

# Hur bör egnahem beskattas?\*

*I samband med 1990/1991 års skattereform sades att fastighetsskatten för egnahem hade utformats så att den skulle ge en likformig beskattning med andra kapitaltillgångar. En sådan utformning har också ansetts nödvändig för att skapa skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna hyresrätt och äganderätt. I denna artikel lyfts viss kritik fram mot de bedömningar av fastighetsskattens nivå som gjordes i samband med skattereformen och också mot några av de bedömningar som senare gjorts i skattereformens anda. Bl a visas att skattereformens likformighetsnorm är förknippad med stora tillämpningsproblem, att det inte är självklart hur likformighetsnormen skall definieras och att nuvarande fastighetsskattesats på 1 procent – som är ungefär hälften så stor som skattereformens modell implicerar – mycket väl kan vara motiverad, även utifrån ett kapitalinkomstbeskattningsperspektiv.*

## 1. Inledning

Sedan 1950-talet har tanken bakom beskattningen av småhus i Sverige varit att det är rimligt att beskatta avkastningen på det egna kapital som egnahemsägare har investerat i sitt hus. I samband med 1990/1991 års skattereform sades att fastighetsskatten hade utformats på ett sådant sätt att den skulle ge en beskattning av egnahem som var likvärdig med beskattningen av andra kapitaltillgångar. På grund av den starka opinionen mot fastighetsskatten har regeringen efter skattereformen emellertid sänkt fastighetsskattesatsen i omgångar, vilket resulterat i att

nuvarande skattesats bara är ungefär hälften så stor som skattereformens ”likformighetsnorm” implicerar. I en artikel på DN-debatt försvarar Agell [2001] skattereformens synsätt och menar att fastighetsskatten bör återställas i enlighet med skattereformens bedömningar. Englund [2001] menar också att skattereformens nivå på skatteuttaget kan vara motiverat om utgångspunkten är att skapa skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna hyresrätt och äganderätt.

I denna artikel lyfts viss kritik fram mot de bedömningar av fastighetsskattens nivå som gjordes i samband med skattereformen och också mot några av de bedömningar som görs av Agell [2001], Englund [1994, 2001] och i Ds [1998:3]. Bl a konstateras att skattereformens ”likformighetsnorm” är förknippad med stora tillämpningsproblem, att det inte är självklart hur likformighetsnormen skall defi-

*Fil dr ROBERT BOIJE är finanspolitisk rådgivare på Riksbanken med flerårig erfarenhet av fastighetsskattefrågor från finansdepartementet. Docent HANS LIND är verksam vid KTH och har tidigare författat ett antal uppsatser relaterade till boendebeskattningen.*

\* De synpunkter som framförs i artikeln är författarnas egna och kan inte tas som uttryck för Riksbankens syn i berörda frågor.

nieras – detta oavsett om utgångspunkten är att skapa skattemässig neutralitet med andra kapitalplaceringar eller med hyresrätter – och att dessa problem kan motivera en fastighetsskattesats på egnahem som kraftigt understiger skattereformens nivå. I artikeln diskuteras också några tänkbara reformer inom ramen för kapitalinkomstbeskattningssynen som kan eliminera några av de problem nuvarande fastighetsskattesystem lider av.

Vid sidan av kapitalinkomstbeskattningssynen finns det några andra intressanta utgångspunkter för diskussionen om beskattningen av egnahem. En tanke som framförts i den svenska debatten är att fastighetsskatten borde göras om till en kommunal fastighetsskatt.<sup>1</sup> I de flesta länder där fastighetsskatt tas ut, är den inte en del av den statliga kapitalinkomstbeskattningen, utan den finansierar istället kommunala nyttigheter.<sup>2</sup> Det finns också länder som tillämpar den s k ”skattefrihetsnormen” som innebär att ingen fastighetsskatt tas ut och att inga ränteavdrag medges.<sup>3</sup> Som visas av Lind [2000], kan den senare konstruktionen motiveras om egnahem betraktas som varaktiga konsumtionsvaror. Dessa alternativa synsätt är värda en utförligare analys, men diskuteras av utrymmesskäl inte vidare i denna artikel.

