



Linnéuniversitetet

Kalmar Växjö

Fastighetsskattens omfördelande effekter



Författare: Ida Knutsson och

Carolina Johansson

Handledare: Spencer Bastani

Examinator: Håkan Locking och

Jonas Månsson

Termin: VT17

Ämne: Nationalekonomi

Nivå: Avancerad nivå

Abstract

This thesis examines the power of the property tax as a tool for redistribution. The property tax was abolished in Sweden in 2007 and was replaced with a municipal property tax. In this essay, we critically assess the abolition of the property tax in Sweden through the lens of economic theory. Sweden is a country that has long been known to be quite equal, but is experiencing increasing differences between income and wealth groups. We use data provided by Statistics Sweden on total earned income and wealth, and divide individuals into decile groups according to their total earned income. We calculate different ratios as measures of inequalities in the wealth distribution and perform simulations where we test different compositions of income tax and property tax to investigate how these ratios change. Our analysis shows that a tax reform in which the municipal income tax is reduced, while introducing a municipal property tax, can have beneficial redistributive effects on the wealth distribution in Sweden. Our alternative tax systems illustrate the strength of the property tax as a redistribution tool.

Abstrakt

Denna uppsats undersöker fastighetsskattens kraft som omfördelande verktyg. Den statliga fastighetsskatten avskaffades i Sverige år 2007 och ersattes med den kommunala fastighetsavgift vi har i landet idag. Att den statliga fastighetsskatten avskaffades är dock något vi ställer oss frågande till, då den enligt ekonomisk teori kan vara ett verktyg för att omfördela inkomst och förmögenhet. Sverige, ett land som länge varit känt för att vara jämlikt, har under senare tid, och så än idag, upplevt en förändring med ökade skillnader mellan olika inkomst- och förmögenhetsgrupper. Vi har använt data tillhandahållen av Statistiska Centralbyrån över sammanräknad förvärvsinkomst och förmögenhetsstruktur för individer i decilgrupper indelade efter sammanräknad förvärvsinkomst. Vi beräknar olika kvoter som mått över ojämlikheten i förmögenhetsfördelningen och utför vidare simuleringar där vi testar olika kompositioner av inkomstskatt och fastighetsskatt för att undersöka hur kvoterna förändras. I korta drag visar vår analys att en skattereform där den kommunala inkomstskatten reduceras, samtidigt som en statlig fastighetsskatt introduceras, skulle ha en god omfördelande effekt på förmögenhetsfördelningen i Sverige. Våra alternativa skattesystem illustrerar styrkan i fastighetsskatten som ett omfördelningsinstrument.

Nyckelord

Fastighetsskatt, inkomstskatt, optimal beskattning, disponibel inkomst, incidens, vertikal rättvisa, omfördelningseffekt, ojämlikhet, fastighetsförmögenhet.

Tack

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Spencer Bastani på Linnéuniversitetet för det gedigna stöd och den inspiration Du har gett oss. Du har även bidragit med värdefulla råd och tankar. Vidare vill vi tacka Statistiska Centralbyrån, specifikt Hans Heggemann, för Er hjälp med framtagandet av använd data. Vi vill även tacka människorna i vår omgivning, speciellt våra familjer, som gett oss stöd i processen samt ställt upp som ”bollplank”.

Innehåll

1 Inledning	1
2 Fastighetsförmögenhetens fördelning	9
2.1 Mått på ekonomisk ojämlikhet	9
2.2 Fördelningen av fastighetsförmögenhet år 1945-2015	10
3 Fastighetsbeskattning i Sverige och internationellt	12
3.1 Statlig fastighetsskatt i Sverige	12
3.2 Dagens kommunala fastighetsavgift	14
3.3 Fastighetsskatt internationellt	15
3.3.1 Fastighetsskatt i USA	16
3.3.2 Fastighetsskatt i Danmark	17
4 Teori	19
4.1 Generellt om skatt och fastighetsskatt	19
4.2 Tre synsätt på fastighetsskatt	23
4.3 Rättvis skatt	24
4.4 Lokal fastighetsskatt	25
5 Data och metod	27
5.1 Imputering av reala tillgångar för 2015	29
5.2 Metod för simulering	31
6 Reform	33
7 Resultat och analys	39
8 Slutsats	48
Referenser	50

1 Inledning

Klyftorna i Sverige ökar med rask takt, mer än i något annat land i västvärlden sedan 1980-talet. Sverige är ur ett internationellt perspektiv ett mycket rikt land med stor andel miljardärer relativt den blygsamma befolkningens mängden, men individer med höga inkomster drar ifrån medan individer med lägre inkomster halkar efter. Detta är en trend som spås fortsätta då ingenting pekar på det motsatta¹. Lundberg & Waldenström (2016) bekräftar att klyftorna ökade signifikant under åren kring finanskrisen 2007-2009. Gini-koefficienten² ökade med mer än 20 procent mellan åren 2008-2009, en ökning som enligt Lundberg & Waldenström (2016) kvarstod åren därefter.³ Trots detta är Sverige fortfarande idag ett av världens mest jämlika länder, men det är tydligt att klyftorna ökar snabbt. Exempelvis har andelen svenskar med låg ekonomisk standard (individer med inkomst understigande 60 procent av medianinkomsten), sedan år 2000 stigit mer i Sverige än i något annat EU-land. För att motverka trender av detta slag som idag råder i Sverige, och således jämna ut inkomst- och förmögenhetsklyftor, är skatter ett vanligt använt verktyg.

Den statliga fastighetsskatten ersattes 2008 med en kommunal fastighetsavgift av den borgerliga alliansregeringen. Argumenten för denna reform var många, i stora drag hävdades att fastighetsskatten var orättvis och att den saknade legitimitet och medhåll av befolkningen. Dessa argument mötte dock motstånd av såväl oppositionen som flertalet ledande ekonomer. En av dessa ekonomer är Lars Calmfors, som i ett inlägg i SVT:s *Agenda* (2017) uttrycker sina åsikter angående fastighetsbeskattning där han menar att en återinförd fastighetsskatt är en mycket bra metod för att minska klyftorna i det Svenska samhället eftersom detta skulle innebära att mer skatt läggs på de individer som tjänar bäst då, enligt Calmfors, det är där de dyra fastigheterna finns. Enligt ekonomisk teori drar vi genom denna studie slutsatsen att det utöver det precis nämnda finns två andra stora fördelar med att beskatta fastigheter. För det första

¹ För att denna trend inte skulle fortskrida hade exempelvis krävts att endast de största förmögenheterna skulle krympa, alternativt att de fattigare individernas förmögenheten skulle växa i en snabbare takt.

² Gini-koefficienten är ett mått som visar graden av ojämlikhet i inkomstfördelningen. Koefficienten kan anta ett värde mellan noll och ett, där ett lägre värde innebär en mer jämn fördelning och vice versa. Om koefficienten är noll är fördelningen av inkomst perfekt jämlik över inkomstfördelningen; om koefficienten är lika med ett är fördelningen av inkomst perfekt ojämlik.

³ Exakt vad det är som ligger bakom denna ökning är oklart. Den främsta drivkraften bakom ökningen är enligt Lundberg och Waldenström (2016) höjda priser på bostadsrätter och ojämlikare banksparande. Vidare är åren runt finanskrisen 2007-2009 en period där Sverige stod inför en rad stora förändringar gällande landets ekonomiska politik då både förmögenhetsskatten och den statliga fastighetsskatten avskaffades. Ur ett makroekonomiskt perspektiv var det även turbulent på kapitalmarknaden som följd av finanskrisen, faktorer som kan ha hjälpt till att orsaka ökningen.

beskattas en bas som är näst intill omöjligt att förflytta och skatten är således svår att undvika. Detta i motsats till kapital såsom exempelvis finansiella tillgångar som individer, för att undvika beskattning, kan förflytta till andra lågbeskattade länder.

För det andra påverkar en fastighetsskatt inte i större bemärkelse individens beteende, vilket följaktligen resulterar i att skattens dödviktsförlust minimeras. Vi menar att relativt få individer exempelvis skulle sälja sina reala tillgångar på grund av att de belastas med högre beskattning, då individer vanligtvis behöver en bostad att bo i, till skillnad från exempelvis inkomstbeskattning som har relativt stor påverkan på individens beteende då den arbetande ofta anpassar sig efter olika skattenivåer.

Svarande mot Calmfors i inslaget i *Agenda* är Sveriges finansminister Magdalena Andersson som anser att de största klyftorna i Sverige skapas mellan de individer som har ett arbete och de som inte har ett arbete. Vidare menar finansministern att den trend med ökad globalisering som vi idag möter gör det svårare att beskatta kapital då kapital kan förflyttas för att undvika beskattning. Finansministern vill därför, för att minska klyftorna, se en höjd skatt på arbete för de individer som tjänar mest, detta genom att göra jobbskatteavdraget mindre ju högre den erhållna förvärvsinkomsten är.

Vi estimerar förmögenhetstillgångar för 2015 (varför och hur diskuteras senare i detta avsnitt), där de estimerade värdena bekräftar vad som inledningsvis nämndes i denna uppsats; nämligen att klyftorna mellan befolkningen fortsätter växa. Exempelvis visar estimeringarna att genomsnittsindividen bland de rikaste tio procent av befolkningen år 2015 besitter förmögenhetstillgångar till ett värde av 2 781 201 svenska kronor, vilket motsvarar 24,8 procent av den totala befolkningens innehav. Detta medan samma värde för genomsnittsindividen bland de fattigaste tio procenten av befolkningen är 597 789 svenska kronor, vilket är endast 5,3 procent av den totala befolkningens innehav.⁴ Gemensamt för Calmfors och finansministern är att de båda anser att det finns ett behov av att minska klyftorna i Sverige. Hur detta ska gå till har de dock bevisligen olika åsikter om. På grund av ovan nämnda, i favör för fastighetsskatten, argument instämmer vi med Calmfors då vi anser att just fastighetsskatt skulle vara ett verktyg för att omfördela den ojämlikhet beträffande förvärvsinkomst och förmögenhet som idag råder, varför vi i denna studie ifrågasätter politikernas val att avskaffa den statliga fastighetsskatten. Vidare kan även finansministerns förslag beträffande att minska

⁴ De ökade klyftorna är, enligt våra beräkningar, en följd av en relativt stor ökning i förmögenhetstillgångar hos de tio procent rikaste av Sveriges befolkning.

jobbskatteavdraget för de högst avlönade individerna ifrågasätts. Enligt Hansson (2010) kan högre skatt på arbete leda till en lägre sysselsättningsgrad då det skulle innebära att det blir mindre lönsamt för individen att arbeta samt dyrare för företagen att anställa. Hansson (2010) menar även att högre skatt på arbete kan resultera i att större investeringar skulle styras utomlands vilket i sin tur även det skulle bidra till en minskning i såväl sysselsättning som entreprenörskap. För att överkomma problem av detta slag diskuterar även Hansson (2010) fördelarna av högre beskattning av fastigheter, vilket hon menar är en av de minst mobila skattebaserna man kan tänka sig.

Ett användbart verktyg för att utvärdera politiska beslut, vilket även vi i denna uppsats använder en version av, är simulering. I synnerhet används ofta mikrosimulering i utvärdering av politik och ekonomisk politik⁵. Ett flertal studier använder mikrosimulering. Ett exempel på en sådan studie är Brownstone & Englund (1985), där effekterna av den svenska skattereformen 1983/85 om efterfrågan på ägarboende beräknas med hjälp av en mikrosimuleringsmetod som tar hänsyn till den dikotomiska karaktären av bostadsefterfrågan. I denna studie framgår det att konsumenter väljer att äga eller hyra sitt boende, och beroende på detta val väljer de även storleken på sitt boende. De drar slutsatsen att en reform av denna karaktär skulle leda till en högre grad bostadsägande, och att mindre hus i genomsnitt skulle efterfrågas. En annan studie där mikrosimulering används är Cao & Hu (2016), där effekterna av att införa en fastighetsskatt undersöks. De använder det faktum att Kina undersöker en potentiell skattereform och analyserar hur olika hushåll i Kina skulle påverkas av genomförandet av en eventuell reform. De använder data från China Family Panel Survey (CFPS) och genomför mikrosimuleringar för att jämföra effekterna för olika hushåll av olika utformningar av en fastighetsskatt i Kina. Resultaten från denna studie visar att effekten skulle vara heterogen över både regioner och hushåll, något de menar är främst på grund av mångfalden i inkomstfördelning och bostadspriser, samt graden av bostadsavverkningsprogram. Vidare menar de att fastighetsskatt som en lokal skatt får bäst funktion om den politiska utformningen tillhandahålls för att matcha den ojämna fördelningen av bostadsägande och inkomstgrupper i området. Vidare har Kuang mfl. (2012) har givit empiriska bevis för att fastighetsskatt kan spela en viktig roll när det kommer till att reglera bostadspriser och motverka spekulationer.

⁵ En fördel med att använda mikroimuleringsmodeller är att det möjliggör simulering av effekterna på individnivå. Vi utför istället simuleringar med data på decilnivå för att jämföra vilken effekt olika skattesystem får för olika inkomstgrupper, för att på så sätt utvärdera omfördelningspotentialen i vardera alternativa skattesystem. Lägg kanske till mer om detta.

Angående ojämlikhet i förmögenhetsfördelning finns det två väl utförda studier som vi här väljer att lägga fokus på. Den första, skriven av Saez & Zucman (2014), uppskattar fördelningen av amerikanska hushålls förmögenhet genom att kapitalisera⁶ de inkomster vilka redovisas av befolkningen i vad som motsvaras av Sveriges inkomstdeklaration. Saez & Zucman (2014) konstaterar att förmögenhetsfördelningen i USA har följt en U-formad utveckling de senaste 100 åren. Ojämlikheten i förmögenheten var hög i början av 1900-talet, låg i slutet av 1920-talet, och sedan år 1978 har den ständigt ökat. Saez & Zucman (2014) drar slutsatsen att den ökade ojämlikheten nästan helt beror på en ökning av de 0,1 procent rikaste invånarnas förmögenhet och att ökningen av koncentrationen av rikedomar beror på en ökning av de redan högsta inkomsterna i kombination med en högre ojämlikhet gällande sparande.

Den andra relevanta studien är den redan nämnda Lundberg & Waldenström (2016). I denna studie uppskattas ojämlikheten av förmögenhet i Sverige under perioden 2000-2012. Lundberg & Waldenström (2016) menar att trots den ökade ojämlikheten i riket och den uppmärksamhet som på senare tid riktats mot frågan i den politiska debatten finns det i dagsläget få undersökningar som behandlar problemet. Detta beror enligt Lundberg & Waldenström (2016) främst på avsaknaden av konsekvent longitudinell information om hushållsförmögenhet, eftersom endast ett fåtal länder idag beskattar förmögenhet. I Sverige slutade man samla in data angående förmögenhet i samband med att förmögenhetsskatten avskaffades 2007. Således finns data över förmögenhet, så som reala och finansiella tillgångar, i Sverige endast tillgänglig fram till detta årtal. Både Saez & Zucman (2014) och Lundberg & Waldenström (2016) försöker övervinna denna brist på information. Lundberg & Waldenström använder data från svenska mikrodatabaser för att undersöka utvecklingen av förmögenhetsfördelningen genom att genomföra en kapitaliseringsmetodik⁷ som liknar den metod som används av just Saez & Zucman (2014). Huvudsakligen visar resultaten från Lundberg & Waldenström (2016) att den svenska förmögenhetsfördelningen har

⁶ Kapitaliseringsmetoden innebär att data från en specifik tidpunkt räknas om för att gälla för en annan tidpunkt. För att förklara hur kapitalisering kan gå till, säg att individers bankmedel ska räknas ut för en specifik tidpunkt n , men data för denna specifika tidpunkt inte finns tillgänglig. Tillgänglig data finns dock för en tidpunkt belägen ett antal år tidigare än den specifika tidpunkten $n-t$. För detta exempel med bankmedel kan då värdet vid tidpunkten $n-t$ divideras med bankernas genomsnittliga inlåningsränta mellan tidpunkterna n och $n-t$. Kapitaliseringsmetoden har länge använts i olika typer av sammanhang.

⁷ Lundberg & Waldenström (2016) utgår från data på individnivå över taxerade kapitalinkomster och kapitalutgifter, så som räntor och utdelningar etc., och aggregerade genomsnittliga avkastningsräntor för olika typer av kapitaltillgångar och skulder. Med hjälp av dessa beräknas sedan varje individs tillgångar och skulder genom att kapitalinkomsten eller utgiftsräntan divideras med den motsvarande genomsnittliga räntesatsen.

blivit mer ojämn sedan avskaffandet av förmögenhetsskatten år 2007. Vidare menar de att hur mycket den har förändrats beror på vilken tidsperiod som övervägs och vilket mått samt definition av ojämlikhet som används. Lundberg & Waldenström (2016) konstaterar att Gini-koefficienten för nettoförmögenhet har stigit med en femtedel mellan åren 2007 och 2012, vilket de anser är en anmärkningsvärd ökning med tanke på den korta perioden. Resultaten visar att större delen av denna ökning inträffat kring finanskrisen 2008-2009 och författarna föreslår att ökningen delvis beror på att klyftorna på bostadsmarknaden har ökat och delvis på en allt mer skev fördelning av bankbesparingar. De finner även att de högsta förmögenhetsandelarna har ökat på samma vis som Gini-koefficienten, dock är denna ökningen något mindre. Lundberg & Waldenström (2016) drar därför slutsatsen att den främsta drivkraften för den ökade ojämlikheten är bostadsmarknaden och att bostadsägande i större utsträckning är en medelklasstillgång.

