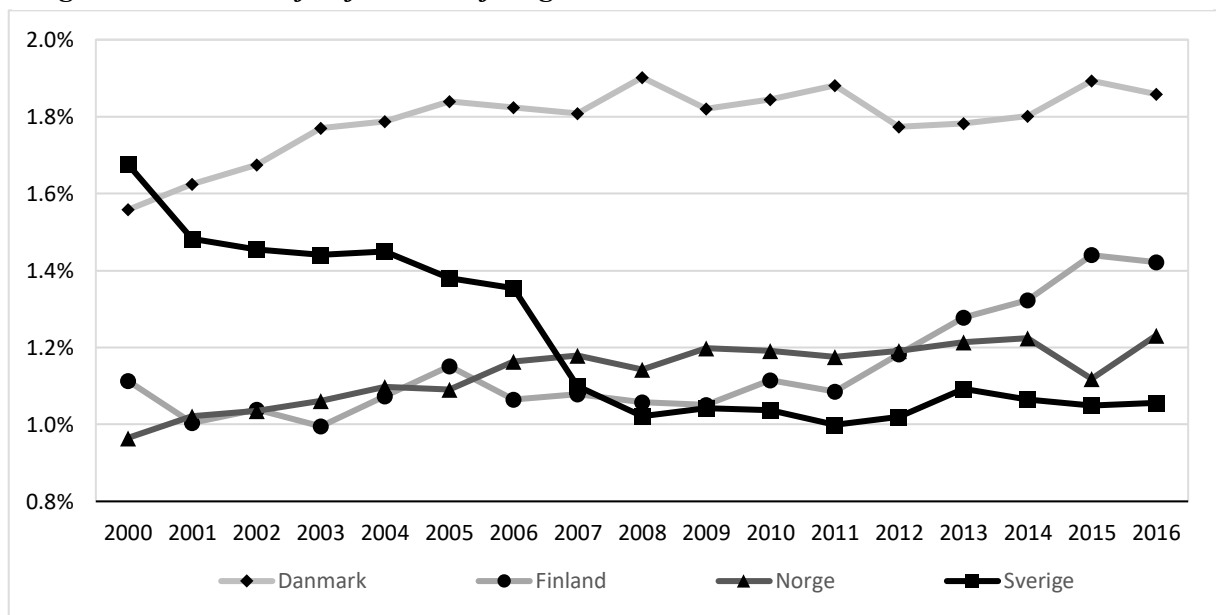
5.2. Nordisk jämförelse av fastighetsskatt

Det är av intresse att göra en jämförelse av fastighetsskatten med länder med liknande samhällsstruktur för att ge 2008 års förändringar i Sverige ytterligare perspektiv. Därför görs här en kortfattad jämförelse mellan Sverige och de andra nordiska länderna.

Danmark har en fastighetsskatt där tomtens värde beskattas på kommunnivå och fastighetens värdes beskattas på statlig nivå. Den statliga fastighetsskatten är progressiv då skattesatsen är 1 procent av fastighetens värde upp till en brytpunkt och på överskridande värde är skattesatsen 3 procent (Johansson & Knutsson, 2017, s. 17; Waldenström et al., 2018, s. 122). Finland har en proportionell fastighetsskatt vars storlek beslutas på kommunal nivå utifrån ett intervall som finns på statlig nivå för olika typer av fastigheter och marker (Skatteförvaltningen, u.å.). Norge har en fastighetsskatt där det är upp till kommunerna ifall de väljer att tillämpa den eller inte. Skattesatsen är proportionerlig och bestäms utifrån ett intervall som är beslutat på statlig nivå (Skatteetaten, u.å.). Vad gäller reavinstbeskattning skiljer den sig åt mellan de nordiska länderna. I Finland och Norge är den 28 procent och i Danmark är den 40 procent, jämfört med 22 procent i Sverige. Man är dock undantagen reavinstskatten om man ägt och bott i boendet i två år (Finland & Norge) respektive tre år (Danmark), vilket inte är fallet i Sverige (Villaägarnas Riksförbund, 2011, s. 6-7).

I figur 5.2 visas skatteintäkterna från fastighetsskatten för de fyra nordiska länderna som procentandel av respektive lands totala BNP. Utvecklingen av fastighetsskattens storlek över tidsperioden år 2000 till år 2016 skiljer sig åt mellan de nordiska länderna. Sverige utmärker sig då fastighetsskattens andel av BNP har minskat och numera är den lägsta bland de nordiska länderna. Om fastighetsskatteintäkten istället observeras som andel av landets totala skatteintäkt ligger denna år 2016 på 3,22 procent i Finland, 3,24 procent i Norge och 4,04 procent i Danmark vilket kan jämföras med Sveriges nivå på 2,39 procent (OECD, 2018).

Diagram 5.2 Nordisk jämförelse av fastighetsskattens storlek, andel av landets BNP



Källa: OECD (2018)

5.3. Slutsatser

Den här uppsatsen har utrett effekterna av den förändrade fastighetsbeskattningen som infördes år 2008. Uppsatsen har visat att reformen som genomfördes inte var självfinansierad. De kapitalskatteförändringar som skulle finansiera reformen uteblev, troligtvis på grund av finanskrisen som inträffade år 2008. I reala termer har skatteintäkterna från 'fastighetsavgiften' fram till år 2016 inte nått den nivå som skatteintäkterna från den tidigare fastighetsskatten inbringade år 2007. Därmed utnyttjar inte den nya fastighetsbeskattningen möjligheten som finns i att vara en effektiv och omfördelande skatt på en stabil skattebas utan att skapa allokering förluster. Den regressiva utformningen av fastighetsbeskattningen skiljer sig även emot de övriga nordiska länderna som har proportionell eller progressiv utformning. Reformen är inte att föredra ur ett skatteteoretiskt perspektiv.