## 2. Kapitalinkomstbeskattningsprincipen

Synsättet att fastighetsskatten utgör en del av kapitalinkomstbeskattningen, utgår från en teoretisk modell där fastighetsförvärvet antas vara en kapitalplacering som genererar en icke-monetär boendeavkastning som kan likställas med den monetära avkastningen på andra kapitalplaceringar. Detta s k nettohyresvärde är inte direkt observerbart men kan beskattas indirekt genom att egnahem antingen påförs en schablonintäkt som tas upp till beskattning i inkomstlaget kapital eller påförs

en ekvivalent fastighetsskatt. Följande exempel illustrerar denna beskattningsprincip:

Antag att en person skall placera 1 000 000 kronor och att denne bara har två placeringsalternativ: banksparande eller sparande i ett eget hem. Ränteavkastningen på banksparande beskattas enligt gällande skatteregler med 30 procent. Om personen istället väljer att använda kapitalet för att köpa ett eget hem, har han gjort bedömningen att nettohyresvärdet är minst lika stort som den avkastning ett banksparande alternativt skulle ha gett. Då bör nettohyresvärdet beskattas på samma sätt som bankräntan. Om räntan är 6 procent och kapitalet sätts in på banken blir, vid en kapitalinkomstskattesats på 30 procent, skatten 18 000 kronor. Om kapitalet istället sätts in i ett eget hem, måste det egnahemmet påföras en schablonintäkt som uppgår till 6 procent av fastighetens marknadsvärde. Alternativt kan en fastighetsskatt tas ut på 1,8 procent eller på 18 000 kronor. Det uppskattade nettohyresvärdet erhålls således i detta förenklade exempel av bankräntan multiplicerad med fastighetens marknadsvärde. Vid varje tidpunkt kan kapitalplaceringen omprövas och då utgör marknadsvärdet det kapital som kan omplaceras till en viss given alternativavkastning.

<sup>1</sup> Se t ex Länsstyrelsen i Stockholm [2000] och Lundström [2001].

<sup>2</sup> Se Johansson & Lind [2000] för en utförlig diskussion om utformning och effekter av en kommunal fastighetsskatt. De landar bl a i slutsatsen att en kommunal fastighetsskatt knappast är förenlig med nuvarande nivå på den statliga fastighetsskatten och att en kraftig sänkning eller ett slopande av den statliga fastighetsskatten samtidigt bör innebära att ränteavdragen slopas eller begränsas.

<sup>3</sup> I den politiska debatten framförs ibland krav på att avskaffa fastighetsskatten utan att något ställningstagande görs om huruvida ränteavdragen samtidigt ska begränsas. Vi anser dock att dessa båda aspekter hör ihop.

Då är det denna alternativavkastning som schablonintäkten eller fastighetsskatten bör fånga. Om inte nettohyresvärdet beskattas likvärdigt med bankräntan, tenderar hushållen att investera i småhus istället för i banksparande, enligt denna teoretiska modell.