Men vad spelar det egentligen för roll att klyftorna ökar, att fastighetsförmögenheten är ojämnt fördelad över Sveriges befolkning? Den senaste tidens ökade klyftor runt om i världen har utmynnat i omfattande debatter, både inom politiken och inom forskningen. Det har fastställts att ojämlikhet i ett samhälle har ett direkt samband med hälsorelaterade och sociala problem, såsom depressioner, ångest, lägre studieresultat, ökad kriminalitet och lägre välmående hos barn. Vidare visar forskning på negativa ekonomiska konsekvenser. Enligt OECD (2014) hämmar växande ekonomisk ojämlikhet tillväxt, vilket de senaste decennierna har skett i stora delar av västvärlden, däribland i Sverige. OECDs rapport visar att utan de växande klyftorna hade den samlade ekonomiska tillväxten i Sverige mellan 1990-2010 varit hela 20 procent högre än i den rådande situationen. Dessutom menar OECD (2014) att det finns en korrelation mellan ökade inkomstklyftor och ökade klyftor i utbildningsnivå. I takt med att inkomstklyftorna växer minskar utbildningsnivån för individer med lågutbildade föräldrar, vilket är en förklarande faktor bakom den lägre tillväxten. Vidare har skillnader i utbildningsnivå visat sig vara korrelerat med livslängd. Enligt Vågerö et al. (2014) har skillnaderna i livslängd mellan låg- och högutbildade individer fördubblats i Sverige sedan början av 90-talet, från 2,5 procent till 5 procent.

Vad som ovan nämnts är enbart ett axplock av de negativa effekter ökade klyftor för med sig. Naturligt faller de största negativa effekterna på de fattigaste och mest utsatta grupperna, men alla individer i ett ojämnt samhälle påverkas. Med bakgrund av

detta argumenterar vi för en förändring som skulle kunna medföra ett mer jämlikt samhälle. Syftet med denna uppsats är därför att undersöka fördelningseffekterna av att återinföra en statlig fastighetsskatt och samtidigt reducera inkomstskatten. Vi testar tre utformningar av ett skattesystem vilka ur ett ekonomiskt perspektiv är effektiva och samtidigt intäktsneutrala för respektive kommun. Vidare utformas det slutligen valda alternativa skattesystemet så att förändringen skulle vara politiskt genomförbar. Trots att vi är medvetna om att klyftorna växer i flera avseenden i Sverige väljer vi i denna uppsats att fokusera på ojämlikhet i förmögenhetsfördelningen. Avsikten med skatteförändringen är att omfördela de disponibla inkomsterna och förmögenhet för att på så vis reducera ojämlikheten mellan olika förmögenhetsgrupper i Sverige. Frågeställningen som ska besvaras i denna uppsats är således den som följer:

Vilka fördelningseffekter skulle en skattereform i det svenska skattesystemet, där en statlig fastighetsskatt återinförs samtidigt som inkomstskatten reduceras för samtliga skattskyldiga, resultera i? Hur skulle en sådan reform i sådana fall rimligen vara utformad för att jämna ut den i Sverige idag ojämna förmögenhetsfördelningen?

Genom användning av ekonomisk teori samt egna beräkningar och simuleringar visar vi effekterna av en återinförd statlig fastighetsskatt samt hur denna skatt rimligen bör vara utformad.

Vi använder data över sammanräknad förvärvsinkomst och real förmögenhet, indelad i deciler efter förvärvsinkomst. Som tidigare nämnts samlas inte längre data över förmögenhet in. För att göra vår analys aktuell estimerar vi, med inspiration av kapitaliseringsmetodologin använd i Saez & Zucman (2014) samt Lundberg & Waldenström (2016), värdet av real förmögenhet för varje decilgrupp för år 2015. Vidare, för att beräkna hur mycket inkomst den genomsnittliga individen i varje decil har kvar efter betalning av inkomstskatt och fastighetsskatt baserat på dagens skattesystem, kombinerar vi data över sammanräknad förvärvsinkomst med våra estimerade värden av real förmögenhet. Detta kallar vi disponibel inkomst. Baserat på denna disponibla inkomsten beräknar vi kvoter vilka mäter graden av ojämlikhet. Kvoterna vi beräknar är den genomsnittliga disponibla inkomsten för tionde decilen delat på den genomsnittliga disponibla inkomsten för den första decilen, och samma gällande sjunde delat på andra decilen. För att hitta utformningen av ett rimligt skattesystem utför vi sedan simuleringar där skattesatsen för både inkomstskatt och fastighetsskatt ändras på olika vis. I linje med ekonomisk teori söker vi här som nämnt

efter ett skattesystem vilket är effektivt och rättvist, och som även minskar våra mått över förmögenhetsojämlikhet. Vi menar att genom att reducera inkomstskatten och samtidigt återinföra en högre fastighetsskatt kan de negativa effekter vilka direkt resulterar från att beskatta inkomst reduceras; dels negativa effekter på incitament att arbeta samt undvikande av skatt genom skatteflykt.

Vi har utformat och testat tre olika alternativa skattereformer; *Skattereform A*, där den kommunala inkomstskatten sänks med 2,23 procentenheter för samtliga skattskyldiga och där fastighetsskatten fastställs till 1,14 procent av den skattskyldiges fastighetsförmögenhet⁸. *Skattereform B*, där den kommunala inkomstskatten sänks med 2,74 procentenheter för samtliga skattskyldiga, men där fastighetsskatten endast belastar individer med en sammanräknad förvärvsinkomst som motsvarar eller överstiger den inkomst den femte decilen erhåller. Vilket innebär att den femte decilen eller högre debiteras med en fastighetsskatt vilken utgör 1,67 procent av fastighetsförmögenheten. Slutligen, *skattereform C* där alla skattskyldiga individers kommunala inkomstskatt sänks med 2,8 procentenheter. Likt *skattereform B* finns här en begränsning som innebär att endast de individer med en sammanräknad förvärvsinkomst som motsvarar eller överstiger den inkomst den femte decilen erhåller blir belastade av fastighetsskatten. De belastade individerna debiteras med en fastighetsskatt vilken beräknas som Z_i^2/α , där Z_i^2 är de reala tillgångarna i kvadrat för respektive decil och $\alpha = 100\,000$. *Skattereform C* har även en begränsning som innebär att det maximala beloppet en individ kan debiteras med inte får överstiga tio procent av individens årliga sammanräknade förvärvsinkomst. Samtliga alternativa reformer ger upphov till mindre klyftor, *skattereform C* ger dock, enligt det mått vi lägger störs vikt vid, bäst resultat i avseendet att reducera ojämlikheten, vilket visar att en reform där fastighetsskatten återinförs har positiva omfördelningseffekter. Vidare diskussion och motivering av de alternativa reformerna hålls i kapitel 6.

På grund av begränsningar i data behöver vi göra ett antal antaganden. Till exempel ser vi på skattesystemet som att det enbart inkluderar inkomst- och fastighetsskatt, detta trots att vi är väl medvetna om att individer kan vara belastade med andra skatter. Vidare inkluderar vi inte icke-skattepliktiga bidrag i begreppet disponibla inkomst, varför vissa individers disponibla inkomst kan vara underestimerad. Vi använder oss även av marknadsvärdet av individers reala tillgångar som skattebas för

⁸ Fastighetsskatten beräknas i denna uppsats på det genomsnittliga marknadsvärdet av reala tillgångar i respektive decil.

fastighetsskatten istället för taxeringsvärdet eller andra alternativa skattebaser vilka vi inte har tillgång till.

Uppsatsen är organiserad på följande vis: kapitel 2 presenterar de mått vi använder angående inkomstjämligheten och en summering ges av hur bostadsförmögenheten har varit och är fördelad i Sverige. I kapitel 3 summeras kort fastighetsskattens historia i Sverige, följt av en beskrivning av hur den kommunala fastighetsavgiften ser ut idag. Vidare följer en överblick av fastighetsskatten i ett internationellt perspektiv. Kapitel 4 består av en beskrivning av teoretiskt ramverk kopplat till beskattning i allmänhet samt fastighetsbeskattning i synnerhet. I kapitel 5 presenteras använd data, estimationsstrategi för att transformera datan till 2015 års värden, samt simulationsmetodologin använd för att utforma ett rimligt skattesystem. Kapitel 6 ger en kort överblick över dagens inkomstskatt och beskrivs de av oss föreslagna reformer som testas med hjälp av simuleringar. I kapitel 7 presenteras och diskuteras resultaten av våra simuleringar och slutligen, i kapitel 8 summeras uppsatsen kort och en slutsats dras.

2 Fastighetsförmögenhetens fördelning

Kapitlet inleds med en kort beskrivning om mått på ekonomisk ojämlikhet, detta för att ge en förståelse om de mått som används genom denna uppsats. Vidare har vi valt att sammanfatta hur fördelningen av fastigheter har förändrats från efterkrigstiden fram till 2015. I kapitlet presenteras även första, sjunde samt den tionde decilens innehav av fastighetsförmögenhet samt redovisas hur D10/D2-kvoten, med hänsyn till endast fastigheter, har förändrats under denna period.

2.1 Mått på ekonomisk ojämlikhet

Det finns ett flertal enkla och ofta använda mått för att mäta hur jämnt, eller ojämnt, inkomster är fördelade över olika grupper i samhället. Dock förekommer det kritik mot användandet av enkla statistiska mått på inkomstjämlighet, som hävdar att ekonomiska ojämlikhetsmått bör spegla fördelningen av allt som individer uppskattar, med andra ord välfärd (Allingham, 1972). Det är naturligtvis önskvärt att ta hänsyn till flera faktorer, förutom inkomst, vid beräkning av dessa mått. Vi argumenterar emellertid att analyser med endast inkomst som faktor är av intresse. Diskussionen och de mått som används genom denna uppsats begränsas därmed till ojämlikhet i individers disponibla inkomst, detta främst på grund av problematiken att uppskatta vad individer värderar samt att uppsatsen huvudsakligen är av intresse för att utforma ett skattesystem i syfte att omfördela den disponibla inkomsten för att på så vis reducera ojämlikheten mellan olika förmögenhetsgrupper i Sverige.

Ett alternativ för att mäta inkomstjämligheter, vilket används genom denna uppsats, är att använda kvoter mellan inkomstdeciler (Martinez & Slivinsk, 2008). För att kunna tolka dessa ojämlikhetsmått är det viktigt att ha insikt i vad en decilgrupp innebär. En decilgrupp motsvarar en tiondel av befolkningen och värdet som anges för respektive grupp är dess genomsnittliga värde. Uppdelningen av grupperna kan ske med hänsyn till inkomst eller olika typer av förmögenhet, där decilgrupp ett (1) är den tiondel av befolkningen som har lägst inkomst eller besitter lägst mängd av den specifika förmögenheten.

Kvoterna som beräknas visar förhållandet mellan inkomster i de valda decilgrupperna. Exempelvis kan förhållandet mellan inkomster i toppen och i botten av

fördelningen beräknas, vilket innebär att genomsnittlig inkomst för decilgrupp tio divideras med motsvarande inkomst för decil ett, vilket benämns som D10/D1-kvoten. Med samma logik kan förhållandet mellan olika decilgrupper beräknas på många sätt. I denna uppsats använder vi oss av D10/D1-kvoten samt D7/D2-kvoten. Dock kommer störst vikt läggas på D10/D1-kvoten, då vi anser att den visar en tydlig bild över hela förmögenhets- och inkomstfördelningen.

D10/D1-kvoten kan tolkas som hur många gånger mer den genomsnittliga disponibla inkomsten för tionde decilen, alltså den rikaste tiondelen av Sveriges befolkning, är högre än den genomsnittliga disponibla inkomsten för den första decilen, alltså den fattigaste tiondelen av Sveriges befolkning. Liknande beräknas D7/D2-kvoten som den genomsnittliga disponibla inkomsten för den sjunde decilen dividerat med den genomsnittliga disponibla inkomsten för den andra decilen. Ett högt värde av dessa kvoter indikerar hög ojämlikhet. Således strävar vi efter att hitta ett skattesystem vilket genererar så låga värden av kvoterna som möjligt.

2.2 Fördelningen av fastighetsförmögenhet år 1945-2015

Efter andra världskrigets slut år 1945, och de efterföljande 30 åren, var den avsevärt största förändringen i den totala förmögenheten dess komposition. Den totala förmögenheten ökade från att bestå av endast 17 procent fastighetsförmögenhet till över 45 procent år 1997 (Roine & Waldenström, 2009). Över 50 procent av Sveriges hushåll ägde år 1997 sin bostad, och det var den klart tyngsta enskilda posten i hushållens förmögenhet. Fastighetsförmögenheten var den tillgång som var näst mest jämnt fördelad, detta efter bilen som kom på första plats (Statistiska centralbyrån, 2000). Det genomsnittliga fastighetsinnehavet för individer i decil ett till fyra motsvarade vid denna tidpunkt ett värde av 85 300 svenska kronor, den genomsnittliga individen i decil sju till åtta besatt förmögenhet av samma sort till ett värde av 445 700 svenska kronor, och till sist, genomsnittsindividen i decil tio hade en fastighetsförmögenhet motsvarande 1 663 400 svenska kronor (Statistiska centralbyrån, 2000). Detta innebär att den dåvarande D10/D1-kvoten⁹ med hänsyn till enbart fastighetsförmögenheten var 19,5.

Kombinationen av en kraftig uppgång på börserna tillsammans med prisökningar på fastigheter åren 1997-1999, resulterade i en markant ökning av förmögenheten för de svenska hushållen fram till årsskiftet 1999/2000 (Jansson, 2000). Fram till år 2007 har

⁹ Där den första decilen motsvarar fastighetsförmögenheten presenterad för decil ett till fyra.

det alltså skett en ökning, både vad gäller andra, sjunde samt tionde decilens fastighetsförmögenhet. Genomsnittsindividen i den första decilens fastighetsinnehav var vid denna tid motsvarande 429 000 svenska kronor, samt för decil sju och decil tio uppgick fastighetsinnehavet till 758 000 respektive 1 869 000 svenska kronor. Då ökningen för den förstnämnda decilen var större än för de sistnämnda decilerna, har skillnaden i fastighetsförmögenhet mellan decilerna minskat, vilket vidare innebär en lägre D10/D1-kvot¹⁰, då motsvarande 4,36. Detta är ett resultat av att individer i större utsträckning ägde sin bostad.

Genom våra egna beräkningar¹¹ kan vi även presentera hur fördelningen av fastighetsförmögenhet är fördelad år 2015. Kvoten mellan genomsnittsindividens fastighetsförmögenheten i den tionde och första decilen¹² har i viss omfattning ökat och antar i dagsläget värdet 4,65. Den högre kvoten beror främst på den ökade fastighetsförmögenheten för individerna i decil tio, en ökning från 2007 med en dryg miljon, till 2 781 201 svenska kronor. Den första decilen innehar idag fastigheter till ett värde av 597 789 svenska kronor och sjunde decilen till ett värde av 1 033 912 svenska kronor.

Under perioden 1997-2015 har alltså den fastighetsförmögenhet som den genomsnittliga individen i den sjunde decilen besitter har ökat med drygt 600 000 svenska kronor, från 445 700 till 1 033 912 svenska kronor. För den genomsnittliga individen i första decilen har den motsvarande förmögenheten ökat med drygt 500 000 svenska kronor, en ökning från 85 300 till 597 789 svenska kronor. Slutligen, den genomsnittliga individen i tionde decilen har upplevt en ökning av dess fastighetsförmögenhet med över 1 000 000 svenska kronor, en ökning från 1 663 400 till 2 781 201 svenska kronor. Således kan vi bekräfta att ojämlikheten har ökat markant, och, som tidigare nämnts, menar vi att en återinförs statlig fastighetsskatt skulle kunna användas som ett omfördelande instrument för att minska de ökande klyftorna.

¹⁰ Där den första decilen motsvarar fastighetsförmögenheten presenterad för decil ett.

¹¹ Se hur vi räknar ut detta i sektionen "Estimation av reala tillgångar för 2015"

¹² Där den första decilen motsvarar fastighetsförmögenheten presenterad för decil ett.

3 Fastighetsbeskattning i Sverige och internationellt

Nedan följer en diskussion angående hur den statliga fastighetsskatten har sett ut tidigare, den huvudsakliga kritiken mot skatten innan dess avskaffande, syftet till och hur dagens kommunala fastighetsavgift ser ut. Sektionen avslutas med en redovisning av hur skatten ser ut i andra länder, mer specifikt i Danmark och USA. Detta för att visa alternativa förslag samt jämföra det beloppet individer i andra länder debiteras för motsvarande fastighet i Sverige.