Ur ett fördelningsperspektiv är också den nya fastighetsbeskattningen tvivelaktig. Då tillämpbar data inte har kunnat inhämtas för uppskovsbeloppen och kapitalvinstskatten gällande privatbostäder har inte effekterna av de kapitalskatteförändringar som gjordes kunnat utredas fullt ut. Uppsatsen har dock utrett vilka fördelningseffekter som 'fastighetsavgiften' inneburit. Slutsatsen från både det deskriptiva och ekonometriska resultatet är att det har funnits ett tydligt mönster där privatpersoner i högre inkomstklasser, i nominella termer, har fått en större minskning i fastighetsskatteinbetalning och därmed har deras disponibla inkomst gynnats mer. Lägre inkomstklasser har också i genomsnitt fått en något lägre fastighetsskatt. Vad gäller skillnader mellan länen är också de stora. Privatpersoner i Stockholms län har gynnats till störst del, men övriga län har också i genomsnitt fått en höjd disponibel inkomst. Uppsatsen slutsats är således att privatpersoners disponibla inkomst har påverkats positivt av 2008 års förändrade fastighetsbeskattning, dock på ett sätt som inte har gynnsamma fördelningseffekter.

5.4. Förslag till fortsatt forskning

Då denna uppsats inte haft möjlighet att tillgå mer omfattande datamaterial finns förslag till fortsatt forskning. Det vore framförallt av intresse att ta fram data över kapitalvinstskatten gällande privatbostäder och uppskovsbeloppen uppdelad för inkomstklasser och län för att kunna göra en grundlig analys av dess fördelningseffekter. Över lag skulle också mer dynamiska analyser kunna göras om individdata används. En analys av genuseffekterna av 2008 års förändringar skulle också vara intressanta att undersöka. I propositionen ([Prop. 2007/08:27, s. 129-130](#)) nämns det att genuskillnaderna ska vara neutrala, uppsatsens ekonometriska resultat visar dock på en signifikant skillnad mellan könen. Slutligen är det ett nödvändigt förslag framåt att undersöka och utreda hur en framtida fastighetsbeskattning ska se ut för att utnyttja sin effektiva och omfördelande möjlighet utan att bli illa omtyckt och drabba människor utan likvid betalningsförmåga. Det står dock klart att 2008 års förändringar i beskattningen av fastigheter skulle behöva ses över och ersättas med ett ännu mer hållbart bygge.

Referenslista

- Ahlberg, Ida, & Sikberg, Matilda. (2011). *Utvärdering av dagens kommunala fastighetsavgift*. Lunds Universitet, Lund. Hämtad från <https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/1977282>
- Björn_Lundén_Information. (u.å.). Beskattningsbar förvärvsinkomst. Hämtad 2018-04-07, från https://www.blinfo.se/ordlista/2013/5/beskattningsbar-forvarvsinkomst__5924
- Bokelund Svensson, Ulf. (2016). *Fastighetsbeskattning : praktisk handbok* (8. [uppdaterade] uppl. uppl.). Näsviken: Björn Lundén Information.
- Boverket. (2017). *Bostadsmarknaderna i Norden 2000–2016*. Karlskrona: Boverket Hämtad från <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/bostadsmarknaderna-i-norden-2000-2016.pdf>.
- Djurfeldt, Göran, & Barmark, Mimmi. (2009). *Statistisk verktygslåda 2 : multivariat analys* (1. uppl. uppl.). Stockholm: Studentlitteratur.
- Ekonomistyrningsverket. (2014). *Den kommunala fastighetsavgiften – en fördelningsanalys*. Stockholm: Ekonomistyrningsverket (ESV) Hämtad från <https://www.esv.se:4443/contentassets/c9035c68b27348df8d9ad49c50080466/2014-4-den-kommunala-fastighetsavgiften-en-fordelningsanalys.pdf>.
- Englund, Peter. (2003). Taxing Residential Housing Capital. *Urban Studies*, 40(5-6), 937-952. doi: 10.1080/0042098032000074254
- Fregert, Klas, & Jonung, Lars. (2014). *Makroekonomi : teori, politik och institutioner* (4. uppl. uppl.). Lund: Studentlitteratur.
- Furtenbach, Fredrik. (2006, 2006-03-24). Borgerligt bråk om fastighetsskatten, *Sveriges Radio*. Hämtad från <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=823250>
- Gruber, Jonathan. (2009). *Public finance and public policy* (3rd ed. uppl.). New York, NY: Worth Publishers.
- Johansson, Carolina, & Knutsson, Ida. (2017). *Fastighetsskattens omfördelande effekter*. (Independent thesis Advanced level (degree of Master (One Year)) Student thesis). Hämtad från <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:lnu:diva-67116> DiVA databas.
- Konjunkturinstitutet. (u.å.). Ordlista. Hämtad 2018-04-20, från <https://www.konj.se/ordlista.html?filter=I>
- Lundmark, Robert. (2013). *Mikroekonomi : teori och tillämpning* (2., [utök.] uppl. / [fackgranskare: Erik Jonasson och Hans Bjurek] uppl.). Lund: Studentlitteratur.
- Melz, Peter. (2014). Svårt återinföra fastighetsskatten. I M. Bergstrand (Red.), *En skattereform för 2000-talet : elva röster om hur Sverige får ett bättre skattesystem* (ss. 115-126). Stockholm pmj.
- Nordblom, Katarina. (2014). De svenska skatterna. I L. Hultkrantz & H. T. Söderström (Red.), *Marknad och politik* (11.[omarb.] uppl. uppl., ss. 229-252). Lund: Studentlitteratur.
- OECD. (2018). Tax on property (indicator). Hämtad 2018-05-15, från <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>