### 3. Invändningar mot den grundläggande principen

Det finns flera problem med denna beskattningsmodell. En person kanske köper huset av rent spekulativa skäl för att denne tror att det ska stiga i värde. I extremfallet flyttar personen inte ens in i huset. Huruvida boendenyttan motsvarar den förlorade ränteinkomsten är i sådant fall av underordnad betydelse.<sup>4</sup> Ett annat problem rör antagandet att boendenyttan stiger i takt med marknadsvärdet. Detta skulle kunna motiveras med att personen borde flytta från huset om inte boendenyttan motsvarar den alternativa avkastning som personen skulle få om fastighetskapitalet istället sattes in på banken. Här finns dock en rad starka antaganden om hur ekonomiska beslut fattas. På grund av exempelvis höga transaktionskostnader bor de flesta hushåll förmodligen kvar i huset även om boendevärdet inte skulle spegla alternativavkastningen. Detsamma gäller om hushållet inte upplever en hypotetisk alternativ intäkt som en kostnad fullt ut. Ett annat problem är vilken referensnivå som skall användas för den antagna alternativavkastningen. I exemplet ovan användes en nominalränta på 6 procent, vilket skulle kunna motiveras med antagandet om en realränta på 4 procent (= ungefärlig ränta på realränteb obligationer) och en inflation på 2 procent (= Riksbankens inflationsmål). Det är dock inte självklart att detta utgör en lämplig referensränta. Om en nominalränta på 3 procent istället används i exemplet (en ränta som kanske kan anses motsvara den ränta storbankerna idag ger på sina kapitalkonton), skulle fastighets-

skattesatsen i exemplet istället uppgå till 0,9 procent av marknadsvärdet. En slutsats av dessa problem är att uppskattningen av en löpande avkastning från innehav av egnahem innehåller ett betydande mått av godtycke.

### 4. Löpande beskattning och beskattning av värdestegring

Det förenklade exemplet ovan bortser från att egnahem även kan generera avkastning i form av värdestegring. På en perfekt kapitalmarknad utan skatter innebär detta att det är summan av nettohyresvärdet och värdestegringen som skall motsvara den alternativa ränteavkastningen i exemplet. Denna slutsats ändras inte om räntan på banksparande, nettohyresvärdet och värdestegringen beskattas med samma effektiva skattesats.<sup>5</sup> Enligt gällande regler tas dock endast 2/3 av reavinsten upp till reavinstbeskattning, vilket innebär att den faktiska skattesatsen på reavinster på småhus är 20 procent och inte 30 procent som på andra kapitalvinster. Men det som framförallt bidrar till en låg effektiv beskattning av reavinster, är de långa innehavstiderna på egnahem.<sup>6,7</sup> Enligt de kalkyler rörande lämplig löpande skattesats på egnahem som gjordes i samband med skattereformen, bör fastighets-skattesatsen därför sättas något högre för att "kompensera" för den låga effektiva reavinstskatten.

<sup>4</sup> Vill man undvika sådana spekulativa beteenden, är det istället mer relevant att "återställa" den nominella reavinstskattesatsen för egnahem från nuvarande 20 procent till 30 procent.

<sup>5</sup> Se Englund [1994] eller Boije & Shahnazarian [2000].

<sup>6</sup> Se King [1977] för en beskrivning av hur innehavstiden påverkar den effektiva skattesatsen.

<sup>7</sup> Möjlighet att få uppskov med reavinstskatten bidrar också till en lägre effektiv reavinstskattesats.

Med utgångspunkt från en teoretisk portföljvalsmodell visas i Englund [1994] och i Ds [1998:3] hur schablonintäkten för egnahem kan fastställas om den dels skall fånga upp nettohyresvärdet, dels kompensera för att den effektiva skattesatsen på reavinst är väsentligt lägre än den nominella skattesatsen. I Ds [1998:3] gjordes bedömningen att för att investeringar i egnahem skall vara skattemässigt neutrala i förhållande till andra kapitalplaceringar skall schablonintäkten, vid en kapitalinkomstskattesats på 30 procent, uppgå till mellan 6 och 7 procent av taxeringsvärdet. Detta motsvarar en fastighetsskatt på mellan 1,8 och 2,1 procent ( $0,3 \times 6 = 1,8$  alt  $0,3 \times 7 = 2,1$ ) av taxeringsvärdet. En liknande bedömning gjordes vid skattereformen.<sup>8</sup>

Enligt vår mening är tanken att ”brister” i beskattningen av värdestegringen ska kompenseras genom en högre löpande beskattning tvivelaktig. Boije & Shahnazarian [2000] visar att en sådan beskattningsmodell är förknippad med betydande tillämpningsproblem och att det inte är självklart att likformighetsnormen skall definieras på detta sätt. De visar bl a