Fastighetsskatten står för en del av kapitalbeskattningen i Sverige. Avkastningen på bostäder beskattas schablonmässigt vid sidan av beskattningen av övriga kapitalinkomster. Innan vi presenterar hur fastighetsskatten ser och har sett ut anser vi att en kort diskussion om hur övriga kapitalinkomster beskattas är viktig.

Övriga kapitalinkomster beskattas huvudsakligen inom inkomstlaget kapital. Kapital beskattas på nettot av utdelningar, ränteinkomster och ränteutgifter, samt reavinster och reaförluster.¹³ Reavinster och -förluster kan exempelvis uppstå vid fastighetsförsäljningar och vid aktie- eller fondavyttringar.¹⁴ Viktigt att även nämna i en diskussion angående Sveriges kapitalbeskattning är ränteavdraget, vilket innebär att individer som lånat pengar får en skattereduktion. Avdraget gäller alla typer av lån¹⁵ och görs mot den sammanlagda skatten på inkomst. 30 procent av ränteutgifterna är avdragsgilla upp till 100 000 kronor. För belopp som överstiger 100 000 kronor (under ett deklarationsår) är ränteavdraget 21 procent (Skatteverket, 2017).

3.1 Statlig fastighetsskatt i Sverige

Fastighetsskatten ingick i det svenska skattesystemet från 1991 till och med 2007. Dess initiala syfte var att användas som ett bostadspolitiskt instrument, men syftet ändrades under den verksamma perioden (SOU 1992:11). Få skatter i Sverige har genom tiderna blivit så hårt kritiserade som fastighetsskatten (Boije et al., 2004). Huvudkritiken mot skatten presenteras nedan.

¹³ Reavinster och -förluster tas upp till 22/30-delar inom inkomstlaget kapital (Skatteverket, 2017).

¹⁴ Sedan 2012 kan värdepapper såsom aktier och fonder placeras på investeringssparkonto (ISK). Istället för att en eventuell reavinst beskattas, beskattas en schablonintäkt vilken beräknas som kapitalunderlaget multiplicerat med statslåneräntan plus 0,75 procentenheter (Skatteverket, 2017).

¹⁵ Bortsett från CSN-lån, vars ränta redan kompenseras och är därför i förväg lägre.

När skatten implementerades 1991 användes taxeringsvärdet som skattebas, vilket i princip är 75 procent av marknadsvärdet baserat på den mark och bostadsbyggnad som fastigheten består av. Den initiala skattesatsen för småhus var 1,5 procent, men på grund av stora prisökningar i mitten av 1990-talet varierade skattesatsen och ändrades ett flertal gånger (Lewin, 2009). År 2001 implementerades en begränsningsregel som riktades till fastighetsägare med låg inkomst och innebar att beloppet en individ debiterades inte skulle överstiga fem procent av den skattskyldiges inkomst. Begränsningen gällde dock endast för hushåll med en inkomst upp till 600 000 svenska kronor. Vidare gällde inte heller begränsningsreglen för det taxerade värdet som översteg 3 miljoner kronor och fastighetsskattens lägsta belopp skulle kunna vara 2 800 svenska kronor. (prop. 2001/02:3) Vid avskaffandet av den statliga fastighetsskatten motsvarade skattesatsen en (1) procent.

Kritiken mot fastighetsskatten kom från flera olika håll, däribland Skattebetalarnas förening som länge kämpade för att fastighetsskatten skulle slopas. Kritiken grundades främst i att utformningen av skatten inte i tillräcklig grad tog hänsyn till principen om att skatter ska betalas utifrån individers betalningsförmåga. I proposition 2007/08:27, argumenteras att skatten kan komma att orsaka likviditetsproblem eftersom skatten är baserad på en icke-monetär avkastning (prop. 2007/08:27). Att skatten baseras på en icke-monetär avkastning påverkar även individens uppfattning av skatten. I och med den specifika skattebasen, kan skatten upplevas som mer påtaglig än till exempel inkomstskatten och kan därmed uppfattas vara en större kostnad och vara en större börda för individerna. Detta beror på att inkomstskatten betalas från arbetstagarens inkomst och betalas direkt av arbetsgivaren. Däremot är fastighetsskatten ofta betald direkt av fastighetsägaren, dessutom betalas skatten kvartalsvis eller årligen, så varje betalning kan komma att vara mer märkbar (Rosen & Gayer, 2014).

Vidare argumenterar kritiker att fastighetsskatten är i konflikt med äganderätten och vissa hävdar att skatten strider mot Europakonventionens bestämmelser om skydd av egendom (prop. 2007/08:27). Fastighetsskatten, eller mer specifikt, det faktum att den är relaterad till marknadsvärdet av fastigheten gjorde det svårt att förutse skatteökningar och detta uppfattades som orättvist (prop. 2006/07:1). Denna uppfattningen hade sin grund i att taxeringsvärdet ska avspegla marknadsvärdet vilket sattes bortom fastighetsägaren kontroll. Stora prisökningar i vissa bostadsregioner

påverkade inte individerna direkt, men däremot indirekt på grund av ett högre taxeringsvärde, vilket innebar en högre fastighetsskatt, något som kan betraktas som orättvist. (prop. 2007/08:27)

Således var den primära kritiken mot fastighetsskatten att individer som valde att investera i fastigheter blev orättvist beskattade och att fastighetsägare påverkades på ett oförutsägbart sätt, utan möjligheter att påverka situationen. De individer som påverkades mest var individer som hade amorterat på sina lån i syfte att kunna bo kvar i bostaden trots lägre inkomster, dessa individer var främst pensionärer. (prop. 2007/08:27)

3.2 Dagens kommunala fastighetsavgift

Inför riksdagsvalet i Sverige år 2006 var avskaffandet av den statliga fastighetsskatten ett av vallöfterna de borgliga partierna gick till val på. En majoritet i riksdagen innebar att de kunde infria sitt vallöfte och från och med den första januari 2008 ersattes den statliga fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift. Det nya reglernas syfte var att öka skattesystemets legitimitet och göra beloppet skattebetalarna blir debiterade mer förutsägbart (Finansdepartementet, 2007).

För vanliga småhus är dagens fastighetsavgift begränsad av ett takbelopp om 7 262 svenska kronor.¹⁶ Ger 0,75 procent av taxeringsvärdet en lägre avgift betalas dock denna i stället. Takbeloppet innebär att dagens fastighetsavgift är regressiv. Att avgiften är regressiv betyder att avgiftens andel relativt förvärvsinkomsten minskar med ökande inkomst. Individer med hög förvärvsinkomst debiteras alltså en lägre andel av sin inkomst i fastighetsavgift relativt individer med låg förvärvsinkomst, vilket därmed motverkar önskad inkomstomfördelning.

Det finns dock undantag för vem som ska betala den kommunala fastighetsavgiften samt för debiterat belopp. Till exempel betalar pensionärer högst fyra procent av sin inkomst. Detta undantag är bindande för pensionärer med en årlig pensionsinkomst motsvarande 181 550 svenska kronor eller lägre, givet att de äger sin bostad.¹⁷ I syfte att stimulera bostadsbyggandet är nybyggda fastigheter befriade från avgiften. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2011 eller tidigare är

¹⁶ Takbeloppet om 7 262 kronor gäller för år 2015. Takbeloppet är indexbundet och följer de årliga förändringarna av inkomstbasbeloppet (Skatteverket, 2016).

¹⁷ Undantaget är inte bindande för pensionärer med en årlig pensionsinkomst över detta belopp då dessa individer täcks av det takbeloppet som kan debiteras. Gränsen för den årliga pensionsinkomst som skiljer pensionärer från att vara bundna till undantaget eller inte beräknas på följande sätt: $\left(\frac{7262}{0,04}\right)$.

helt befriade från att betala fastighetsavgiften de första fem åren och de efterföljande fem åren belastas de endast av en halv avgift. Från och med deklarationen 2014, det vill säga inkomståret 2013, infördes nya regler rörande befrielsen från avgiften. De nya reglerna innebär att småhus och bostadshyreshus nybyggda 2012 eller senare är helt befriade från avgiften i 15 år. I med de nya reglerna slopas den femåriga perioden med halv fastighetsavgift (Skatteverket, 2016).

Småhus som inte berörs av de ovan nämnda undantagen, vars värde är 3 000 000 svenska kronor belastas alltså med en avgift motsvarande takbeloppet på 7 262 svenska kronor.¹⁸ Ett småhus av motsvarande värde under den statliga fastighetsskattens tid beskattades med 33 759 svenska kronor¹⁹, givet att fastighetsägarens årliga förvärvsinkomst översteg 600 000 svenska kronor. Om försärvsinkomsten understeg 600 000 svenska kronor gällde istället begränsningsregeln, vilken innebar att skatten inte kunde överstiga fem procent av individens förvärvsinkomst. Vad som just nämnts innebär att skiftet till dagens kommunala fastighetsavgift minskade debiterad fastighetsskatt, emellertid mest för individer med en fastighetsförmögenhet som motsvarade, eller översteg, 968 267 svenska kronor²⁰, då dessa individer under rådande skattesystemet binds av takbeloppet. För resterande individer minskade skatten med 0,25 procentenheter av taxeringsärdet. Då vi genom använd data, vilken presenteras i kapitel 5, kan se att förvärvsinkomst och fastighetsförmögenhet är nära relaterat betyder detta att individer högre betalningsförmåga, med andra ord de med hög fastighetsförmögenhet, idag sett en reducering av fastighetsskatten, samtidigt som individer med lägre betalningsförmåga, de med en mindre fastighetsförmögenhet, fått en näst intill oförändrad fastighetsskatt. Vad som just nämnts, i kombination med regressiviteten i den kommunala fastighetsavgiften, strider mot våra argument angående hur en skatt bör vara utformad, och visar därmed på fördelarna av att återinföra en statlig fastighetsskatt för att uppnå önskad omfördelningseffekt.

3.3 Fastighetsskatt internationellt

Utav de utvecklade länderna i världen är Sverige ett av de som idag har de lägsta skatterna på fastigheter. I exempelvis USA och ett av våra nordiska grannländer,

¹⁸ Beräkning: $[(3\,000\,000 \cdot 0,75) \cdot 0,0075] > 7\,262$.

¹⁹ Beräkning: $[(3\,000\,000 \cdot 0,75) \cdot 1,5]$.

²⁰ Beräkning: $(\frac{7\,262}{0,75})$.

Danmark, vars skattesystem gällande fastigheter kommer redovisas nedan, står fastighetsskatter för betydande inkomster.²¹

3.3.1 Fastighetsskatt i USA

Liksom den svenska fastighetsavgiften, beskattas inte heller fastigheter i USA på nationell nivå, utan fastighetsskatten drivs in av de lokala kommuner som USA:s stater är indelade i.

Den skattesats individerna som innehar en fastighet beskattas med varierar mellan dessa kommuner, vilket även metoden som används för att taxera fastigheterna gör. För att visa hur fastighetsskatten kan kalkyleras i USA används New York City som ett exempel. I New York City blir individerna debiterade fastighetsskatt utifrån fastighetens taxerade värde. Metoden som används för taxering är olik den som idag används i Sverige. Fastigheterna klassificeras och delas in i fyra olika klasser. Till klass I tillhör de flesta bostadsfastigheter med upp till tre enheter, såsom en-, två- och trefamiljshus och kontor eller butiker med en eller två lägenheter tillfogade och mark reserverat för bostadsfastighet. Klass II innefattar all annan fastighet som främst används som bostad, till exempel kooperativa bostäder samt bostadsrätter. Klass III innehåller fastigheter med utrustning som ägs av gas-, telefon- eller elföretag. Till sist, klass IV är all kommersiell och industriell egendom, såsom kontor och fabriksfastigheter. Då denna uppsats är begränsad till bostadsfastigheter kommer vi därmed inte presentera mer om hur klass III och IV taxeras eller beskattas. Vidare, när fastigheten har blivit klassificerad tilldelas en så kallad taxeringsratio. Ration för klass I och II är sex respektive 45 procent, vilken multipliceras med marknadsvärdet för att få fram det taxeringsvärde som fastighetsskatten ska beräknas på. Skattesatsen för fastighetsskatten i New York City var år 2015-2016, för klass I 19,991 procent av det taxerade värdet, för klass II motsvarade denna skattesats 12,892 procent. (Guide, 2017) Att skattesatsen är lika för samtliga individer i klass I respektive klass II innebär att fastighetsägare som innehar en fastighet till ett högre värde betalar en högre fastighetsskatt, och vice versa. Vi argumenterar att individer med hög förvärvsinkomst

²¹ I Norge har kommunerna rätt att införa en fastighetsskatt på fastigheter som existerar i den aktuella kommunen. Skattbasen är taxeringsvärdet, vilket motsvarar mellan 20 till 50 procent av fastighetens marknadsvärde. Procentsatsen varierar mellan kommunerna men ligger inom intervallet 0,2 till 0,7 procent. (Guide, 2016) Likaledes finns en fastighetsskatt i Finland. Den skatteskyldige debiteras ett belopp som grundar sig på markens och byggnadens värde under föregående år. Detta värde redovisas av Skatteförvaltningen till den kommun där fastigheten existerar. Liksom för Norge varierar procentsatsen i kommunerna och fastställs i Finland av kommunfullmäktige. Procentsatsen ska emellertid ligga inom intervallet 0,41-0,90 procent för bostadshus. (Skatteförvaltningen, 2017)

även innehar högre fastighetsförmögenhet, därmed kommer individer med hög förmögenhet och förvärvsinkomst debiteras högre och bidrar till omfördelning. Fastighetsskattens utformning i New York City skulle innebära att ett enfamiljshus med ett marknadsvärde på 3 000 000 svenska kronor skulle betala en fastighetsskatt på drygt 36 000 svenska kronor²².

3.3.2 Fastighetsskatt i Danmark

I Danmark finns två typer av fastighetsskatt, den ena debiteras av staten och är baserad på fastighetsvärdet, den andra baseras på det land fastigheten är placerad på och debiteras av kommunerna i landet. Den senare kallas i Danmark för "grundskyld" vilket den härmed kommer att benämnas som genom uppsatsen. Skatten som individerna blir debiterade beräknas med hjälp av offentliga fastighetsvärderingar som utförs av den danska myndigheten SKAT. (Skatteministeriet, 2017)

Grundskyldet bestäms av de enskilda kommunerna och kan därmed varierar beroende på var i landet individen har sin fastighet, dock ska skattesatsen ligga mellan 1,6 och 3,4 procent. Skattebasen utgörs av det lägsta värdet av den aktuella offentliga fastighetsvärderingen eller förra årets offentliga fastighetsvärderingen multiplicerat med en justeringsprocentsats som beräknas årligen och antar ett värde mellan tre och sju procent. Den statliga skatten baseras på det lägsta av följande belopp: 2001 års offentliga fastighetsvärdering plus fem procent av värdet, 2002 års offentliga fastighetsvärdering eller den aktuella offentliga fastighetsvärdering. Fastighetsskatten utgör en (1) procent av den offentliga fastighetsvärderingen upp till 3 040 000 danska kronor (drygt 3 933 362 svenska kronor) och tre procent av resten, det vill säga värdet över detta belopp, vilket innebär en progressiv fastighetsskatt. (Skatteministeriet, 2017)

Det finns vissa undantag som kan göras, till exempel kan individer över 65 år få avdrag på skatten som debiteras med 0,4 procent av skattebasen, dock med ett maxbelopp på 6 000 danska kronor för bostadshus och 2 000 danska kronor för sommarstugor. Avdraget minskas dock med fem procent av inkomsten över 186 900 danska kronor (2017) för enskilda individer och 287 500 danska kronor (2017) för gifta par. Vidare, för fastigheter som har anskaffats före den 1 juli 1998 gäller ett avdrag på 0,2 procent av skattebasen. Det finns även ett avdrag på 0,4 procent av skattebasen för

²² Beräkning: $[(3\,000\,000 \cdot 0,06) \cdot 0,19991]$.

egenägda bostäder, gäller dock inte lägenheter, med ett maximalt belopp motsvarande 1 200 danska kronor. (Europakommissionen, 2017)

Liksom för Sverige och USA har vi gjort en beräkning för att kunna jämföra hur mycket individerna som innehar fastigheter debiteras i de olika länderna. För att kunna genomföra denna kalkylering har vi använt oss av Köpenhamns kommun som exempel, år 2015 motsvarar grundskyldet 3,4 procent av värdet på land fastigheten är placerad på (Skatteministeriet, 2017). Detta skulle innebära att en individ i Köpenhamn, som äger en fastighet till ett värde av 3 000 000 svenska kronor, motsvarande drygt 2 318 627 danska kronor, samt en mark värd 66 500 svenska kronor²³, betalar 32 261 svenska kronor i fastighetsskatt, givet att individen inte gör några avdrag.

Beräkningarna ovan, där vi beräknar hur mycket fastighetsägare med fastigheter värda 3 000 000 svenska kronor betalar i fastighetsskatt i de olika länderna, visar att den skatt svenska individer debiteras är långt under det belopp individer från de övriga två länderna debiteras. Därmed anser vi att, om det i dessa länder är möjligt att ha en högre fastighetsskatt, torde det vara möjligt även i Sverige.