- Persson, Mats. (2004). Bostadspolitiken. I B. Södersten & H. T. S. (red.) (Red.), *Marknad och Politik* (Vol. 6, ss. 308-333). Stockholm: SNS Förlag.
- Piketty, Tomas, & Saez, Emmanuel. (2014). Inequality in the long run *Science* (Vol. 344, ss. 838-843).
- Prop. (2007/08:27). *Avskaffad statlig fastighetsskatt, m.m.* Stockholm: Regeringen Hämtad från <https://data.riksdagen.se/fil/FDCF45CA-5A46-4CAA-AEFB-CE6505B1286B>.
- Prop. (2009/10:33). *Vissa fastighetsrättsliga skattefrågor.* Stockholm: Regeringen Hämtad från <http://www.regeringen.se/49bb23/contentassets/21cd33a7296946ff97d1d4ace9943962/vissa-fastighetsrattsliga-skattefragor-prop.-200910>.
- Roine, Jesper. (2013). Inkomstfördelning. I M. Persson & E. Skult (Red.), *Tillämpad makroekonomi* (5., [omarb. och uppdaterade] uppl. uppl.). Lund: Studentlitteratur.
- Roine, Jesper, & Waldenström, Daniel. (2010). Top incomes in Sweden over the twentieth century. *Top Incomes: A Global Perspective, 2*.
- Rosen, Harvey S. (1999). *Public finance* (5. ed. uppl.). Boston: Boston : Irwin/McGraw-Hill.
- Rosen, Harvey S., & Gayer, Ted. (2010). *Public finance*. New York: McGraw-Hill/Higher Education.
- Rossetti, Daniel. (2017, 2017-06-20). Magdalena Andersson: "Fastighetsskatt hatas av svenska folket", *ETC*. Hämtad från <https://www.etc.se/ekonomi/magdalena-andersson-fastighetsskatt-hatas-av-svenska-folket>
- Sanandaji, Tino. (2007). Nya perspektiv på fastighetsskatten. *Ekonomisk debatt, 35(7)*, 5-17.
- SCB. (2015). Hushållens ekonomiska standard 2013. https://www.scb.se/Statistik/HE/HE0103/_dokument/Hushallens-ekonomiska-standard.pdf
- SCB. (2017). Fastighetsprisindex. Hämtad 2018-05-06, från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-ar-1981100/>
- SCBs_statistikdatabas. (u.å.-a). Fastighetsprisindex för permanenta småhus (1990=100) efter län. År 1990 - 2017. Hämtad 2018-03-18, från http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0501_BO0501A/FastpiPSLanAr/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299
- SCBs_statistikdatabas. (u.å.-b). Fastighetstaxering för småhus-, hyreshus-, industri-, täkt-, elproduktions-, och specialenheter efter region och typkod. År 1998 - 2017. Hämtad 2018-08-24, från http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0601_BO0601A/TaxeringsvardeOvriga/?rxid=7e5693d7-1ca6-46c1-995b-6448846186c3
- SCBs_statistikdatabas. (u.å.-c). Sammanräknad förvärvsinkomst för boende i Sverige hela året (antal personer, medel- och medianinkomst samt totalsumma) efter region, kön, ålder och inkomstklass. År 1999 - 2016. Hämtad 2018-04-30, från http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0110_HE0110A/SamForvInk1/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299
- SCBs_statistikdatabas. (u.å.-d). Skatter (antal personer, medelvärden och totalsumma) efter region, typ av skatt, kön, ålder och inkomstklass. År 2000 - 2016. Hämtad 2018-03-

- 20, från
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0110_HE0110_B/Skatter/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299
- SFS. (2012:743). *Lag om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift*. Stockholm: Finansdepartementet Hämtad från
<http://www.notisum.se/rnp/sls/sfs/20120743.pdf>.
- Skattebetalarnas_Förening. (2018). Återuppväck inte fastighetsskatten. Hämtad 2018-04-09, från <https://www.skattebetalarna.se/startpage/1682>
- Skatteetaten. (u.å.). Bolig, eiendom og tomt. Hämtad 2018-05-15, från <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/>
- Skatteförvaltningen. (u.å.). Fastighetsskattesatserna. Hämtad 2018-05-15, från https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighetsskatt/så-här-beräknas-fastighetsskatten/procentsatserna_for_fastighetsskatte/
- Skatteutskottet. (2007). *Skatteutskottets betänkande 2007/08:SkU10: Reformerad beskattning av bostäder*. Stockholm: Skatteutskottet Hämtad från <https://data.riksdagen.se/fil/0FEABC94-1957-4464-A3BB-2B350AA35C0A>.
- Skatteverket. (2014). *Skatteuträkningsbroschyren: Inkomståret 2013*. Hämtad från <https://www.skatteverket.se/download/18.8dcbbe4142d38302d71e76/1387196971062/42520.pdf>.
- Skatteverket. (2015). *SKV296 Fastighetsskatt och fastighetsavgift*. Stockholm: Skatteverket Hämtad från <https://www.skatteverket.se/download/18.15532c7b1442f256baeff4c/1398347201795/29622+%2823.4%29.pdf>.
- Skatteverket. (2016). *Kommunal fastighetsavgift kalenderåren 2008-2017*. Stockholm: Skatteverket Hämtad från https://skatteverket.se/download/18.361dc8c15312eff6fd3588e/1479130441956/Kommunal+fastighetsavgift+kalenderåren+2008-2017_Version+1.0_2016-11-14.pdf.
- Skatteverket. (u.å.-a). Belopp och procent - inkomstår 2006. Hämtad 2018-06-01, från <https://www.skatteverket.se/privat/skatter/beloppochprocent/tidigarear/2006.4.dfe345a107ebcc9baf800010641.html#h-Fastighetsskatt>
- Skatteverket. (u.å.-b). Fastighetstaxering och fastighetsskatt. Hämtad 2018-05-06, från <https://www.skatteverket.se/omoss/varverksamhet/statistikochhistorik/skattpakapital/fastighetstaxeringochfastighetsskatt.4.3152d9ac158968eb8fd29c4.html>
- Stata_Manuals. (u.å.). xtreg. Hämtad 2018-05-02, från <https://www.stata.com/manuals13/xtxtreg.pdf>
- Stine, William. (1988). Estimating property tax base elasticity over time: Evidence on the revenue maximizing politician. *Public Choice*, 58(1), 35-44. doi: 10.1007/BF00183327
- Sveinsson, Jón Rúnar. (2010). *Finanskrisen och bostadsmarknaderna i Norden*. GOVERNMENT OFFICES OF ICELAND. Reykjavik. Hämtad från <https://www.stjornarradid.is/media/velferdarraduneyti-media/media/09FrettatengtFEL09/Husnadiradstefna-Faktaunderlag.pdf>