(i) att skattereformens norm indirekt innebär att man till stor del beskattar *orealiserad* värdestegring på egnahem, trots att en sådan princip inte används vid beskattning av värdestegring på andra kapitaltillgångar<sup>9</sup>,

(ii) att en ekvivalent beskattningsnorm för exempelvis aktier och obligationer skulle kräva att dessa skulle behöva schablonintäktsbeskattas för att kompensera för att den effektiva reavinstskattesatsen även på dessa kapitaltillgångars reavinst är lägre än den på ränteinkomster och utdelningar,

(iii) att vissa hushåll med en sådan beskattningsmodell kommer att få betala reavinstskatt på en tänkt reavinst som i praktiken kanske inte uppkommer,

(iv) att den praktiska tillämpningen av normen med nödvändighet innebär att

vissa hushåll kommer att överbeskattas medan andra hushåll kommer att underbeskattas<sup>10</sup>, och

(v) att ”kompensationen” av ett ”för lågt” reavinstskatteuttag genom en högre löpande beskattning riskerar att spå på det s k likviditetsproblemet.<sup>11</sup>

Boije & Shahnazarian [2000] visar, med hjälp av en teoretisk portföljvalsmodell som liknar den som användes av Englund [1994] och i Ds [1998:3], hur schablonintäkten kan beräknas om utgångspunkten är att schablonintäkten enbart skall fånga upp nettohyresvärdet men inte kompensera för det låga effektiva reavinstskatteuttaget.<sup>12</sup> Denna alternativa modell utgår således från de regler som i praktiken gäller för beskattning av andra kapitalinkomster och resulterar naturligtvis i en lägre schablonintäkt och skattesats. Med i övrigt samma förutsättningar som låg till grund för bedömningarna i Ds [1998:3], visar den alternativa modellen att schablonintäkten och fastighetsskattesatsen skall uppgå till 4,1 respektive 1,2 procent av taxeringsvärdet. Med ett bibehållande av säkerhetsmarginalen<sup>13</sup> i

<sup>8</sup> Vid skattereformen sattes emellertid fastighetsskattesatsen till 1,5 procent. Denna skattesats var väsentligt lägre än den skattesats som följer av den likformighetsnorm som då tillämpades. Skillnaden mellan den ”korrekta” skattesatsen och den faktiska skattesatsen ansågs bostadspolitiskt motiverad.

<sup>9</sup> Se Boije [2002] för en mer generell kritik mot denna typ av beskattningsprincip.

<sup>10</sup> Se Boije & Shahnazarian [2000, s 16] för en utförligare förklaring av detta resultat.

<sup>11</sup> Vi återkommer till detta problem länge fram i artikeln.

<sup>12</sup> Till skillnad från tidigare modeller beaktas i Boije & Shahnazarian [2000] också förekomsten av moms och stämpelskatt.

<sup>13</sup> För närvarande tas endast 75 procent av det uppskattade marknadsvärdet upp till beskattning. Det ursprungliga motivet till detta var att lagstiftaren inte i alltför hög utsträckning ville

taxeringsvärdena, visar modellen att schablonintäkten och fastighetsskattesatsen skall uppgå till 3,1 procent respektive 0,9 procent av taxeringsvärdet.<sup>14</sup> Den senare skattesatsen ligger mer i nivå med dagens skatteuttag jämfört med skattereformens skattesats.

## 5. Skall nettohyresvärdet ses som konsumtion eller kapitalavkastning?

Englund [2001, s 80] skriver att ”I olika sammanhang har man gjort ett nummer av frågan om bostaden bör betraktas som en konsumtionsvara eller som ett investeringsobjekt, och hävdar att valet av synsätt har betydelse för hur bostäder bör beskattas.” Englund kritiserar denna distinktion och menar att bostaden i sig givetvis inte är ett konsumtionsföremål utan ett kapitalföremål, men att bostaden i kombination med drifts- och underhållskostnader genererar nyttigheter som kan konsumeras. Vi menar dock att det ändå kan vara meningsfullt att hålla isär dessa begrepp.