²³ Ett medelvärde av det land individer i Danmark besitter. Beräknat genom att dividera statens totala intäkt av grundskylden år 2013 med landets invånare. Vidare dividerat med den skattesats marken beskattas med i Köpenhamn år 2013.

4 Teori

Följande kapitel beskriver teorier som berör skatt och fastighetsskatt i generella termer. Vi går in på faktorer såsom effektivitet och incidens. Här presenteras även de huvudsakliga karaktärsdragen och argumenten för en fastighetsskatt. Vidare följer en beskrivning av tre traditionella synsätt på en fastighetsskatt, och avslutningsvis en presentation av fördelarna och nackdelarna av en kommunal fastighetsskatt.

4.1 Generellt om skatt och fastighetsskatt

Nationalekonomer har länge sökt efter principer som kan vägleda skattepolitiken och hitta alternativ till hur dessa bör utformas för att öka den ekonomiska effektiviteten och bidra till en rättvis inkomstfördelning. Den huvudsakliga uppgiften för en skatt är att indriva intäkter som kan täcka de offentliga utgifterna. Skatter kan även påverka individers beteende och kan därför användas som ett instrument för att omfördela inkomst och förmögenhet. Ett av de främsta instrumentet för att skapa jämnare fördelning av inkomst och förmögenhet är den progressiva inkomstskatten. (Rosen & Gayer, 2014) Utöver inkomstskatten förekommer det en mängd skatter som kan åstadkomma den önskvärda omfördelningen.

Optimal beskattning handlar om en avvägning mellan de negativa effekterna som kan uppstå vid beskattning, såsom dödviktsförluster, samt de positiva effekterna såsom finansiering av statens offentliga utgifter och inkomstomfördelning. Skatter kan snedvrیدا individers ekonomiska beslut då ett införande av en skatt kan leda till en prisökning av den berörda varan. Till följd av det höjda priset kan efterfrågan komma att minska, och detta i sin tur skulle orsaka dödviktsförlust då marginalkostnaden av skatten skulle bli större än marginalintäkten. Att det förekommer dödviktsförlust innebär att individer står inför förluster i dess ekonomiska välbefinnande men även skatteintäktsförluster för staten. För att individer ska maximera sitt ekonomiska välstånd och för att staten ska maximera sina skatteintäkter behöver en skatt vara effektivt utformad. Det innebär att en effektiv skatt ska vara utformad så att storleken på dödviktsförlusten är minimerad (Rosen & Gayer, 2014). Grundidén i optimal beskattning är att beskatta oelastiska skattebaser högre än elastiska eftersom att dödviktsförlusten då blir mindre, en tanke som utformades i början av 1900-talet av den brittiska nationalekonomen och filosofen Frank Ramsey. Ramsey (1927) menade att

marginalförlusten som uppstår när man beskattar en vara ska vara lika för alla varor. För att detta ska uppnås ska skatten fördelas mellan varor med hänsyn till efterfrågekurvans elasticitet. Fastigheter utgör en skattebas som är oleastisk då, till skillnad från exempelvis kapitalinkomster eller arbetsinkomster, en ökning av en skatt på fastigheter leder inte till omfattande beteendeförändringar. Beskattning av arbetsinkomster har exempelvis effekter på antal timmar individer väljer att arbeta²⁴, där substitutet till arbete är fritid (Rosen & Gayer 2014). Eftersom att, i regel, alla individer behöver någonstans att bo och fastigheter är relativt svårt att substituera till andra varor, såsom andra typer av kapital, kan fastigheter betraktas som oelastiskt. Vidare leder beskattning av kapitalinkomster exempelvis till att investeringar och redovisning av kapitalinkomster sker i andra lågbeskattade länder. En del i optimal beskattning innebär att skattebaser bör beskattas olika beroende på hur lättörliga de är, och en skattebas som inte är lätt att flytta bör beskattas hårdare än en som är lättflyktig. I praktiken är det dock svårt att känna till olika skattebasers flyktighet, och denna kan även ändras över tid, vilket gör det problematiskt att utforma ett rimligt skattesystem utifrån detta. Emellertid vet vi att, till skillnad från kapitalinkomster, är fastigheter svåra att flytta på, speciellt marken som är omöjlig att förflytta, man kan på grund av detta anse fastigheter som helt oelastiska på lång sikt. Detta på grund av att om en bostadsbyggnad på marken skulle rivas eller förflyttas, skulle det med stor sannolikhet anläggas en ny bostadsbyggnad på marken, således kan fastigheter, enligt teorin beskattas högre²⁵.

Hur stor dödviktsförlust, uttryckt i procent, som uppstår på en marknad när en skatt sätts in kan beräknas genom Grubers formel:

$$DWL = (1/2) \cdot \eta \cdot t^2$$

där η är elasticiteten för den kompenserade efterfrågekurvan och t är skattesatsen. Eftersom denna uppsats behandlar fastighetsskatt är det bostadsmarknaden som är av särskilt intresse. Med hjälp av Grubers formel kan vi härleda vilka faktorer, samt i vilken riktning dessa faktorer påverkar omfattningen av dödviktsförlusten som uppstår på bostadsmarknaden när en eventuell fastighetsskatt återinförs. Formeln visar att, i linje med vad som ovan nämnts, är elasticitet en bestämmande faktor. Utöver den

²⁴ Skatt på arbetsinkomst påverkar även, utöver antal arbetade timmar, ansträngningsnivån på utfört arbete, viljan att hitta ett bättre arbete, utbildningsval, graden av entreprenörskap etc. (intensive margin). Beslutet att arbeta eller inte (extensive margin) påverkas också av en skatt på arbetsinkomst.

²⁵ Detta är dock inte fallet i Sveriges rådande skattesystem eftersom kapitalinkomster och andra investeringar idag beskattas högre än fastigheter.

bestäms dödviktsförlustens storlek av den fastställda skattesatsen.²⁶ Viktigt är dock att skatter som genererar dödviktsförluster inte nödvändigtvis är dåliga eftersom de genererar intäkter till stat och kommun och kan därför på många sätt vara till nytta för medborgarna, och även kan användas för att omfördela inkomst och förmögenhet. Det är dock önskvärt att en skatt är utformad så att individer inte kan, eller åtminstone har svårt att, undvika, och som inte heller har en direkt inverkan på individers beteende, det vill säga att skatten inte leder till dödviktsförlust (en effektiv skatt) (Gruber, 2007). Eftersom att fastigheter är mycket oelastiska antar vi här att elasticiteten tar värdet 0²⁷. Sätter vi in detta i Grubers formel ovan kommer dödviktsförlusten bli obefintlig, oberoende av vilket värde skatten antar. Således genererar fastighetsskatten ingen, alternativt mycket liten, dödviktsförlust, utan är en effektiv skatt.

En vanligt förekommande fråga i debatten rörande skattesystem är om skattebördan är rättvist fördelad. För att beskriva vem som bär skattebördan används begreppet incidens. Den lagstadgade förekomsten av en skatt indikerar vem som är juridiskt ansvarig för skatten, men eftersom priserna kan ändras till följd av en skatt, beskriver den lagstadgade förekomsten i själva verket ingenting om vem som betalar skatten i verkligheten. Istället är det incidensen som beskriver förändringen i fördelningen av realinkomster som uppstår till följd av en skatt och ger kunskap om hur skatter påverkar fördelningen av den totala inkomsten mellan individer (Rosen & Gayer, 2014). Den lagstadgade incidensen av en fastighetsskatt kommer därför att ligga på alla individer som äger eller hyr sin bostad. De som äger sin bostad kommer debiteras med ett visst belopp beroende på värdet av deras fastighet. Således kommer störst börda av skatten ligga hos individerna i toppen av inkomstfördelningen då det är där, generellt sett, de dyra fastigheterna finns. Eftersom att höginkomsttagare tenderar att inneha dyra fastigheter har fastighetsskatten en progressiv fördelningsprofil. Liknande kommer situationen för de som hyr sina bostäder se ut, då dessa individer kommer belastas av skatten indirekt via högre hyror. Som ovan nämnts visar den lagstadgade incidensen dock inte hela bilden. En återinförd fastighetsskatt kan antas orsaka lägre fastighetspriser och således värdet av fastigheter. Hur fastighetspriserna förändras beror

²⁶ Skattesatsen har störst betydelse i bestämmandet av dödviktsförlustens storlek då den multipliceras i kvadrat.

²⁷ Att elasticiteten är obefintlig är enbart ett antagande. Den verkliga elasticiteten kan möjligen vara högre än noll men då den antar ett mycket lågt värde kommer dödviktsförlusten likväl vara mycket liten.

på elasticiteten i efterfrågan och utbudet av fastigheter²⁸. Om värdet av fastigheter sjunker är det fastighetsägarna som kommer att drabbas. I och med fastigheters lägre värde uppstår en indirekt kostnad för fastighetsägarna vid avyttringstillfället relativt innan återinförandet av fastighetsskatten.

Hur fastighetspriserna förändras beror även på tidsdimensionen. Prisförändringar tar vanligtvis tid, detta bidrar till att responsen vanligtvis är större på lång än på kort sikt. Därför är den tidsram som är relevant för en viss skattefråga av betydelse och måste specificeras (Ibid.). Exempelvis kan troligtvis individer som innehar fastigheter inte avyttra dessa från en dag till en annan för att undvika fastighetsskatten, om en sådan skulle återinföras, detta på grund av att en försäljning av fastigheter tar tid. Emellertid står alltså fastighetsägarna för en större del av den verkliga incidensen än vad som visas av den lagstadgade incidensen. Om antagandet att individerna i de högre decilgrupperna (övre delen av inkomstfördelningen) i större utsträckning äger sina bostäder än att de hyr stämmer innebär prisökningen att realinkomster skulle jämnas ut över decilerna.

Om en fastighetsskatt är adekvat har den karaktärsdrag som gör den åtråvärd både ur ett ekonomiskt och ett politiskt perspektiv (Boije et al. 2004). Fastighetsskatten är dock illa omtyckt på grund av att den tas ut på en icke-monetär bas. Mårten Palme et al. argumenterar i en debattartikel i Svenska Dagbladet (2006) att fastighetsägare faktiskt bör beskattas på den nytta de har av sin fastighet, alltså den nyttoström som individerna upplever genom att bo i fastigheten. Vidare argumenterar författarna till debattartikeln att ekonomer ofta förespråkar en betydande fastighetsskatt då kvaliteter som att strandtomter kan vara vackra och att stadsnära lägen är bekväma, inte går förlorade då dessa fastigheter beskattas.

Det finns en rad forskning²⁹ som är överens om att fastighetsskatten är den skatt som är minst skadlig för ekonomisk tillväxt. Detta jämnt emot skatt på arbetsinkomst, vilken är den näst skadligaste skatten (Hanson, 2014).

²⁸ När den statliga fastighetsskatten avskaffades förutspådde Sveriges Riksbank att fastighetspriserna skulle öka med i genomsnitt 5 procent (Riksbanken, 2007). Dock är detta endast den förutspådda ökningen, inte den faktiska, och kan därför inte ses som annat än en fingervisning.

²⁹ Såsom Lee & Gordon (2005), Birsh Sørensen (2010), OECD (2010), och Gemmell m.fl. (2011).

4.2 Tre synsätt på fastighetsskatt

I litteratur som berör fastighetsbeskattning och dess effekter är det främst tre alternativa uppfattningar som diskuteras: *det traditionella synsättet*, *det gynnsamma synsättet* och *det nya synsättet*.

Simon (1943) och Netzer (1966) utformade *det traditionella synsättet* där uppfattningen om förekomsten av fastighetsskatt är, som en följd av stigande fastighetspriser, att fastighetsägarna bär hela belastningen av skatt på kapital såsom småhus, bostadsrätter och flerbostadshus samt hela skattetrycket på mark om tillgången på mark är helt oelastisk. Det traditionella synsättet innebär således att en fastighetsskatt på ett ineffektivt sätt reducerar storleken på det lokala bostadsbeståndet och att dess börda bärs i proportion till bostadsförbrukningen. För att dra dessa slutsatser använde sig Simon (1943) och Netzer (1966) av en partiell jämviktsstrategi med fokus på effekterna av en höjning av fastighetsskatten på en lokal bostadsmarknad.

Det gynnsamma synsättet, utformat av Hamilton (1975, 1976), Fischel (1974) och White (1975), samt granskat och återgivet av Hamilton (1983), är en utveckling av den välkända Tiebout-modellen. Tiebout-modellen är en politisk teorimodell där kärnan är att det finns en icke-politisk lösning på snålskjuts-problemen i lokal styrning. Modellen visar på att individer sorterar efter sina preferenser, angående de tjänster och verksamheter kommunerna tillhandahåller, in sig i olika kommuner som bidrar till en optimal nivå av offentiga varor för individen. Exempelvis bosätter sig individer med stor fastighetsförmögenhet troligen i en kommun som beskattar fastigheter lågt. Skillnader mellan kommunerna, då kommunerna bland annat fastställer sin egen skattesats, samt invånarnas uppenbara faktiska preferenser för gemensamt finansierade varor skulle skapa konkurrens. Om politikerna i en kommun missköter sitt arbete skulle konsekvensen bli att invånarna flyttar därifrån vilket medför minskade skatteintäkter för kommunen, vilket bidrar till att politikerna måste anstränga sig mer och använda skatteintäkterna effektivt.

Männen bakom *Det gynnsamma synsättet* menar att en perfekt kapitalisering på lång sikt omvandlar fastighetsskatten till en förmånsskatt. De hävdar att en fastighetsskatt är ett sätt att betala för de tjänster och verksamheter som tillhandahålls och är alltså inte en skatt som ger snedvridande effekter. Vidare argumenterar de för att en fastighetsskatt inte har någon inverkan på inkomstfördelningen.

Vad som kom att kallas för *det nya synsättet* utformades av Mieszkowski (1972), som menar att fastighetsskatten implicit är en skatt med snedvridningseffekt på användningen av kapital inom en lokal jurisdiktion, och således ansåg Mieszkowski att det traditionella synsättet var missledande. Mieszkowski menar att fastighetsskattedifferenser leder till en ineffektiv och felaktig fördelning av kapital över jurisdiktioner. Enligt *det nya synsättet* bärs den genomsnittliga bördan av samtliga berörda fastighetsägare och, i motsats till de två tidigare synsätten, ses fastighetsskatten är som relativt progressiv (med hänsyn till årlig inkomst).

4.3 Rättvis skatt

Som nämnts handlar optimal beskattning huvudsakligen om en avvägning mellan effektivitet och omfördelning av inkomster eller förmögenhet. Utöver detta finns det andra faktorer som kan göra ett skattesystem åtråvärt, exempelvis att skattesystemet är legitimt. För att vara legitimt behöver skattesystemet vara rättvist. Att definiera vad som egentligen är rättvist i ett skattesystem är svårt då det beror på skattskyldigas individuella preferenser. Dock finns det en allmänt accepterad syn på rättvist skattesystem som är baserat på hur väl skatten lever upp till principen om vertikal och horisontell rättvisa (Rosen & Gayer, 2014).

Vertikal rättvisa innebär att skattebördan ska fördelas mellan individer med hänsyn till deras betalningsförmåga. Individer med en högre betalningsförmåga, på grund till exempel högre inkomst eller mer finansiellt kapital, skulle enligt vertikal rättvisa beskattas högre och därmed betala mer skatt än individer med lägre betalningsförmåga. Dock så är det svårt för beslutsfattare att definiera vad hög betalningsförmåga är och även att bestämma vad som är en lämplig skatteökning för dessa individer. Den vertikala rättvisan ger emellertid ingen praktisk lösning på dessa problem (Holcombe, 2006).

Horisontell rättvisa innebär att individer med liknande positioner ska behandlas lika och därmed beskattas lika. Det är dock ett svårt att definiera termen "liknande positioner". Kan två individer med samma inkomst anses vara i liknande positioner trots att den ena jobba dubbelt så många arbetstimmar än den andra? Och kan två individer, den ena med låg inkomst och hög förmögenhet och den andra med hög inkomst och låg förmögenhet anses vara i liknande positioner? I det första fallet förekommer horisontell rättvisa då individerna har samma inkomst och därmed beskattas likadant. Dock har de

två individerna inte samma underliggande förutsättningar, då den ena jobbar dubbelt så mycket och det kan därmed tyckas strida mot principen. Det finns förslag på lösningar för definitionsproblemet, till exempel kan man använda ett index över förmåga att betala, inkomst, utgifter eller lönesats för att definiera en persons position. Horisontell rättvisa kan därmed innefatta flera olika aspekter av vad som ska anses vara individer i liknande positioner och det slutgiltiga tolkningen ligger hos den enskilde individen (Rosen & Gayer, 2014).