- Svenska_Tal. (2012). 20060703 – Göran Hägglund: Almedalstal 2006. Hämtad 2018-03-27, från <http://www.svenskatal.se/20060703-goran-hagg-lund-almedalstal-2006/>
- Sveriges_Radio. (2016). Besluten: Fastighetsskatten. I M. Strömberg & E. Hedtjärn (Red.), *Godmorgon, världen! Besluten*. Stockholm: Sveriges Radio.
- Sveriges_Radio_Väst. (2006, 2006-07-04). Slopade fastighetsskatt lovar Alliansen, *Sveriges Radio Väst*. Hämtad från <https://goo.gl/HzEc1G>
- Sveriges_Riksdag. (2007). *Reformerad beskattning av bostäder*. Stockholm: Sveriges Riksdag Hämtad från https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/arende/betankande/reformerad-besattning-av-bostader_GV01SkU10.
- Sveriges_Riksdag. (2009). *Vissa fastighetsrättsliga skattefrågor*. Stockholm: Sveriges Riksdag Hämtad från https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/arende/betankande/vissa-fastighetsrattsliga-skattefragor_GX01SkU15.
- SVT. (2006, 2006-07-04). Alliansen överens om fastighetsskatten, *SVT*. Hämtad från <https://goo.gl/GExhrC>
- TT_Nyhetsbyrå. (2004, 2004-05-05). Krav på slopad skatt på boende, förmögenhet och energi, *Tidningarnas Telegrambyrå*. Hämtad från <http://web.retriever-info.com/go/?u=http://web.retriever-info.com/services/archive/displayDocument&a=6414&d=050806200405059045371&i=0&s=50806&sa=2001208&t=1522831459&x=7f4bb185944a090e658fdd942ed5154d>
- Villaägarnas_Riksförbund. (2005). Ny undersökning: Fastighetsskatten. Hämtad 2018-04-04, från <http://www.villaagarna.se/Press/Pressmeddelanden/Arkiv-pressmeddelanden/2005/Ny-undersokning-Fastighetsskatten/>
- Villaägarnas_Riksförbund. (2011). Internationell jämförelse av fastighetsskatter. <https://www.villaagarna.se/Global/Dokument/Utreddingar/2011/Internationell%20jämförelse%20av%20fastighetsskatter.pdf>
- Villaägarnas_Riksförbund. (2018). Behöver Sverige en ny fastighetsskatt? Hämtad 2018-04-09, från <http://www.villaagarna.se/Press/Nyheter/Behover-Sverige-en-ny-fastighetsskatt/>
- Waldenström, Daniel, Bastani, Spencer, & Hansson, Åsa. (2018). *Kapitalbeskattningens förutsättningar* (Första upplagan uppl.). Stockholm: SNS förlag.
- Wooldridge, Jeffrey M. (2014). *Introduction to econometrics* (Europe, Middle East and Africa ed. uppl.). Andover: Cengage Learning.

Appendix

Appendix A – Regionala områden, län.

Teckenförklaring

Stockholms Län (AB)
Uppsala Län (C)
Södermanlands Län (D)
Östergötlands Län (E)
Jönköpings Län (F)
Kronobergs Län (G)
Kalmar Län (H)
Gotlands Län (I)
Blekinge Län (K)
Skåne Län (M)
Hallands Län (N)
Västra Götalands Län (O)
Värmlands Län (S)
Örebro Län (T)
Västmanlands Län (U)
Dalarnas Län (W)
Gävleborgs Län (X)
Västernorrlands Län (Y)
Jämtlands Län (Z)
Västerbottens Län (AC)
Norrbottens Län (BD)

Uppdelning i Prop 2007/08:27

AB - Stockholm,
CDETU - Östra Mellansverige,
FGHI - Småland med öarna,
KM - Sydsverige,
NO - Västsverige,
SWX - Norra Mellansverige,
YZ - Mellersta Norrland,
ACBD - Övre Norrland.

Sveriges Län, med länsbokstäver

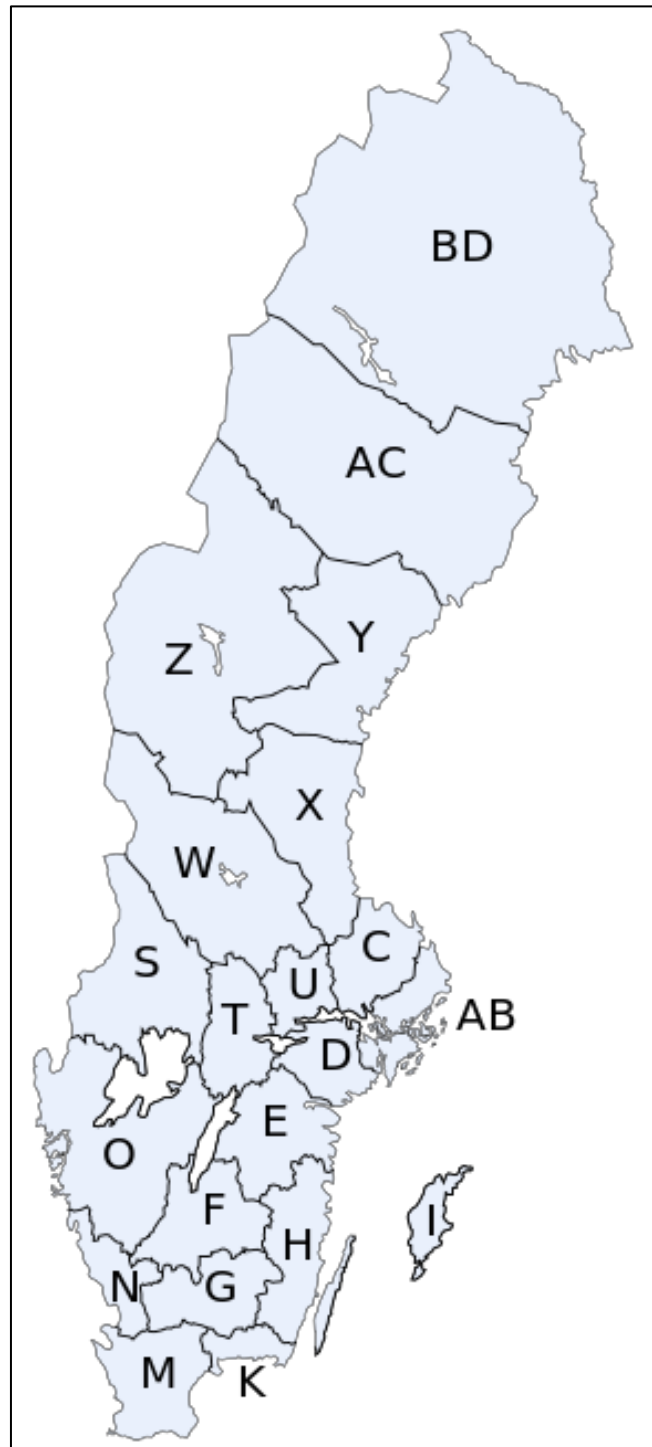


Illustration från [Wikimedia Commons](#)