Om nettohyresvärdet betraktas som konsumtion, är det märkligt att den enskilda individens nytta av konsumtionen varierar med marknadsvärdet. Varför skulle konsumtionsvärdet för en enskild villaägare öka bara därför att hans taxeringsvärde ökar till följd av att senare villaköpare trissar upp taxeringsvärdena i området?<sup>15</sup> Med andra ord, varför skall konsumtionsvärdet kopplas till marknadsvärdeutvecklingen och inte bara till köpspriset som för andra konsumtionsvaror? Visserligen ökar marknadsvärdet på villaägarens hus men detta ger upphov till en orealiserad kapitalavkastning som bör beskattas som annan kapitalavkastning först den dag den realiseras. Med ett sådant perspektiv förefaller det också märkligt att justera upp schablonintäkten för att kompensera för den låga effektiva reavinstskattesatsen, så som skattereformens norm föreskriver.

Agell [2001] menar att även om nettohyresvärdet ses som konsumtion kan det motivera en skattesats på samma nivå som skattereformens bedömningar. Ett konsumtionsvärde som antas uppgå till 6 procent och som beläggs med 25 moms, motsvarar en analog fastighetsskatt på 1,5 procent av marknadsvärdet ( $0,06 \times 0,25 = 0,015$ ) eller 2 procent av taxeringsvärdet ( $0,015/0,75 = 0,02$ ). Detta synsätt är dock förknippat med flera problem. Om nettohyresvärdet skall ses som konsumtion är det för det första inte självklart hur det skall beräknas. Med den ansats som används i Boije & Shahnazarian [2000], landar man på ett nettohyresvärde på mellan 3 och 4 procent, vilket med den högsta momsskattesatsen på 25 procent skulle ge en fastighetsskattesats på mellan 0,8

forts not 13

riskera att överbeskatta fastigheter som – p g a osäkerheten vid fastighetstaxeringen – felaktigt hade fått för höga taxeringsvärden (se SOU 1973:4). Såvida inte denna säkerhetsmarginal sätts ur spel genom att skattesatsen justeras upp, såsom var fallet med de bedömningar som gjordes i Ds [1998:3], bör säkerhetsmarginalen utgöra en viss buffert mot överbeskattning.

<sup>14</sup> I en replik till Boije [2001a] skriver Kristoffersson [2001] att Boije och Shahnazarians modell innehåller en teoretiskt konstraintitiv slutsats i förhållanden till skattereformens bedömning av skatteuttagets nivå, vad avser kalibreringen mellan det löpande skatteuttaget och beskattningen av reavinsten. Kristoffersson tillämpar dock skattereformens skattnorm vid tolkningen av resultaten i Boije & Shahnazarian [2000], vilket är egendomligt eftersom Boije och Shahnazarian använder en helt annan beskattningsnorm. Den intresserade läsaren hänvisas till Boije & Shahnazarian [2000, s 23–24] för en fullständigt logisk förklaring till det resultat Kristoffersson hänvisar till.

<sup>15</sup> Denna fråga är i högsta grad relevant idag i inflyttningsregioner där en hög inflyttning i kombination med liten nyproduktion fått taxeringsvärdena på småhus att skena.

och 1,0 procent ( $0,03 \times 0,25 = 0,008$  resp  $0,04 \times 0,25 = 0,01$ ). Om nettohyresvärdet ska beläggas med moms istället för med kapitalinkomstskatt, blir det också svårt att motivera varför även nyproduktionen ska beläggas med moms, såsom är fallet idag.