Ett skattesystem kan ses som ett substitut till privata försäkringar då individen betalar in pengar genom skatt för att finansiera varor och tjänster såsom sjukvård och pension. Dessa skatter och avgifter är bestämda på central nivå och är obligatoriska för samtliga skatteskyldiga individer, vilket innebär att de skatteskyldiga individerna inte själva får bestämma hur de ska spendera sin inkomst. Individen kanske har preferenser för att spara i en privat pensionsförsäkring, i ett individuellt pensionssparande eller inte spara alls, istället för det påtvingade alternativ skattesystemet innebär. Man kan då ställa sig frågan om det kan anses vara rättvist att staten tvångssparar pengar åt individerna trots att det inte är individens val, samt om den progressiva skatten, det vill säga att individer med högre förvärvsinkomst betalar en högre procentsats, finansierar varor och tjänster individen inte värderar.

Till följd därav kan man studera rättvisa ur flertalet perspektiv och diskussionen som pågår i denna uppsats angående rättvis beskattning berör inte den just ovan nämnda typen av rättvisediskussion, utan behandlar det som uttrycken *vertikal* samt *horisontell rättvisa* indikerar.

4.4 Lokal fastighetsskatt

Fastighetsskatten är, precis som dagens fastighetsavgift, i många länder kommunal eller lokal.³⁰ Den syftar då bland annat till att finansiera kommunala kostnader, minska kommunernas beroende av statliga bidrag, samt att ge kommuner ekonomiska incitament att investera i exempelvis infrastruktur och bostäder. Det finns många fördelar med en lokal fastighetsskatt framför en statlig. Bland annat kan en kommunal fastighetsskatt kopplas till de lokala kollektiva varor och tjänster den finansierar och som invånarna i en kommun (de som betalar fastighetsskatten) använder, och kan därför

³⁰ Exempel på länder där fastighetsskatten är kommunal är USA och Danmark.

tillämpa rättvis beskattning i enlighet med intresseprincipen.³¹ Eftersom att det är invånarna i kommunen som gynnas av de kollektiva varor och tjänster finansierade av den kommunala fastighetsskatten kan det anses rationellt att det även är invånarna som ska betala, vilket kan stärka uppfattningen av fastighetsskattens legitimitet (Boije et al., 2003). En annan fördel är att fastighetsskatteintäkterna kan kapitaliseras i fastighetsvärdet, vilket innebär att fastighetsvärdena kan öka om de lokala skatteintäkterna används effektivt på grund av en höjning i kommunens attraktivitet. Däremot, om skatteintäkterna används ineffektivt blir effekten tvärt om sjunkande fastighetspriser till följd av att kommunen blir mindre attraktiv. På grund av detta kan en kommunal fastighetsskatt ha en disciplinerande effekt på kommunpolitikerna och användandet av skatteintäkterna (Ibid.). Slutligen skulle en kommunal fastighetsskatt kunna användas i ett experimentellt syfte, genom att införas först i enbart ett antal kommuner för att sedan utvärderas och eventuellt införas i resterande kommuner.

Trots sina fördelar är en kommunal fastighetsskatt inte helt oproblematiske. Problematiken ligger i att fastigheters taxeringsvärde skiljer sig kommuner emellan, där taxeringsvärdena tenderar vara högre i attraktiva kommuner relativt mindre attraktiva kommuner. Detta skulle innebära att kommunerna kommer kunna dra in olika mycket skatteintäkter så att de attraktiva kommunerna kommer bli rikare än de mindre attraktiva, vilket i sin tur gör de attraktiva ännu mer attraktiva då de exempelvis kommer kunna erbjuda sina invånare högre standard på kollektiva varor och tjänster (Ahlberg & Sikberg, 2011).

³¹ Intresseprincipen syftar till att skatteuttaget ska utgå efter den nytta individen har av det skatten finansierar (Wicksell, 1987).

5 Data och metod

Följande kapitel innehåller en diskussion angående de datakällor som har använts för studien i denna uppsats. Datan presenteras och en inblick i hur fördelningen av förmögenhet och förvärvsinkomst ser ut idag ges. Gällande datan hålls även en diskussion om validitets- och pålitlighetsfrågor. Vidare presenteras den metod som har använts för att estimerar värden av reala tillgångar, vilket är gjort på grund av brist på ny data inom detta område. Slutligen presenteras och diskuteras simuleringsmetoden som är använd för att hitta ett skattesystem med optimal utformning.

När den borgliga alliansregeringen kom till makten i Sverige år 2007 var en av de första reformerna som utfördes att slopa förmögenhetsskatten. Som en konsekvens av slopandet slutade även Skatteverket att samla in data gällande förmögenhet på individnivå (Lundberg & Waldenström, 2016), varför sådan data endast finns tillgänglig fram till 2007. För att kunna utföra en aktuell analys av hur ett återinförande av statlig fastighetsskatt skulle påverka förmögenhetsfördelningen estimerar vi, med inspiration av metoden använd i Saez & Zucman (2016) och Lundberg & Waldenström (2016), därför värdet av real förmögenhet gällande för år 2015. Hur vi genomför denna estimering är beskrivet närmare i sektion 5.1.

Data gällande sammanräknad förvärvsinkomst är framtagen av Statistiska centralbyrån och är en del av dess undersökning *Inkomst och Skatter*. Statistiken täcker alla individer vilka är folkbokförda och skattskyldiga i riket vid både ingången och utgången av 2015, och som är 20 år fyllda eller äldre. Statistikdatabasen är framtagen för att bland annat understryka inkomster, skatter och kapitalvinster/förluster på individnivå. Vidare är statistiken baserad på registerdata från Skatteverket och andra myndigheter såsom Försäkringskassan, Pensionsmyndigheten, Socialstyrelsen och Skolverket, och kompletterad med uppgifter från Statistiska centralbyråns egna register, bland annat *Registret över totalbefolkningen (RTB)*. Variabeln *sammanräknad förvärvsinkomst* omfattar inkomst av tjänst samt inkomst av näringsverksamhet. I begreppet inkomst av tjänst ingår förutom löneinkomst även inkomst från pension, sjukpenning och övriga skattepliktiga ersättningar från försäkringskassan. Även denna data är indelad i decilgrupper, med avseende på sammanräknad förvärvsinkomst. Sammanräknad förvärvsinkomst är rapporterad som medelvärdet av varje decilgrupp,

där den första decilen utgör den tiondel av befolkningen som erhåller lägst sammanräknad förvärvsinkomst medan den tionde decilen utgör den tiondel av befolkningen som erhåller högst sammanräknad förvärvsinkomst (SCB, 2015).

Även data gällande förmögenhet är framtagen av Statistiska centralbyrån, i syfte att ge information om förmögenhetens sammansättning och fördelning samt om förmögenhetens förändring över tid. Undersökningen innehåller huvudsakligen registerdata från Skatteverket och statistiken omfattar samtliga individer vilka är folkbokförda och skattskyldiga i Sverige. Informationen från undersökningen har använts som underlag för beräkning av den numera slojade förmögenhetsskatten (SCB, 2007), vilket är ett skäl till att vi anser att statistiken är mycket pålitlig. Statistiken omfattar variabler vilka beskriver individens och hushållens reala och finansiella tillgångar och skulder, varav vi enbart använder reala tillgångar. Reala tillgångar omfattas av marknadsvärdet av småhus, fritidshus, jordbruksfastigheter, övriga fastigheter, samt bostadsrätter. Liksom datan gällande förvärvsinkomsten är datan över de reala tillgångarna uppdelade i deciler efter befolkningens sammanräknade förvärvsinkomst. En decilgrupp utgör därmed, liksom ovan, en tiondel av befolkningen, så att första decilen omfattar den tiondel av befolkningen med lägst sammanräknad förvärvsinkomst (SCB, 2007).

Nedan presenteras statistiken över förmögenhet och sammanräknad förvärvsinkomst i *Tabell 1*.

Decil	Reala tillgångar	Totala tillgångar	Skulder	Nettoförmögenhet	Förvärvsinkomst
1	429 000	607 000	193 000	414 000	39 000
2	402 000	616 000	105 000	511 000	97 500
3	516 000	747 000	149 000	599 000	135 500
4	595 000	842 000	187 000	655 000	170 000
5	658 000	898 000	234 000	663 000	202 000
6	694 000	921 000	280 000	642 000	233 500
7	758 000	986 000	330 000	656 000	265 500
8	903 000	1 164 000	390 000	774 000	304 000
9	1 153 000	1 510 000	485 000	1 026 000	364 500
10	1 869 000	2 711 000	768 000	1 943 000	692 052

Tabell 1 - Förmögenhetsstruktur och sammanräknad förvärvsinkomst för individer i decilgrupper efter förvärvsinkomst år 2007 (SCB, 2007).

Statistiken i *Tabell 1* presenteras för att ge en överblick av hur förmögenheten är fördelad över inkomstfördelningen. Decilerna är, som ovan nämnts, indelade med hänsyn till befolkningen sammanräknade förvärvsinkomst. Utöver reala tillgångar visar tabellen även statistik över nettotillgångar, vilket är totala tillgångar minus skulder. Som visas i *Tabell 1* ökar de reala tillgångarna följaktligen med decilerna, med undantag för den första och andra decilen, då den första decilen besitter en större mängd real förmögenhet än andra decilen. Detta kan emellertid bero på att första decilen bär högre skulder än andra decilen, så att nettoförmögenheten är linjär. Vidare bekräftar statistiken även vårt tes att bostadsförmögenheten i Sverige är ojämnt fördelad då, till exempel, individerna i den tionde decilen besitter drygt 23 procent av de totala reala tillgångarna.³²

Gällande förvärvsinkomst, som kan ses till höger i tabellen, ökar förvärvsinkomsten följaktligen med decilerna, vilket den per konstruktion måste göra. Den genomsnittliga individen i den första decilen erhåller således lägst förvärvsinkomst under 2007, vilken är 39 000 svenska kronor, och för den genomsnittliga individen i andra decilen är förvärvsinkomsten 97 500 svensk kronor. Detta samtidigt som den genomsnittliga individen i den nionde decilen erhåller en förvärvsinkomst om 364 500 svenska kronor. Samma tal för den tionde decilen är 692 052 svenska kronor, vilket motsvarar cirka 27 procent av den totala förvärvsinkomsten. Statistiken visar alltså, att förvärvsinkomsten är mer ojämnt fördelad än bostadsförmögenheten i Sverige.

5.1 Imputering av reala tillgångar för 2015

Som tidigare nämnts estimerar vi, liksom Saez & Zucman (2016) och Lundberg & Waldenström (2016) värdet av real förmögenhet för de olika decilerna gällande för år 2015, då sådan data slutade samlas in i samband med att förmögenhetsskatten avskaffades. För att estimeras värdet av real förmögenhet använder Lundberg & Waldenström (2016) observerad data av taxeringsvärdet av fastigheter. En fastighets taxeringsvärde motsvarar 75 procent av marknadsvärdet med viss fördröjning. Med viss fördröjning innebär att, exempelvis 2010 års taxeringsvärden baseras på 2006-2008 års försäljningspriser, omräknat till prisnivåer 2008. Vi hävdar dock att vi kan använda

³² Enligt *Tabell 1* är förvärvsinkomster mer ojämnt fördelade än reala tillgångar. Vi har dock som nämnts valt att fokusera på en fastighetsskatt då dödviktsförlusten som uppstår som följd är mycket liten och antas i denna uppsats vara obefintlig.

reala tillgångar som skattning för fastigheter då den största andelen av denna post består av just fastigheter, detta i form av egnahem och fritidshus.³³

Vi beräknar värdet av reala tillgångar för varje decilgrupp för år 2015 genom att multiplicera värdet för de specifika decilerna för år 2007 med ett fastighetsprisindex, vilket även det är försett utav Statistiska centralbyrån. Denna metod har även använts av just Statistiska centralbyrån för att skapa Förmögenhetsregistret och är en allmänt accepterad metod som ger en rättvis bild av marknadsvärdet för fastigheter (Lundberg & Waldenström, 2016).

Det är väl känt att fastighetspriser förändras olika över olika regionala områden. Vi hävdar att de regionala skillnaderna inte är slumpmässiga, varför det är rimligt att anta att fastighetsprisindex även varierar mellan de olika decilerna. För att tilldela varje decilgrupp med ett fastighetsprisindex som speglar verkligheten undersöker vi hur individer med olika förmögenhet är spridda över Sveriges kommuner. Då vi inte har kunskap om vilka kommuner individerna i decilerna faktiskt bor i matchar vi samman kommuner med avseende på andel miljonärer med grupperna. Detta så att den tionde och rikaste decilen blir tilldelad de kommuner med störst andel miljonärer i landet, och blir därmed även tilldelad fastighetsprisindex tillhörande kommunerna i fråga. Denna matchning utförs för varje decilgrupp så att den första decilen slutligen blir tilldelad de kommuner med lägst antal miljonärer och tilldelat fastighetsprisindex speglar utvecklingen i dessa specifika kommuner³⁴.

Beräkningarna av reala tillgångar för 2015 kan uttryckas som följer:

$$Z_{i,2015} = a_i Z_{i,2007}$$

där $Z_{i,2015}$ är det estimerade värdet av reala tillgångar för varje decil år 2015, a_i är fastighetsprisindex och $Z_{i,2007}$ är det observerade värdet av reala tillgångar per decilgrupp år 2007.

Det finns en risk för att vi överestimerar värdet av reala tillgångar innehavda av toppdecilerna. Detta på grund av att, som tidigare nämnts, rika individer i större utsträckning än andra innehar kommersiella fastigheter, vilka inte ingår i beräkningen av det fastighetsprisindex vi här använder. Enligt Statistiska centralbyrån (2016) är

³³ År 2003 bestod de totala tillgångarna av 70 procent reala tillgångar varav 52 procent boendekapital i form av eget hem och bostadsrätter (SCB, 2003), motsvarande siffror för år 2004 var 70 procent respektive 51 procent (SCB, 2004). Vi antar därmed att denna andel även år 2005 består av liknande siffror.

³⁴ Sveriges kommuner är rankade efter högst till lägst andel miljonärer (nettoförmögenhet) för år 2015. Kommunerna är delade i tio grupper och ett genomsnittligt fastighetsprisindex är beräknat för varje grupp. Vidare är varje grupp matchad med motsvarande decilgrupp avseende nettoförmögenhet (ovan benämnt som decilgrupp/decilgrupperna).

fastighetsprisindex för kommersiella fastigheter något högre än för småhus, vilket kan leda till överestimering.

5.2 Metod för simulering

Vi beräknar hur mycket den genomsnittliga individen i varje decilgrupp, under rådande skattesystem, betalar i inkomstskatt och fastighetsskatt.³⁵ Vidare beräknar vi hur mycket den genomsnittliga individen i varje decilgrupp har kvar i plånboken efter att ha betalt de två specifika skatterna, vilket vi kallar disponibel inkomst. Vi begränsar våra beräkningar till att enbart inkludera sammanräknad förvärvsinkomst samt bostadsförmögenhet, varför vi enbart tar hänsyn till inkomstskatt och fastighetsskatt. Alla andra skattebetalningar är exkluderade fastän vi är medvetna om att individer även kan beskattas på andra grunder.

För att beräkna hur mycket den genomsnittliga individen i varje decil betalar i inkomstskatt använder vi oss av variationen i den kommunala inkomstskatten. Decilerna matchas återigen med kommuner med avseende på andel miljonärer, på samma sätt som vid estimeringen av reala tillgångar för år 2015. Varje decil tilldelas alltså en tiondel av Sveriges kommuner, varpå mediankommunen (med hänsyn till andel miljonärer), används. Vi använder skattesatsen för mediankommunen för att beräkna hur mycket den genomsnittliga personen i varje decil betalar i kommunal inkomstskatt. Vidare adderar vi statlig inkomstskatt för de individer detta berör. Således kommer samtliga deciler bli tilldelade olika inkomstskattesatser grundade på dess sammanräknade förvärvsinkomst. Vi gör även antagandet att den genomsnittliga individen är medlem i Svenska kyrkan³⁶. Eftersom vi inte kan förutspå hur individer kommer att reagera på den förändrade inkomstskatten kommer vi i denna uppsats, för att utforma ett möjligt skattesystem, anta att individer inte ändrar sitt val av arbetade timmar, så att deras bruttoinkomst förblir konstant. Vi gör även antagandet att individer inte justerar innehavda reala tillgångar som reaktion på skatteförändringen.³⁷ Baserat på genomsnittlig disponibel inkomst för varje decil mäter vi graden av ojämlikhet under rådande skattesystem genom att beräkna kvoten av den disponibla inkomsten för tionde decilen dividerat med den disponibla

³⁵ Hur mycket varje individ debiteras i skatt beräknas för år 2015.

³⁶ Att vara medlem i Svenska kyrkan innebär en kyrkoavgift vilken tas ut på inkomstskatten. Detta då avgiften delvis beror på individens inkomst. Avgiften beror även på vilken församling individen tillhör. (Svenska kyrkan, 2017)

³⁷ Hur detta påverkar vårt resultat se kapitel 7.

inkomsten för första decilen (D_{10}/D_1), samt kvoten av disponibel inkomst för sjunde decilen dividerat med den disponibla inkomsten för andra decilen (D_7/D_2).