Tillgänglig under [Creative Commons-licens](#)

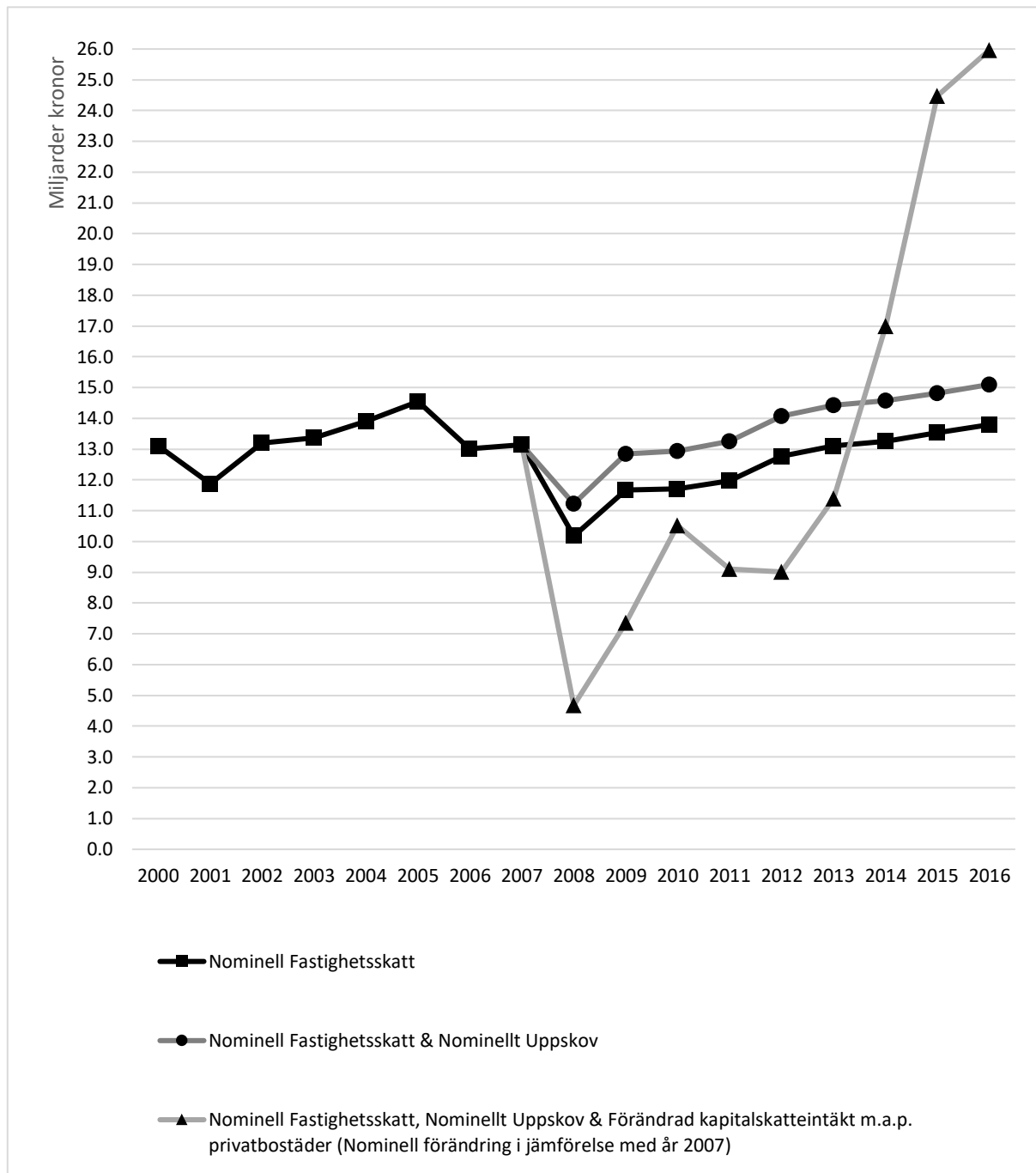
Appendix B – Data

Lista över Inkomstbasbelopp, år 2000 till 2016 inkl. källhänvisning till SFS

ÅR	INKOMST- BASBELOPP, KRONOR	KÄLLA
2000	37 300	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1998675-om-inforande-av-lagen-1998674_sfs-1998-675 (§9) https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-1999725-om-prisbasbelopp-och_sfs-1999-725
2001	37 700	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1998675-om-inforande-av-lagen-1998674_sfs-1998-675 (§9) http://riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2000702-om-prisbasbelopp-och_sfs-2000-702
2002	38 800	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2001957-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2001-957
2003	40 900	http://riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2002778-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2002-778
2004	42 300	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2003635-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2003-635
2005	43 300	http://riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20041048-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2004-1048
2006	44 500	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2005795-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2005-795
2007	45 900	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20061264-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2006-1264
2008	48 000	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20071023-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2007-1023
2009	50 900	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2008905-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2008-905
2010	51 100	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2009926-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2009-926
2011	52 100	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20101134-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2010-1134
2012	54 600	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20111019-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2011-1019
2013	56 600	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2012562-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2012-562
2014	56 900	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2013719-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2013-719
2015	58 100	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20141054-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2014-1054
2016	59 300	https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2015537-om-inkomstbasbelopp-for-ar_sfs-2015-537