## 6. Skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna<sup>16</sup>

1990/1991 års skattereform utgick från likformighetsprincipen, dvs att ekonomiska aktiviteter av samma karaktär ska beskattas på ett likartat sätt. Med samma synsätt tillämpat på bostadssektorn kan man hävda att boendebeskattningen inte systematiskt bör gynna den ena eller andra boendeformen, eftersom det riskerar att leda till en snedvriden resursallokering.

Frågan om skattemässig neutralitet är en samhällsekonomisk effektivitetsfråga som i första hand handlar om skatte- och bidragsbehandlingen av *nyinvesteringar* i de olika upplåtelseformerna. Skillnader i skatter och bidrag som berör *befintligt bestånd* bör – åtminstone på lite sikt – kapitaliseras i överlåtelsepriserna och utgör därför inget skattemässigt neutralitetsproblem vad gäller potentiella köpare på de olika andrahandsmarknaderna.<sup>17</sup> Där emot kan regeländringar knutna till beståndet ge upphov till förmögenhetsvinster eller förmögenhetsförluster för befintliga ägare.

På en perfekt kapitalmarknad motsvarar nettohyresvärdet, enligt skattereformens synsätt, också i princip den hyresintäkt det egna hemmet skulle betinga om det hyrdes ut på en oreglerad hyresmarknad. Då bör, enligt detta synsätt, denna intäkt beskattas analogt med hyresintäkter från flerbostadshus. Fastighetsbeskattningskommittén (FBK) visade att fastighetsskatten på småhus, på en fri bostadsmarknad där det bortses från att in- och utlåningsräntor skiljer sig åt, bör motsvara bolagsskatten i det fall fastigheten är

obelånad, alternativt småhusägarens skattereduktion för ränteutgifter i det fall huset är fullt belånat.<sup>18</sup>

Eftersom bostadshyreshus inkomstbeskattas på konventionellt vis, framförs ofta synpunkten att fastighetsskatten på bostadshyreshus utgör en form av dubbelbeskattnings i förhållande till småhus och att denna dubbelbeskattnings missgynnar nyinvesteringar i bostadshyreshus. Med andra ord, utifrån detta perspektiv är beskattningen av dessa två upplåtelseformer inte neutral. Vid en behandling av neutraliteten mellan upplåtelseformerna hyresrätt och äganderätt är det emellertid nödvändigt att beakta såväl skatteregler som subventioner, t ex räntebidrag. Å 2000 avvecklades räntebidragen till nyinvesteringar i småhus. För *nyproducerade* hyreshus utgår däremot eviga räntebidrag motsvarande 30 procent av en schablonberäknad räntekostnad. FBK visade, utifrån en modell som Boije & Kristoffersson [1999] tillhandahöll, att nuvärdet av räntebidragen till nyproducerade hyreshus överstiger fastighetsskatten över husets livslängd. Sett enbart till kombination av fastighetsskatt och räntebidrag är således nyproduktion av hyreshus subventionerad i förhållande till nyproduktion av småhus. Detta gäller i ännu högre grad då fastighetsskattesatsen på hyreshus sänkts från 1,5 procent till 0,5 procent se-

<sup>16</sup> Vi koncentrerar oss här till analysen om huruvida det råder skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna hyresrätt och äganderätt. Se också SOU 2000:34.

<sup>17</sup> Se exempelvis Boije [1999, 2000] för en analys av hur förändringar i olika skatte- och bidragsregler kan kapitaliseras i överlåtelsepriserna.

<sup>18</sup> I praktiken varierar dock belåningsgraden och in- och utlåningsräntor sammanfaller inte, vilket komplicerar bilden. FBK visar med några räkneexempel vad dessa komplikationer innebär för fastighetsskattens nivå.

dan FBK presenterade sitt betänkande. Slutsatsen av detta är alltså att så länge fastighetsskatten på egnahem är kalibrerad så att den antingen motsvarar den konventionella inkomstbeskattningen av hyreshus<sup>19</sup>, alternativt motsvarar småhusägarens större möjligheter till ränteavdrag, är nyproduktion av hyreshus subventionerad i förhållande till nyproduktion av småhus.