Vidare utförs simuleringar där vi introducerar olika skattereformer³⁸ som innebär att vi ändrar skattesatserna för både inkomst- och fastighetsskatten; kommunala inkomstskatten sänks och fastighetsskatten höjs. Genom simuleringarna beräknas den disponibla inkomsten för genomsnittsindividen i varje decilgrupp för vardera skattereform. Baserat på beräknad disponibel inkomst för vardera skattereform mäter vi slutligen hur klyftorna skulle förändras som följd av respektive reformering genom att beräkna motsvarande kvoter post reformeringarna och jämföra med de ursprungliga kvoterna.

³⁸ Mer om de olika reformerna i avsnitt 6 nedan.

6 Reformen

Sektionen nedan ger en inblick i hur det svenska inkomstskattesystemet ser ut idag, detta för att få en förståelse om hur inkomstskatten är justerad i våra utformade alternativ. Vidare kommer det ges en djupare förklaring av de tre alternativ vi har utformat, vilka skattesatser som föreslås, hur fastighetsskatten beräknas samt hur de utformade alternativen skulle påverka individerna i de olika decilerna.

Som nämnts är den progressiva inkomstskatten ett viktigt verktyg i inkomstfördelningen. Skatten på arbete i Sverige är uppdelad på kommunalskatt, statlig inkomstskatt och arbetsgivaravgift, och står för cirka 60 procent av Sveriges totala skatteintäkter. Progressiviteten i inkomstskatten innebär att individer beskattas högre ju högre förvärsinkomst individen har. Alla individer med beskattningsbar förvärsinkomst betalar kommunal inkomstskatt. Denna skattesats varierar mellan kommuner men ligger i intervallet 29-35 procent (Skatteverket, 2017). Vidare betalar individer med en förvärsinkomst över 438 900 (2017) svenska kronor om året, vilket brukar kallas den nedre skiktgränsen, en statlig inkomstskatt motsvarande 20 procent. De betalar följaktligen kommunal inkomstskatt på förvärsinkomst under 438 900 svenska kronor, och på förvärsinkomst över detta belopp betalar de både kommunal skatt samt statlig inkomstskatt. Förutom denna undre skiktgräns finns även en övre skiktgräns. Denna gräns är 638 500 svenska kronor (2017). Förvärsinkomster över detta belopp beskattas med ytterligare fem procent, det vill säga sammanlagt 25 procent. Denna förhöjda statliga inkomstskatten kallas värnskatt (Skatteverket, 2017). Förändring i inkomstskatten kan ske på flera olika sätt. Exempelvis kan den kommunala inkomstskatten ändras, vilket kommer att påverka samtliga individer med en beskattningsbar inkomst, då alla individer med beskattningsbar inkomst betalar denna skatt. Skulle man däremot ändra den statliga inkomstskatten eller värnskatten skulle det endast påverka individer högre upp i inkomstfördelningen. Hur individer kommer att förändra sitt beteende som följd av ändrad beskattning beror på skattebasens elasticitet. Litteraturen angående arbetsutbudet och dess respons på skatter skiljer ofta på den intensiva och den extensiva marginalen. Den intensiva marginalen berör de individer som har ett arbete, vilka beslutar om antal timmar de arbetar. Den extensiva marginalen berör beslutet att delta på arbetsmarknaden eller inte. Gällande den intensiva marginalen

har en rad studier visat positiva, än dock små, responser till följd av reducerad inkomstskatt. Även gällande den extensiva marginalen har merparten studier visat positiva effekter då sänkningar av inkomstskatten leder till ökat arbetsutbud.

Med stöd av teorin vi presenterar i kapitel 3 har vi utformat tre alternativa förslag till reformering av det nuvarande skattesystemet. Dessa tre alternativ innebär att en statlig fastighetsskatt återinförs samt att den rådande kommunala inkomstskatten reduceras, emellertid i olika omfattning. Den största anledningen till reduktion av inkomstskatten är att öka den disponibla inkomsten, främst för individer med låg inkomst. Vidare visar ekonomisk teori att inkomstskatt har en direkt effekt på individers beteende. En sänkning av inkomstskatten skulle innebära en lägre marginalskatt, vilket skapar mer incitament att arbeta och bidra till ett ökat deltagande på arbetsmarknaden samt fler arbetade timmar bland de individer som redan har ett jobb. Detta är ett resultat av att det i detta fall skulle anses ligga mer värde i att arbeta. Vidare, eftersom individerna i de högre decilerna besitter större fastighetsförmögenheter än individerna i de lägre decilerna menar vi att kombinationen av sänkt kommunal inkomstskatt och återinförd fastighetsskatt skulle öka den disponibla inkomsten för individerna i de lägre decilerna, samtidigt som den skulle minska för individerna i de högre decilerna. Detta skulle i sin tur innebära reducerade ojämlikheter. Utifrån som ovan just nämnts, i kombination med de argument för en fastighetsskatt vi presenterar i teorikapitlet, argumenterar vi för att en skattereform av detta slag skulle vara ett instrument för att jämna ut de rådande klyftorna.

Vi är medvetna om att det Svenska skattesystemet, för att uppnå önskad omfördelningseffekt, skulle kunna reformeras på flertalet olika sätt. Exempelvis skulle, som inledningsvis diskuterats i denna uppsats, en god effekt kunna uppnås genom att minska jobbskatteavdraget med högre nivå av förvärsvinnet, vilket skulle innebära en höjd skatt på arbete för de som tjänar mest. Att avskaffa ränteavdraget är ytterligare ett exempel på reformering som skulle kunna leda till ett jämnare svenskt samhälle. Detta på grund av, vilket framgår av *Tabell 1*, att de högre decilerna inte bara besitter större förmögenheter, utan även större skulder. Ränteavdragen för individerna i den övre delen av inkomstfördelningen är i dagsläget alltså större relativt individerna i den nedre delen, vilket även detta strider mot den önskade ojämlikhetsreduktionen. I denna

uppsats har vi dock valt att fokusera på fastighetsskattens omfördelade effekter och behandlar därför inte andra typer av reformer.³⁹

Karaktärdraget av en kommunal skatt skulle kunna göra det fördelaktigt att implementera en fastighetsskatt på kommunal nivå. Trots fördelarna är en kommunal skatt, som ovan nämnts, inte helt problematisk. Detta på grund av skillnader i taxeringsvärden mellan kommunerna samt att det skulle möjliggöra för de enskilda kommunerna att fastställa olika skattesatser. Rika kommuner hade då haft möjlighet att sätta en lägre skattesats och bli mer attraktiva, samtidigt som de fattiga kommunerna hade behövt sätta en högre skattesats för att finansiera de kollektiva varor och tjänster som kommunen erbjuder. Vi anser därför att fastighetsskatten bör vara statlig för att behålla kommunernas attraktivitet och inte försämra situationen för de fattigare kommunerna.⁴⁰

Reformerna vi har utformat är intäktsneutrala för kommunerna. Detta innebär att kommunerna inte skulle gå miste om skatteintäkter på grund av en eventuell reformering. Att reduceringen av inkomstskatt sker på kommunal nivå samtidigt som implementeringen av fastighetsskatten sker på statlig nivå kan i praktiken ses som ett problem då reformerna är utformade för att vara intäktsneutrala för kommunerna. Vi hävdar dock att det finns lösningar på detta praktiska problem. Exempelvis skulle staten kunna transferera intäkterna från fastighetsskatten till de enskilda kommunerna. Vi har därför valt att bortse från problemet i denna uppsats då vi enbart vill belysa fastighetsskattens fördelningskonsekvenser.

Kommunernas totala skatteintäkt demonstreras genom följande formel:

$${}_{i=1}^{10}\Sigma[t_{L,i}y_i + T_F(Z_i)] \quad (1)$$

Där $t_{L,i}$ är inkomstskattesats för decil i , y_i är förvärvsinkomst för decil i och $T_F(Z_i)$ är ett uttryck för fastighetsskatt. Vidare beräknas individens disponibla inkomst genom formeln nedan:

$$C_i = (1 - t_{L,i})y_i - T_F(Z_i) \quad (2)$$

Där C_i motsvarar den disponibla inkomsten för decil i , $(1 - t_{L,i})$ är den andel av förvärvsinkomst individen har kvar efter inkomstskatt och återigen är $T_F(Z_i)$ ett uttryck

³⁹ Se Englund (2016) för fördelningseffekterna av begränsade ränteavdrag.

⁴⁰ I och med den statliga fastighetsskatten tar vi i denna uppsats inte hänsyn till de nyttigheter, det vill säga de kollektiva varor och tjänster som erbjuds på lokal nivå.

för fastighetsskatt. De specifika skattesatser som presenteras under respektive reform nedan är framtagna genom utförda simuleringar för att hitta tre optimala skattereformer.

För *Skattereform A* reduceras den kommunala inkomstskatten med 2,23 procentenheter för samtliga individer, $T(y_i)^A = (t_{L,i} - \delta)y_i$, där $\delta = 0,0223$. Vidare införs en platt fastighetsskatt där samtliga individer beskattas med 1,14 procent av värdet av dess fastigheter, $T_F(Z_i)^A = \tau_F^A \cdot Z_i$, där $\tau = 1,14$. För att reformen ska vara intäktsneutral krävs att den skatteintäkt kommunerna inbringar efter *Skattereform A* är av samma storlek som den skatteintäkt de under nuvarande skattesystem inbringar. Skattesystemet efter *Skattereform A* skulle inbringa skatteintäkter $\sum_{i=1}^{10} [(t_{L,i} - \delta)y_i + \tau_F^A \cdot Z_i]$ för kommunerna. Vidare bidrar *Skattereform A* till disponibel inkomst, $C_i^A = [1 - (t_{L,i} - \delta)y_i] - \tau_F^A \cdot Z_i$, för de olika decilerna. Eftersom inkomstskatten reduceras lika mycket för samtliga individer består progressiviteten i skatten, vilket innebär att individerna i de högre decilerna kommer beskattas högre (i proportion till förvärvsinkomst) än individerna i de lägre decilerna.

Skattereform B kan anses vara snarlik *Skattereform A*. Skillnaden är dock att, för att öka skattesystemets legitimitet och omfördelande kraft, att en nedre gräns gällande vilka individer som är föremål för fastighetsskatt introduceras för *Skattereform B*, där enbart individerna i den femte decilen och över belastas av skatten. Detta innebär bland annat att pensionärer och låginkomsttagare, vilka i dagsläget har låg betalningsförmåga som annars kunde varit tvungna att låna kapital eller sälja sin/sina fastigheter för att kunna betala skatten, kan undvikas. Dock skulle den nedre gränsen generera en relativt stor marginal effekt⁴¹ då individer förflyttar sig från den fjärde till den femte decilen. Detta innebär att en fastighetsskatt i praktiken skulle behöva implementeras successivt inom femte decilens inkomstintervall. Trots detta använder vi endast en skattesats för samtliga inkomstnivåer inom intervallet i den femte decilen, detta för att enklare kunna illustrera effekten av en införd fastighetsskatt. Vidare skulle det kunna hävdas att gränsen beror på förvärvsinkomst vilket eventuellt kan motverka en av önskade effekterna av reduceringen av inkomstskatten, nämligen en ökning av incitament att arbeta. Detta kan ske eftersom individer som är belägna strax över gränsen för femte decilen kan välja att arbeta färre timmar för att istället hamna i fjärde decilen och således undvika fastighetsskatt. Möjligt undvikande av fastighetsskatten skulle även kunna ske genom att fastighetsförmögenhet överläts till en individ belägen i en lägre

⁴¹ Motsvarande 46,6 procent.

decil än den femte.⁴² Eftersom färre individer belastas av fastighetsskatten på grund av begränsningsregeln samt att skatteförändringen ska vara intäktsneutral för kommunerna blir fastighetsskattesatsen dock av desto större magnitud, relativt *Skattereform A*, för de som belastas av skatten. Fastighetsskatten för de individer den belastar är en platt skatt om 1,67 procent av värdet av dess fastigheter, $T_F(Z_i)^A = \tau_F^A \cdot Z_i$, där $\tau = 0,167$ givet att $D_i \geq 5$. Den kommunala inkomstskatten reduceras relativt under dagens skattesystem med 2,74 procentenheter, så att den beräknas som $T(y_i)^A = (t_{L,i} - \delta)y_i$, där $\delta = 0,0274$. Skattskyldigas disponibla inkomst samt kommunernas skatteintäkter beräknas genom samma formler som i *Skattereform A*.

Skattereform C innebär en reduktion av den kommunala inkomstskatten med 2,8 procentenheter för samtliga skattskyldiga individer, $T(y_i)^C = (t_{L,i} - \delta)y_i$, där $\delta = 0,028$. Denna reform innehåller, i samma syfte som för *Skattereform B*, en nedre gräns som innebär att enbart individer i den femte decilen eller högre belastas av fastighetsskatten. Även för denna skattereform kommer det därmed att genereras en relativt hög marginaleffekt⁴³, vilket återigen betyder att skatten i praktiken bör implementeras succesivt inom femte decilens inkomstintervall. Liksom för *skattereform B* använder vi endast en skattesats för samtliga inkomstnivåer i intervallet för den femte decilen för att enklare illustrera effekten av skatten.

Vidare sätts även en övre begränsning in, vilken innebär att maximalt belopp för fastighetsskatt inte kan överskrida 10 procent av individens förvärvsinkomst. Anledningen till denna begränsning är att åstadkomma en reform som är politiskt genomförbar, då fastighetsskatten utan begränsningen kan ses som ohållbar och icke-accepterbar av de mest förmögna individerna. Fastighetsskatten utgår alltså precis som de två tidigare föreslagna reformerna från värdet av individens fastighetstillgångar, och beräknas som $T_F(Z_i)^C = Z_i^2/\alpha$, givet att $D_i \geq 5$ och där $\alpha = 100\,000$, med begränsningen $T_F(Z_i)^C \leq \theta y_i$ där $\theta = 0,1$. Intäkter till kommunerna genereras enligt $\sum_{i=1}^{10} [(t_{L,i} - \delta)y_i + Z_i^2/\alpha]$, och individens disponibla inkomst är $C_i^A = [(1 - t_{L,i})y_i] - (Z_i^2/\alpha)$.

⁴² Inte sällan ägs fastigheter gemensamt av en ekonomisk enhet i form av makar eller partners. I detta fall kan det vara möjligt att den ena parten är belägen i en decil som belastas av fastighetsskatt, medan den andra parten är belägen i en decil som inte belastas av fastighetsskatt. I detta fall skulle fastighetensförmögenheten i sin helhet kunna överlåtas till den ena parten för att på så sätt undvika beskattning. Sådan överlåtelse skulle rent praktiskt kunna ske även utanför en ekonomisk enhet, exempelvis överlåtelse till förälder eller annan släkting som tillhör en lägre decil. Praktiska lösningar på denna typ av problem finns, exempelvis att låta variabler såsom ålder eller vart individen i fråga är bosatt vara inkluderade i bestämmandet om vem som blir och inte blir belastad av fastighetsskatten. Detta anser vi dock stöder mot principen om rättvis beskattning, varför vi har valt att bortse från problemet i denna uppsats.

⁴³ Motsvarande 30,7 procent.

Gemensamt för de tre alternativa skattereformerna är att den största skattebördan skulle hamna hos individerna i de högre decilerna, vilka även är de individer med högst betalningsförmåga. Att skattebördan blir fördelad på detta vis beror dels på inkomstskattens progressivitet och dels på att individerna i de högre decilerna äger dyrare fastigheter, och debiterad fastighetsskatt blir därför, rent beloppsmässigt, högre. Vi anser att alla tre reformerna ger upphov till ett skattesystem där individens betalningsförmåga tas hänsyn till, vilket gör skattesystemet rättvist, främst ur vertikalt, men även horisontellt perspektiv. Genom de begränsningar *Skattereform B* och *C* inkluderar menar vi att individens betalningsförmåga tas än mer i beaktande, varför vi anser dessa två reformer som något bättre än *Skattereform A*. Vidare menar vi att alla tre reformer bör ge upphov till en fördelning av den disponibla inkomsten som är mer jämn relativt under aktuellt skattesystem. Om så är fallet kan vi visa på fastighetsskattens styrka som ett omfördelningsinstrument.