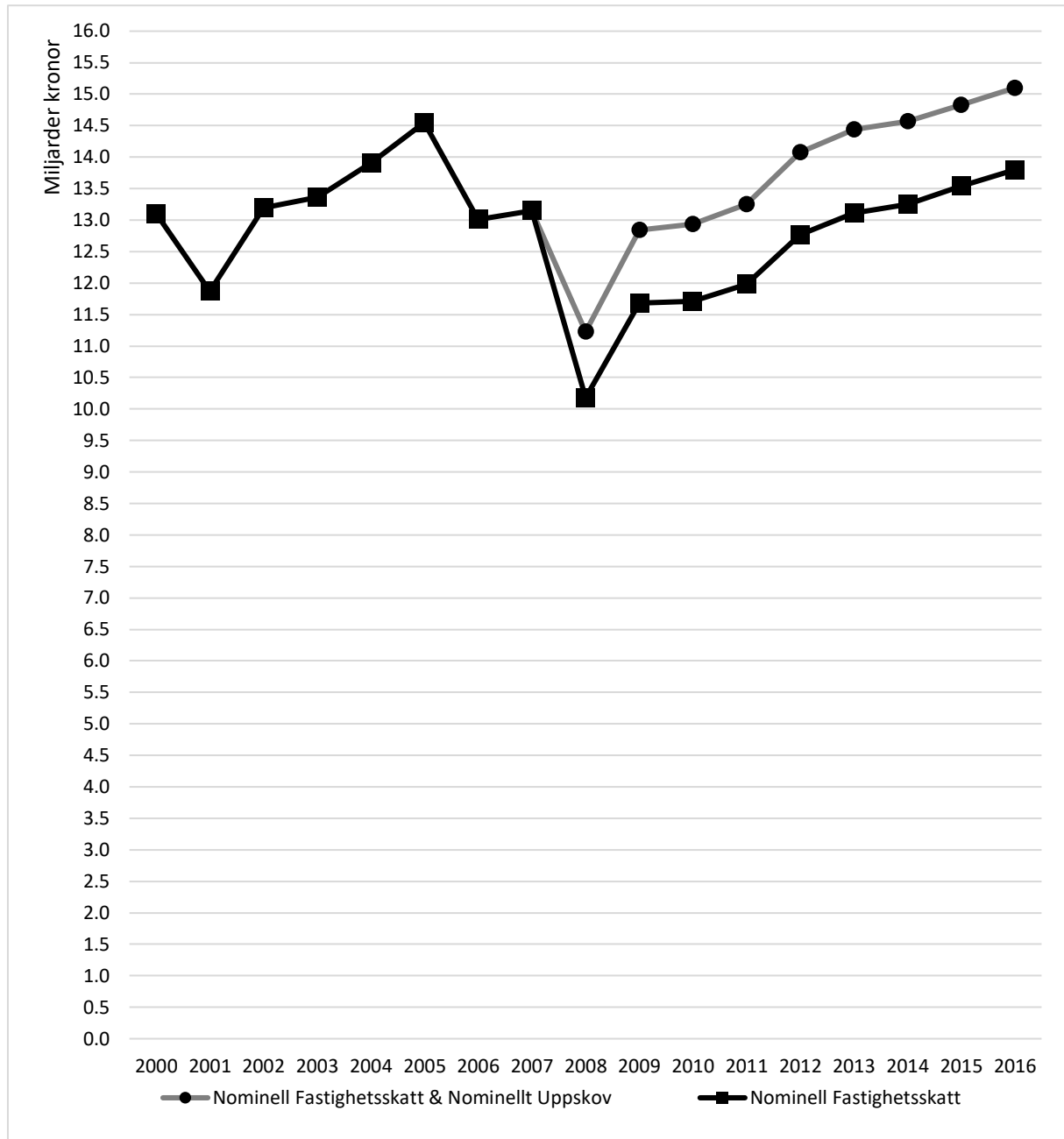
Appendix C – Deskriptiv statistik

Diagram C.1 – Nominell Fastighetsskatteintäkt, Skatteintäkt från uppskovsbelopp och förändrad kapitalsskatteintäkt gällande privatbostäder, år 2000 till 2016



”Fastighetsskatt” inkluderar Fastighetsskatt år 2000 till 2007, ’Fastighetsavgift’ år 2008 till 2016 samt Fastighetsskatt på tomt år 2008 till 2016.

Diagram C.2 – Nominell Fastighetsskatteintäkt & skatteintäkt från uppskovsbeloppår 2000 till 2016



”Fastighetsskatt” inkluderar Fastighetsskatt år 2000 till 2007, ’Fastighetsavgift’ år 2008 till 2016 samt Fastighetsskatt på tomt år 2008 till 2016.

↑

Diagram C.3 – Genomsnittlig nominell fastighetsskatteinbetalning, per inkomstklass, år 2000-2016

Diagrammet inkluderar de tre typerna av fastighetsskatt (Fastighetsskatt, år 2000-2007; 'Fastighetsavgift', år 2008-2016; Fastighetsskatt på tomt, år 2008-2016), inte räntebeläggnigen av uppskovsbelopp eller kapitalskatteförändringarna.