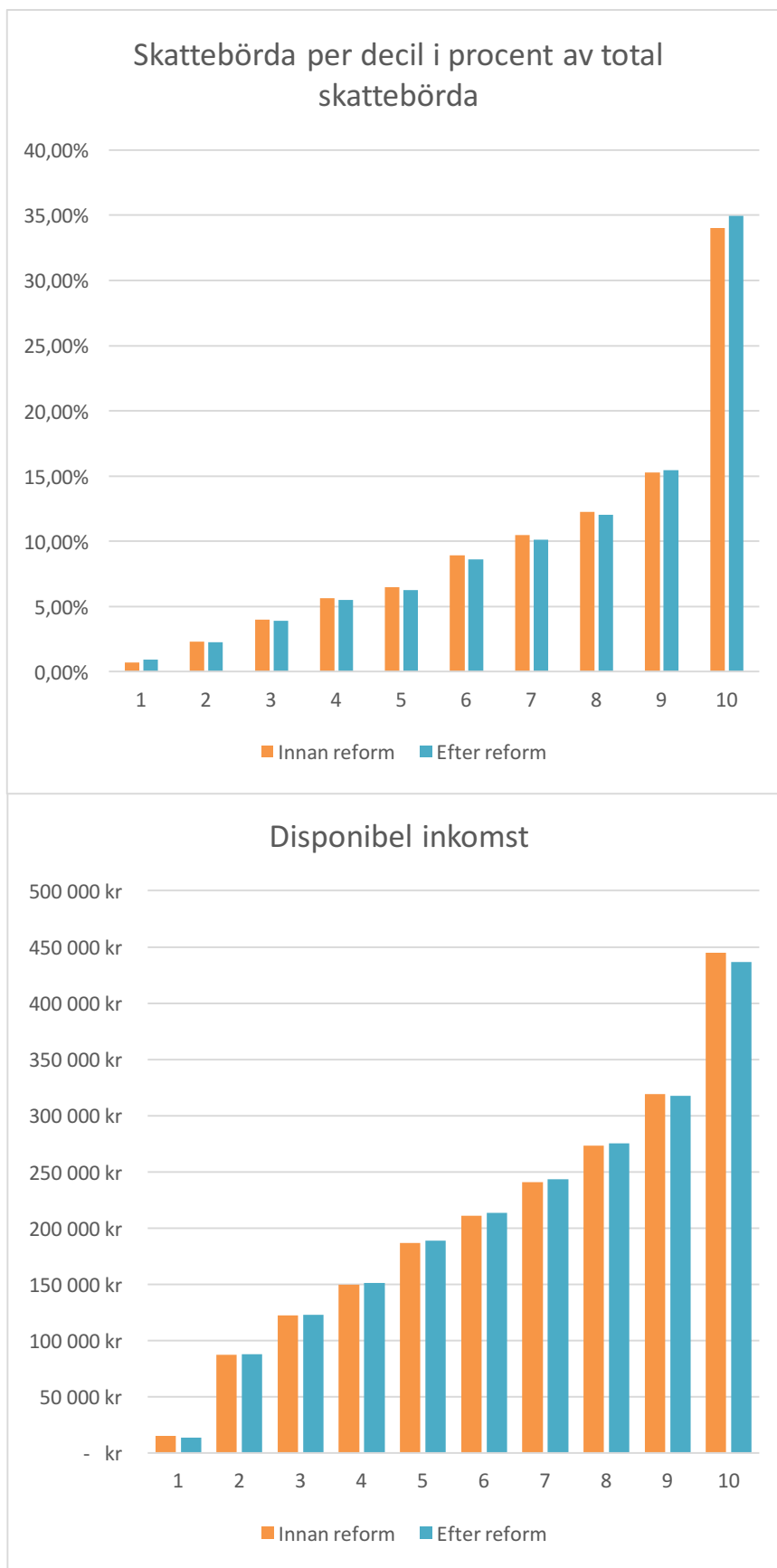
7 Resultat och analys

I följande kapitel redovisas resultaten av våra simuleringar. Såsom genom hela uppsatsen, fokuserar vi även här på D10/D1 samt D7/D2 som mått på ojämlikhet. På grund av detta presenteras förändring i disponibel inkomst och skattebörda enbart för decil ett, sju och nio. Fullständiga resultat med motsvarande förändring för samtliga decilgrupper redovisas i Tabell 1 i slutet av detta kapitel.

Det nuvarande skattesystemet ger upphov till D10/D1- och D7/D2-kvoter vilka antar värdena 29,22 respektive 2,75. Disponibel inkomst för den första decilen är idag 15 223 kronor, för den sjunde decilen är motsvarande inkomst 240 588 kronor och 444 736 kronor för den tionde decilen. De skattereformer vi testar är utformade för att reducera ojämlikhetsmåten, alltså öka disponibel inkomst för de lägre decilerna och minska disponibel inkomst för de högre decilerna.

Skattereform A skulle leda till att D10/D1- och D7/D2-kvoterna antar värdena 32,69 respektive 2,77. Detta är för båda mått högre än under rådande skattesystem. Reformen skulle innebära att första decilen erhåller något lägre disponibel inkomst än under dagens skattesystem, nu 13 360 kronor. Även för tionde decilen skulle den disponibla inkomsten minska, till 317 780 kronor. Reduceringen av disponibel inkomst resulterar av att ökningen i debiterad fastighetsskatt för de två decilerna är större än sänkningen av inkomstskatten. För sjunde decilen skulle den disponibla inkomsten emellertid öka, till 243 410 kronor, vilket är ett resultat av att sänkningen av inkomstskatten är större än ökningen av fastighetsskatten. Förklaringen till att klyftorna efter en reform av detta slag skulle öka ligger i att förvärvsinkomsterna är mer ojämnt fördelade än fastighetsförmögenheten. I *Figur 1* nedan görs en direkt jämförelse av disponibel inkomst och skattebörda med motsvarande under dagens skattesystem. Ur figuren framgår att den största lagstadgade bördan av de två skatterna bärs av de högre decilerna.⁴⁴

⁴⁴ Av figurerna som visar skattebördan efter respektive reform framgår enbart den lagstadgade bördan av skattesystemet och inte den faktiska bördan. En reform av detta slag leder enligt ekonomisk teori till prisreduktioner varför den faktiska incidensen bör skilja sig från den lagstadgade.

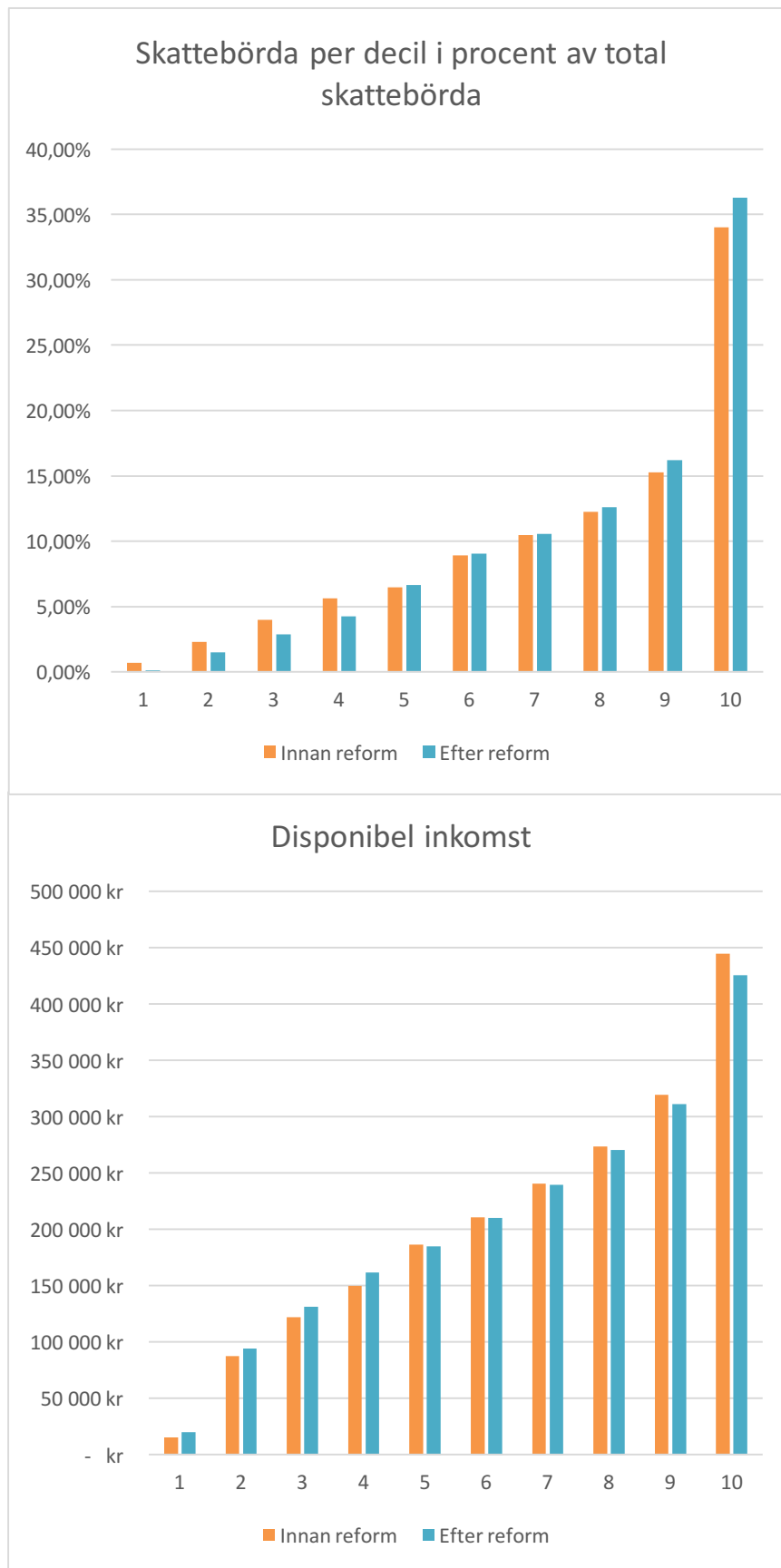


Figur 1 - Skattebörda och disponibel inkomst per decil för Skattereform A (egna beräkningar).

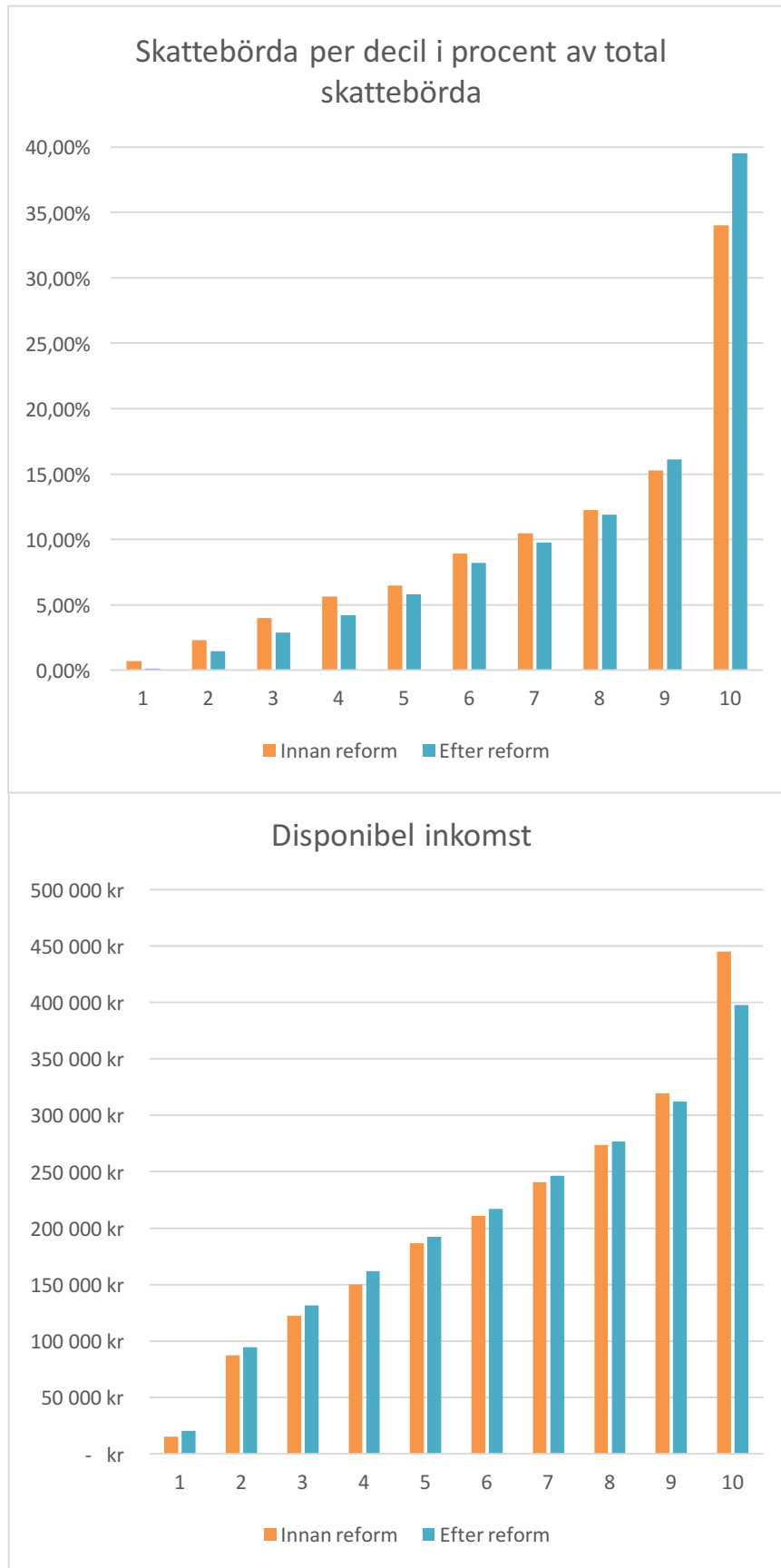
För *Skattereform B* skulle D10/D1-kvoten anta värdet 20,99 och D7/D2-kvoten värdet 2,54, vilket enligt båda mått tyder på en jämnare fördelning av den disponibla inkomsten. Gällande disponibel inkomst, skulle *skattereform B* ge upphov till drygt 5 000 kronor mer kvar i plånboken än under dagens skattesystem för genomsnittsindividen i första decilen, vars disponibla inkomst skulle uppgå till 20 280 kronor. För den genomsnittliga individen i den sjunde decilen skulle samma siffra uppgå till 239 620 kronor, och för genomsnittsindividen i tionde decilen 425 690 kronor. För den tionde decilen innebär detta en reducering med drygt 19 000 kronor. Mycket likt *skattereform A* skulle störst andel av den lagstadgade skattebördan bäras av individerna i den tionde decilen. För individerna i nionde decilen skulle förändringen inte innebära någon märkbar skillnad gällande skattebördan, medans för de lägre decilerna (åttonde och nedåt) skulle reformen innebära en lättnad av skattebördan. Hur skattebördan fördelas över decilerna visas i *Figur 2*.

Det tredje alternativet, *skattereform C*, skulle ge upphov till D10/D1- och D7/D2-kvoter av värdena 19,58 respektive 2,61, vilket för båda mått är lägre än vid det nuvarande skattesystemet. Detta innebär att reformen skulle bidra till en jämnare fördelning av den disponibla inkomsten. För första decilen skulle reformen medföra en ökning i disponibel inkomst, från 15 223 kronor till 20 300 kronor. Motsvarande inkomst för sjunde och tionde decilen skulle öka från 240 410 kronor till 246 390 kronor respektive 444 736 kronor till 397 570 kronor. Hur skattebördan är fördelad visas i *Figur 3*. Från grafen kan utläsas, liksom för *skattereform A* och *B*, att de högre decilerna bär den största bördan.

I Tabell 2 nedan visas hur mycket samtliga deciler, ursprungligen samt efter respektive reform, debiteras/skulle debiteras i inkomstskatt och fastighetsskatt. Vidare visas ursprunglig disponibel inkomst samt disponibel inkomst efter respektive reform för samtliga deciler.



Figur 2 - Skattebörda och disponibel inkomst per decil för Skattereform B (egna beräkningar).



Figur 3 - Skattebörda och disponibel inkomst per decil för Skattereform C (egna beräkningar).

Pre-reform	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10
Årsinkomst	21 230 kr	107 090 kr	155 980 kr	197 700 kr	241 690 kr	286 930 kr	329 750 kr	378 020 kr	449 500 kr	734 730 kr
Inkomstskatt	1 524 kr	15 540 kr	28 704 kr	41 508 kr	48 504 kr	68 820 kr	81 900 kr	97 278 kr	123 012 kr	282 732 kr
Fastighetsskatt	4 483 kr	4 063 kr	5 197 kr	6 357 kr	6 600 kr	7 165 kr	7 262 kr	7 262 kr	7 262 kr	7 262 kr
Disponibel inkomst	15 223 kr	87 487 kr	122 080 kr	149 835 kr	186 586 kr	210 945 kr	240 588 kr	273 480 kr	319 226 kr	444 736 kr
Kvoter			D10/D1= 29,22		D7/D2= 2,75					
Post-reform										
Skattereform A	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10
Inkomstskatt	1 050 kr	13 150 kr	25 230 kr	37 100 kr	43 110 kr	62 420 kr	74 550 kr	88 820 kr	112 990 kr	266 350 kr
Fastighetsskatt	6 810 kr	6 175 kr	7 900 kr	9 663 kr	10 030 kr	10 891 kr	11 790 kr	13 920 kr	18 740 kr	31 706 kr
Disponibel inkomst	13 360 kr	87 760 kr	122 850 kr	150 940 kr	188 540 kr	213 620 kr	243 410 kr	275 280 kr	317 780 kr	436 680 kr
Kvoter			D10/D1= 32,69		D7/D2= 2,77					
Skattereform B	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10
Inkomstskatt	940 kr	12 610 kr	24 430 kr	36 090 kr	41 880 kr	60 960 kr	72 860 kr	86 890 kr	110 700 kr	262 600 kr
Fastighetsskatt	- kr	- kr	- kr	- kr	14 700 kr	15 954 kr	17 270 kr	20 392 kr	27 450 kr	46 446 kr
Disponibel inkomst	20 280 kr	94 480 kr	131 550 kr	161 610 kr	185 110 kr	210 020 kr	239 620 kr	270 730 kr	311 360 kr	425 690 kr
Kvoter			D10/D1= 20,99		D7/D2= 2,54					
Skattereform C	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10
Inkomstskatt	930 kr	12 540 kr	24 340 kr	35 970 kr	41 740 kr	60 790 kr	72 670 kr	86 660 kr	110 430 kr	262 160 kr
Fastighetsskatt	- kr	- kr	- kr	- kr	7 740 kr	9 130 kr	10 690 kr	14 910 kr	27 010 kr	75 000 kr
Disponibel inkomst	20 300 kr	94 540 kr	131 640 kr	161 730 kr	192 210 kr	217 020 kr	246 390 kr	276 440 kr	312 060 kr	397 570 kr
Kvoter			D10/D1= 19,58		D7/D2= 2,61					

Tabell 2 – Resultat (egna beräkningar).