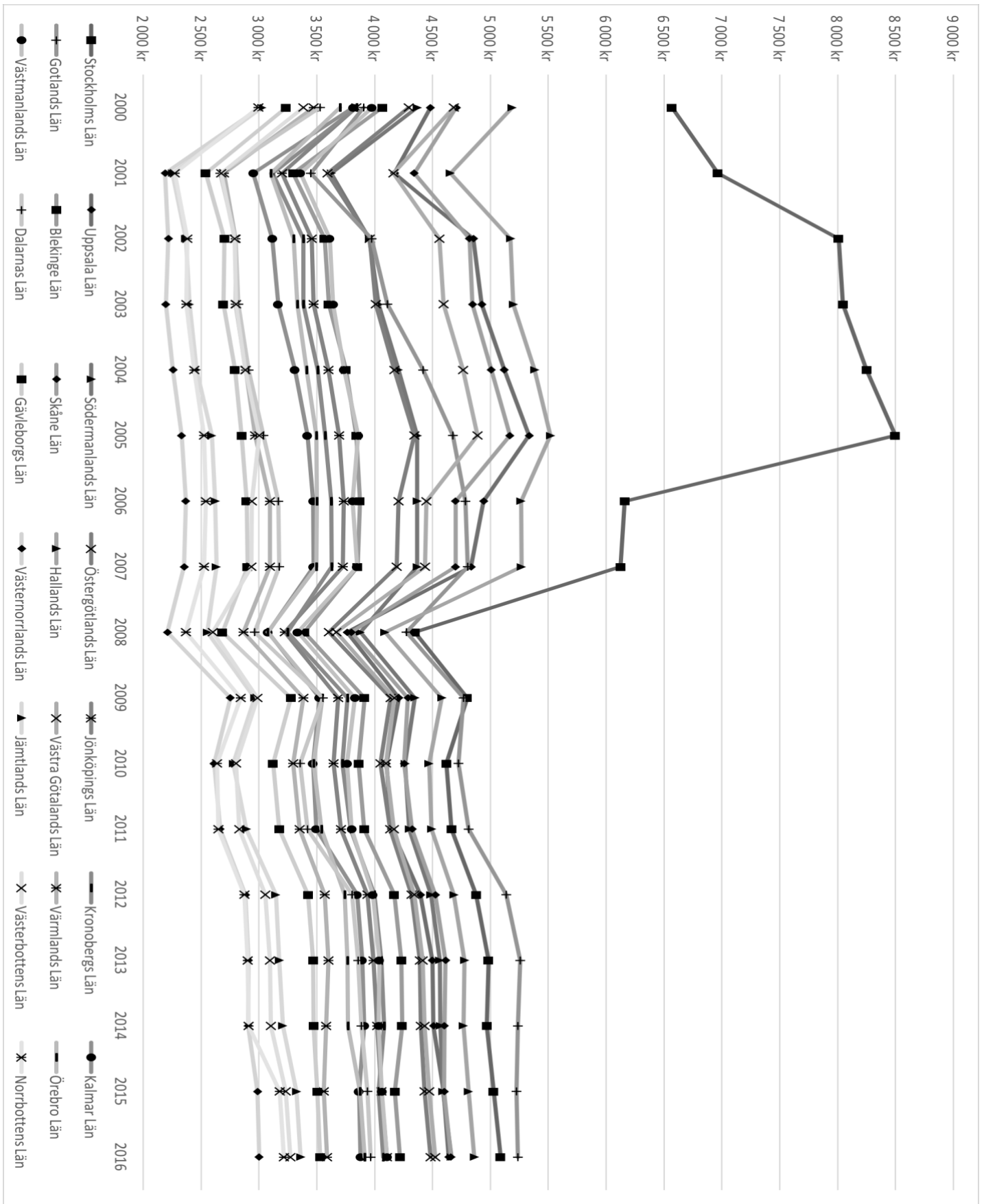
The chart displays the average nominal property tax payments for various income classes from 2000 to 2016. The Y-axis represents the tax amount in SEK, ranging from 3,000 to 20,000. The X-axis represents the years from 2000 to 2016. The legend identifies 20 income classes, each represented by a unique marker and line style. The data shows a general upward trend in tax payments over time, with a significant peak in 2008 for most classes. The highest income class (1000+ tkr) consistently pays the highest taxes, while the lowest income class (0 tkr) pays the lowest.

Income Class (tkr)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
0	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000	~3,000
1-19 tkr	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500	~3,500
160-179 tkr	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000	~4,000
180-199 tkr	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500	~4,500
200-219 tkr	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000	~5,000
220-239 tkr	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500	~5,500
240-259 tkr	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000	~6,000
260-279 tkr	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500	~6,500
280-299 tkr	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000	~7,000
300-319 tkr	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500	~7,500
320-339 tkr	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000	~8,000
340-359 tkr	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500	~8,500
360-379 tkr	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000	~9,000
380-399 tkr	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500	~9,500
400-499 tkr	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000
500-599 tkr	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500	~10,500
600-799 tkr	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000	~11,000
800-999 tkr	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500	~11,500
1000+ tkr	~15,000	~19,000	~17,000	~17,000	~17,000	~16,000	~15,000	~12,000	~11,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000	~10,000

A.5

Diagram C.4 – Genomsnittlig nomniell fastighetsskatteinbetalning, per län, år 2000-2016

Diagrammet inkluderar de tre typerna av fastighetsskatt (Fastighetsskatt, år 2000-2007; 'Fastighetsavgift', år 2008-2016; Fastighetsskatt på tomt, år 2008-2016), inte räntebelägningen av uppskovsbelopp eller kapitalskatteförändringarna.



Appendix D – Regressionsbilagor

Tabell D.1 – Genomsnittlig fastighetsskatteinbetalning per län, medelvärde för åren 2006-2009

I tabellen nedan redovisas den genomsnittliga fastighetsskatteinbetalningen uppdelat över län. Det är medelvärdet för den genomsnittliga fastighetsskatteinbetalningen över åren 2006-2009 som redovisas. Rangordningen som fås utifrån uppsatsens huvudantagande används till uppbyggnaden av tabell 4.6 där uppsatsens regressionsresultat redovisas. Tabell D.1 visar att använda de värdena med det motsatta antagandet ger inga stora förändringar på rankningen.

Län	Genomsnittlig fastighetsskatteinbetalning, kr.	Rangnummer	Genomsnittlig fastighetsskatteinbetalning, kr.	Rangnummer
	(Huvudantagande)		(Motantagande)	
<i>Stockholms län</i>	5382,45	1	5110,67	1
<i>Hallands län</i>	4806,30	2	4646,43	2
<i>Gotlands län</i>	4632,31	3	4415,47	3
<i>Uppsala län</i>	4436,19	4	4215,37	5
<i>Skåne län</i>	4376,91	5	4245,49	4
<i>Södermanlands län</i>	4240,99	6	4078,32	6
<i>Västra Götalands län</i>	4186,21	7	4034,99	7
<i>Östergötlands län</i>	4034,31	8	3869,58	8
<i>Blekinge län</i>	3763,33	9	3638,67	9
<i>Västmanlands län</i>	3708,42	10	3570,80	10
<i>Jönköpings län</i>	3595,12	11	3467,51	11
<i>Kronobergs län</i>	3567,56	12	3445,46	12
<i>Örebro län</i>	3407,42	13	3233,51	14
<i>Kalmar län</i>	3388,01	14	3243,45	13
<i>Dalarnas län</i>	3211,89	15	2925,01	16
<i>Värmlands län</i>	3108,00	16	2949,51	15
<i>Gävleborgs län</i>	2935,77	17	2728,68	17
<i>Västerbottens län</i>	2868,15	18	2596,04	18
<i>Jämtlands län</i>	2686,36	19	2399,41	19
<i>Norrbottnens län</i>	2565,50	20	2299,39	20
<i>Västernorrlands län</i>	2414,74	21	2213,04	21

Förtydligande av uppsatsens två antaganden gällande fastighetsskatten på tomt

I avsnittet 3.1.2 beskrivs problematiken med att i tidsperioden efter 2008 beräkna ett korrekt av medelvärde av fastighetsskatteinbetalningen då det kan vara så att personer betalar både 'fastighetsavgift' och fastighetsskatt på tomt. Av den anledningen behöver ett antagande göras. Uppsatsen utgår i presentationen av resultaten från huvudantagandet och rapporterar de fall där resultaten är tydligt annorlunda då motantagandet istället används i beräkningarna.

Huvudantagande: "Alla personer som betalar fastighetsskatt på tomt betalar samma år också 'fastighetsavgift'"

Motantagande: "Ingen person som betalar fastighetsskatt på tomt betalar samma år också 'fastighetsavgift'"

Tabell D.2 – Regressionsresultat från kontrollregression (där motantagandet används)

Variabler	Random Effects Model		Fixed Effects Model	
	Koefficient	(Robust standardfel)	Koefficient	(Robust standardfel)
<i>Inkomstklass</i>	0.0386***	(0.0012)		
<i>Inkomstklass * T</i>	-0.0165***	(0.0006)	-0.0162***	(0.0006)
<i>T</i>	-0.2852***	(0.0174)	-0.2914***	(0.0173)
<i>Stockholms Län</i>		Referenskategori		
<i>Hallands län</i>	-0.1017***	(0.0392)		
<i>Gotlands län</i>	-0.1811***	(0.0429)		
<i>Uppsala län</i>	-0.2282***	(0.0385)		
<i>Skåne län</i>	-0.2140***	(0.0422)		
<i>Södermanland län</i>	-0.2854***	(0.0424)		
<i>Västra Götalands län</i>	-0.2730***	(0.0402)		
<i>Östergötlands län</i>	-0.3177***	(0.0430)		
<i>Blekinge län</i>	-0.3964***	(0.0442)		
<i>Västmanlands län</i>	-0.4260***	(0.0401)		
<i>Jönköpings län</i>	-0.4640***	(0.0395)		
<i>Kronobergs län * T</i>	0.2335***	(0.0165)		
<i>Örebro län</i>	-0.4875***	(0.0542)		
<i>Kalmar län</i>	-0.5346***	(0.0396)		
<i>Dalarnas län * T</i>	0.1689***	(0.0221)		
<i>Värmlands län</i>	-0.6482***	(0.0391)		
<i>Gävleborgs län</i>	-0.6991***	(0.0428)		
<i>Västerbottens län</i>	-0.7094***	(0.0400)		
<i>Jämtlands län</i>	-0.7448***	(0.0467)		
<i>Norrbotens län</i>	-0.8388***	(0.0446)		
<i>Västernorrlands län</i>	-0.9227***	(0.0391)		
<i>Stockholms Län * T</i>		Referenskategori		Referenskategori
<i>Hallands län * T</i>	0.0817***	(0.0189)	0.0817***	(0.0189)
<i>Gotlands län * T</i>	0.1479***	(0.0237)	0.1534***	(0.0237)
<i>Uppsala län * T</i>	0.0651***	(0.0172)	0.0658***	(0.0171)
<i>Skåne län * T</i>	0.1376***	(0.0182)	0.1376***	(0.0182)
<i>Södermanlands län * T</i>	0.1994***	(0.0183)	0.2007***	(0.0183)
<i>Västra Götalands län * T</i>	0.1456***	(0.0173)	0.1456***	(0.0172)
<i>Östergötlands län * T</i>	0.1868***	(0.0213)	0.1898***	(0.0212)
<i>Blekinge län * T</i>	0.2226***	(0.0202)	0.2242***	(0.0202)
<i>Västmanlands län * T</i>	0.1970***	(0.0190)	0.1993***	(0.0189)
<i>Jönköpings län * T</i>	0.2008***	(0.0192)	0.2022***	(0.0191)
<i>Kronobergs län * T</i>	0.2335***	(0.0165)	0.2336***	(0.0165)
<i>Örebro län * T</i>	0.1628***	(0.0284)	0.1675***	(0.0281)
<i>Kalmar län * T</i>	0.2116***	(0.0176)	0.2133***	(0.0175)
<i>Dalarnas län * T</i>	0.1689***	(0.0221)	0.1722***	(0.0220)
<i>Värmlands län * T</i>	0.2385***	(0.0169)	0.2396***	(0.0169)
<i>Gävleborgs län * T</i>	0.2041***	(0.0188)	0.2070***	(0.0185)
<i>Jämtlands län * T</i>	0.1156***	(0.0270)	0.1152***	(0.0269)
<i>Västerbottens län * T</i>	0.0719***	(0.0188)	0.0740***	(0.0186)
<i>Norrbotens län * T</i>	0.1234***	(0.0190)	0.1224***	(0.0187)
<i>Västernorrlands län * T</i>	0.1995***	(0.0198)	0.1979***	(0.0197)
<i>Ålder</i>	0.1954***	(0.0120)		
<i>Ålder * T</i>	-0.0172***	(0.0065)	-0.0148**	(0.0065)
<i>Kön</i>	-0.0306**	(0.0119)		
<i>Kön * T</i>	-0.0340***	(0.0065)	-0.0320***	(0.0065)
<i>inkomstbasbelopp</i>	0.0000***	(0.0000)	0.0000***	(0.0000)
<i>fastighetsindex</i>	-0.0038***	(0.0002)	-0.0038***	(0.0002)
<i>Constant</i>	6.8369***	(0.0674)	6.9661***	(0.0535)
Observations		8,472		8,472
R2 within		0.6218		0.6218
R2 between		0.6681		0.1570
R2 overall		0.6823		0.0110
Number of ID		2,158		2,158
rho		.73920218		.92740277

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1