Viktigt att komma ihåg är emellertid de antaganden och begränsningar vi måste ta hänsyn till. För det första antar vi att individer inte förändrar sitt beteende trots förändrade skattesatser. Detta är ett mycket starkt antagande då det är rimligt att anta att individer anpassar sitt beteende i en sådan situation. En lägre inkomstskatt kommer att öka incitament till arbete, varför fler individer kommer kliva in på arbetsmarknaden samt att arbetade timmar kommer öka bland den redan existerande arbetskraften. Det är även sannolikt att, vid återinförande av en statlig fastighetsskatt som tas ut i proportion till reala tillgångar, individer som besitter stora mängder reala tillgångar avyttrar en del av dessa för att undvika hög beskattning.

Vi tar inte heller hänsyn till prisförändringarna som kan resultera från ett införande av den kommunala fastighetsskatten. Fastighetsskatten är väl känd som ett instrument för att reglera priserna på bostadsmarknaden, där ett införande eller höjning av skatten förväntas sänka bostadspriserna. På grund av problematiken att skatta förändringen har vi dock exkluderat denna effekt från vår analys. Att bostadspriserna sjunker skulle innebära en omfördelande effekt, då värdet av de högre decilernas fastighetsförmögenhet skulle minska.

Vidare skulle ett införande av en fastighetsskatt innebära att de individer som i dagsläget hyr sin bostad, vilket kan antas vara individer tillhörande de lägre decilerna, kommer välja att investera i en fastighet först efter införande av skatten, som följd av de lägre bostadspriserna. Vilket även det kommer leda till en omfördelande effekt av fastighetsförmögenheten. Då vi bortser från dessa effekter kan resultaten från vår analys således underestimera den omfördelande effekten av ett införande av fastighetsskatten och det verkliga utfallet skulle kunna vara en än mer jämnare fördelning av fastighetsförmögenheten.

Till sist, då vi använder sammanräknad förvärvsinkomst för att kontrollera individens inkomst, finns det en risk att vi underestimerar individens faktiska inkomst. Detta eftersom somliga individer även erhåller skattefria bidrag och därmed erhåller högre inkomst än vi beräknat. Fördelningen av den disponibla inkomsten kan därför vara mer jämnt fördelad än vad som i denna uppsats är föreslaget.

8 Slutsats

Syftet med denna uppsats har varit att undersöka fastighetsskattens fördelningseffekter, hur en fastighetsskatt rimligt skulle kunna utformas och återinföras för att minska klyftorna gällande bostadsförmögenheten i Sverige. Mot bakgrund av de ökade klyftorna och den kritik som flertalet ekonomer riktat mot avskaffandet av fastighetsskatten anser vi att en diskussion angående ett återinförande av en statlig fastighetsskatt är aktuell. Vi har satt upp kriterier för vad som enligt ekonomisk teori är önskvärt för ett skattesystem, varpå det enligt vår analys är uppenbart att dagens fastighetsskatt inte på ett tillfredsställande vis uppfyller ett antal av dessa kriterier.

Genom att införa en fastighetsskatt och samtidigt reducera den kommunala inkomstskatten skulle den snedvridning, som uppstår då det för närvarande är billigare att investera i fastigheter än annat kapital, kunna minskas. En sådan skattereform skulle enligt vår analys även leda till ett mer vertikalt och horisontellt rättvist skattesystem då varje individs betalningsförmåga tas i beaktande och alla individer i samma situation beskattas på samma sätt, vilket vidare även skulle kunna bidra till ökad legitimitet. Slutligen har vår analys visat att det även skulle kunna ha positiva effekter på den ökande ojämlikheten gällande bostadsförmögenhet. Det föreslagna alternativet, *skattereform C*, skulle frambringa ett jämnare samhälle då den disponibla inkomsten jämnas ut mer över decilerna. För den genomsnittliga individen i första decilen skulle det *skattereform C* innebära en ökning i disponibel inkomst med över 5 000 kronor per år, medan det för den genomsnittliga individen i tionde decilen skulle innebära en minskning med drygt 47 000 kronor. Att individer med en låg årlig förvärvsinkomst, med andra ord de i första till fjärde decilen, är befriade från fastighetsskatten innebär att den största kritiken mot den tidigare avskaffade fastighetsskatten, att en fastighetsskatt är baserad på en icke-monetär bas och därför kan leda till likviditetsproblem, kan kringgås. Framst var det äldre individer, vilka fortfarande förfogade över värdefulla fastigheter trots lägre förvärvsinkomst då de gått i pension, som drabbades av sådana likviditetsproblem. Tack vare den nedre gränsen gällande förvärvsinkomst skulle dessa individer inte belastas av fastighetsskatten.

Trots att det alternativa skattesystem vi har utformat kan argumenteras vara önskvärt enligt skatteteori är det viktigt att komma ihåg att vi har behövt göra antaganden och har därför att göra med vissa begränsningar, såsom att vi antar att individer inte förändrar sitt beteende trots förändrade skattesatser samt risk för

underestimering av individens faktiska inkomst då vi använder sammanräknad förvärvsinkomst. Vi understryker dock att vår analys har visat på fastighetsskattens användbarhet som ett omfördelande instrument.

Vi anser att ytterligare undersökning och analys av eventuella konsekvenser av fastighetsskatt är av betydelse innan en ny skattereform tas upp igen. Vi menar att det för framtida forskning hade varit önskvärt att utföra ett naturligt experiment, något som dock skulle kräva en verklig förändring i det svenska skattesystemet. Därför är ett förslag att titta på liknande länder där en reform ägt rum, om en sådan reform har skett. Ett sista förslag till förbättring är att använda intervjuer, då skulle antagandet oförändrade arbetade timmar och tillgångar kunna ignoreras.

Slutligen har avsikten med vår uppsats varit att ge rekommendationer för en önskvärd fastighetsskatt från ekonomisk teori, men vi är medvetna om att andra slutsatser kan dras ur andra perspektiv. Vi är dessutom medvetna om att det finns många faktorer som påverkar politiskt beslutsfattande och att skattereformer alltid kommer att möta olika former av motstånd. Vi ser därför fram emot att följa den fortsatta debatten om fastighetsskatt i Sverige.

Referenser

Tryckta källor

Ahlberg, I. & Sikberg, M. (2011). Utvärdering av dagens kommunala fastighetsavgift: Hur kan beskattningen av fastigheter i Sverige förbättras?

Allingham, M.G. (1972). The Measurement of Inequality. *Journal of Economic Theory*, vol 5.

Boije, R., Hansson, Å. & Söderström, L. (2004). Fastighetsskatten. *Ekonomisk Debatt*, 32(3), s. 45-56.

Boije, R., Hansson, Å. & Söderström, L. (2003). Fastighetsskatt – Varför, hur?

Brownstone, D., Englund, P., Persson, M. (1985). Effects of the Swedish 1983-85 Tax Reform on the Demand for Owner-Occupied Housing. *The Scandinavian Journal of Economics*, 87(4), s. 625-646.

Cao, J. & Hu, W. (2016). A Microsimulation of Property Tax Policy in China. *Journal of Housing Economics*, 33, s. 128-142.

Englund, P. (2016). En mer neutral kapitalbeskattning – Fördelningseffekter av begränsade ränteavdrag.

Finansdepartementet, Skatte- och tullavdelningen, (2007) *Reformerad beskattning av bostäder*.

Fischel, W.A. (1974). Fiscal and Environmental Considerations in the Local of Firms in Suburban Communities a Nontechnical Digest. *Proceedings of the Annual Conference on Taxation Held under the Auspices of the National Tax Association-Tax Institute of America*, 67, s. 632-656.

Gruber, J. (2007). Public Finance and Public Policy. 2nd ed. *Worth Publishers*.

- Hamilton, B.W. (1975). Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments. *Urban Studies*, 12, s. 205-211.
- Hamilton, B.W. (1976). A Review: is the Property Tax a Benefit Tax?. *Academic Press*, s. 85-107.
- Hamilton, B.W. (1976). Capitalization of Intra-jurisdictional Differences in Local Tax Prices. *American Economic Review*, 66, s. 743-753.
- Hamilton, B.W. (1983). The flypaper effect and other anomalies. *Journal of Public Economics*, 22, s. 347-361
- Hansson, Å. (2010). In This World Nothing Is Certain but Death and Taxes: Financing the Elderly.
- Jansson, K. (2000). Få äger mycket. *VälfärdsBulletinen* Nr:3
- Kuang, W.D. & Zhu, Y., Liu, J.T. (2012). The Impact of Property Tax Upon Housing Prices: Evidence from OECD Countries. *Financial Trade Economics*, 5, s. 121-129.
- Lewin, Bengt. (2009). *Efter skattereformen. En genomgång av svensk skattepolitik 1992–2009*. Stockholm: Riksrevisionen.
- Lundberg, J. & Waldenström, D. (2016). Wealth Inequality in Sweden: What Can We Learn from Capitalized Income Tax Data?. *IFN Working paper No. 1131*, Research Institute of Industrial Economics.
- Mieszkowski, P. (1972). The Property Tax. An Excise Tax or a Profits Tax?. *Journal of Public Economics*, 1, s. 73-96.
- Netzer, D. (1966). *Economics of the Property Tax*. Washington DC: Brookings Institution.
- OECD. (2014). *Focusing on inequality and growth – december 2014*.

Ramsey, Frank P. A Contribution to the Theory of Taxation. *Economic Journal* 37 (1927), s. 47–61.

Regeringens Proposition 2001/02:3. *En begränsningsregel för fastighetsskatten, m.m.*

Regeringens Proposition 2006/07:1. Budgetproposition för 2007.

Regeringens Proposition 2007/08:27. Avskaffad statlig fastighetsskatt, m.m.

Riksbanken. (2007). Penningpolitisk rapport 2007/02: Den slojade fastighetsskattens effekter på bostadspriserna och inflationen.

Rosen, H. & Gayer, T. (2014). *Public Finance*. 10th ed. New York, NY: McGraw-Hill.

Saez, E. & Zucman, G. (2014). Wealth Inequality in the United States Since 1913: Evidence from Capitalized Income Tax Data. *Nber Working Paper Series No. 20625*, National Bureau of economic research.

Simon, H. (1943). The Incidence of a Tax on Urban Real Property. *The Quarterly Journal of Economics*, 59, s. 398-420.

Shkolnikov, V., Andreev, E., Jdanov, D., Jasilionis, D., Kravdal, Ø., Vågerö, D. & Valkonen, T. (2011). Increasing absolute mortality disparities by education in Finland, Norway and Sweden, 1971-2000. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 66(4), s. 372-378.

SOU 1992:11. *Fastighetsskatt*. Betänkande av fastighetsbeskattningskommittén. Stockholm: Finansdepartementet.

Statistiska centralbyrån. (2003). *Förmögenhetsstatistik 2003*.

Statistiska centralbyrån. (2004). *Förmögenhetsstatistik 2004*.

Statistiska centralbyrån. (2005). *Förmögenhetsstatistik 2005*.

Statistiska centralbyrån. (2006). *Förmögenhetsstatistik 2006*.

Statistiska centralbyrån. (2007). *Förmögenhetsstatistik 2007*.

White, M.J. (1975). Firm Location in a Zoned Metropolitan Area. In *Fiscal Zoning and Land Use Controls*, edited by Edwin Mills and Wallace E. Oats. Lexington, MA: D.C Health, s. 175-202.

Elektroniska källor

Desjardins, J. (2017). *Charts: The Relationship Between Income and Wealth*. Visual Capitalist. Available at: <http://www.visualcapitalist.com/relationship-income-and-wealth/> (2017-04-07).

Ec.europa.eu. (2017). *Taxes in Europe Database v3*. Tillgänglig: http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetails.html?id=142/1483228800 (2017-04-25)

Guide, G. (2017). *Taxes are generally high*. Global Property Guide. Tillgänglig: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Norway/Taxes-and-Costs> (2017-05-10)

Guide, G. (2017). *The complicated U.S. tax system*. Global Property Guide. Tillgänglig: <https://www.globalpropertyguide.com/North-America/United-States/Taxes-and-Costs> (2017-04-24)

Minpension.se. (2015). *Hur mycket pengar får jag som pensionär?* Tillgänglig: <https://www.minpension.se/hur-mycket-pengar-far-jag-som-pensionar> (2017-04-05).

SCB. (2007). *Förmögenhetsstatistik för personer efter region, kön, tillgångar/skulder*. Tillgänglig: http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0104/TillgOversi

ktReg/table/tableViewLayout1/?rxid=d7e1311a-e31e-4626-afe5-c3dbb84c72e5 (2015-03-10).

SCB. (2016) *Fastighetsprisindex*.

Tillgänglig: <http://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/> (2017-02-27).

SCB. (2017). *Kommunalskatteuppgifter efter region*. Available at:

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_OE_OE0101/Kommunal skatter2000/?rxid=612d0218-d671-44cb-af80-dd78219a36f5](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_OE_OE0101/Kommunal_skatter2000/?rxid=612d0218-d671-44cb-af80-dd78219a36f5) (2017-03-20).

SCB. (2017). *Sammanräknad förvärvsinkomst 2015 - decilindelning*. Tillgänglig:

<http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/pong/tabell-och-diagram/inkomster--individer-riket/sammanraknad-forvarvsinkomst-decilindelning/> (2017-03-24).

Skatteverket. (2016). *Kommunal fastighetsavgift kalenderåren 2008-2017*. Tillgänglig:

https://www.skatteverket.se/download/18.361dc8c15312eff6fd3588e/1479130441956/Kommunal+fastighetsavgift+kalenderåren+2008-2017_Version+1.0_2016-11-14.pdf (2017-02-01).

Skatteverket. (2016). *Fastighetsavgift för bostäder*. Tillgänglig:

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt/fastighetsavgiftforbostader.4.76a43be412206334b89800042822.html#Nybyggdabostader> (2017-02-01).

Skatteverket. (2017). *Investeringsparkonto*. Tillgänglig:

<https://www.skatteverket.se/privat/skatter/vardepapper/investeringsparkonto.4.5fc8c94513259a4ba1d800037851.html?q=isk> (2017-05-30).

Skatteverket.se. (2017). *När ska man betala statlig inkomstskatt och hur hög är den?* |

Skatteverket. [online] Tillgänglig:

<http://www.skatteverket.se/privat/sjalvservice/svarpavanligafragor/inkomsttjanst/priv>

attjansteinkomsterfaq/narskamanbetalastatliginkomstskattochhurhogarden.5.10010ec103545f243e8000166.html

(2017-04-26).

Skm.dk. (2017). *Boligskat og de offentlige ejendomsvurderinger - Skatteministeriet.*

[online] Tillgänglig: <http://www.skm.dk/aktuelt/temaer/boligskat-og-de-offentlige-ejendomsvurderinger>

(2017-04-24).

Skm.dk. (2017)². *Ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld) - Skatteministeriet.*

[online]

Tillgänglig: <http://www.skm.dk/aktuelt/temaer/boligskat-og-de-offentlige-ejendomsvurderinger/ejendomsvaerdiskat-og-ejendomsskat-grundskyld>

(2017-04-24).

Skm.dk. (2017)³. *Kommuneskatter - Skatteministeriet.* [online] Tillgänglig:

<http://www.skm.dk/skattetal/satser/kommuneskatter#/aar/2015>

(2017-04-24).

SvD.se. (2017). *Behåll och höj fastighetsskatten.* [online] Tillgänglig:

<https://www.svd.se/behall-och-hoj-fastighetsskatten>

(2017-04-20).

Svenska kyrkan. (2017). *Kyrkoavgiften skapar möjligheter.* Tillgänglig:

<https://www.svenskakyrkan.se/kyrkoavgiften> (2017-04-05).

Skatteförvaltningen. (2017). *Procentsatserna för fastighetsskatten.* Tillgänglig:

<https://www.vero.fi/sv->

[FI/Personkunder/Fastighetsskatt/Procentsatserna_for_fastighetsskatten\(14182\)](#) (2017-

05-10