Hyresregleringen utgör också en tillkommande komplikation. Den innebär att hyresgäster indirekt subventioneras i attraktiva regioner där marknadshyrorna skulle komma att överstiga bruksvärdeshyrorna. Detta innebär dels att hyresgästerna i dessa regioner kan anses nyttja ett kapital som till skillnad från egnahemsägarnas inte beskattas, dels att skattebasen för den konventionella inkomstbeskattningen är lägre än den hade varit med marknadshyror.<sup>20</sup> En slutsats av detta är att det inte är säkert att småhus är gynnade i förhållande till hyreshus i tillväxregioner.<sup>21</sup> En annan slutsats är att skatte- och bidragssystemet är väldigt komplext och att det därför kan finnas anledning att förenkla det. Enligt vår mening ligger det mycket i att ta bort räntebidragen generellt, ta bort fastighetsskatten på hyreshus och hantera neutralitetsfrågan mellan hyreshus och småhus genom att fastighetsskatten anpassas så att den motsvarar statens kostnader för ränteavdragen<sup>22</sup>. Med nuvarande skattesats på 1 procent motsvarar fastighetsskatteintäkterna från egnahem ungefär statens kostnader för ränteavdragen.<sup>23</sup>

Det har hävdats att hyresgäster missgynnas i förhållande till småhusägare eftersom de via hyran får betala moms och inkomstskatter på tjänster som egnahemsägare har möjlighet att utföra själva. Detta har framförts som ett argument för en högre fastighetsskatt på egnahem (se bl a Englund [2001]). Man bör dock notera att det naturligtvis finns stora variationer inom gruppen småhusägare, där vissa gör allt underhåll själva medan andra kö-

per tjänster och således betalar samma skatt som hyresgästerna. Än om det kan vara angeläget att beskattningen av boendeformerna inte systematiskt gynnar eller missgynnar den ena eller andra boendeformen, så måste man fråga sig *vilka aspekter* som bör beaktas inom fastighetsskattesystemets ram. Generellt sett "gynnar" skattesystemet eget arbete. Den som tvättar bilen själv betalar mindre skatt än den som använder automattvätten på macken. Frågan är då om hushåll som på detta sätt kan undkomma skatt istället bör schablonbeskattas för de skatter de undviker att betala. Förutom att en sådan schablonbeskattning skapar orättvisor inom den aktuella gruppen, eftersom vissa faktiskt köper tjänster och då skulle få betala dubbel skatt, så innebär det ju att bara en viss typ av eget arbete schablonbeskattas, vilket kan uppfattas som minst

<sup>19</sup> Vid en sådan kalibrering av skattesatsen bör möjligtvis beaktas att den effektiva bolagsskattesatsen väsentligt understiger den nominella skattesatsen på 28 procent, p g a bokslutsmässiga dispositioner och skattemässiga justeringar. Beräkningar som presenteras i budgetpropositionen för år 2000 (Regeringens proposition [1999/2000:1]), visar att den effektiva bolagsskattesatsen för aktiebolag i stort kan vara så låg som 18 procent.

<sup>20</sup> Fransson, Rosenqvist & Turner [2002] visar att hyrorna i exempelvis Stockholm skulle stiga med mellan 30 och 100 procent (beroende på område) om marknadshyror skulle införas.

<sup>21</sup> Detta visade också FBK med några räkneexempel.

<sup>22</sup> Den del av ränteavdragen som hänför sig till finansiering av egnahem.

<sup>23</sup> En mer radikal omdaning av systemet vore att ta bort fastighetsskatten på småhus och kraftigt begränsa möjligheten till ränteavdrag. En sådan reform skulle kunna öppna för en kommunal fastighetsskatt. Se Lind [2000] eller SOU 2000:34 för en utförligare analys av vilka för- och nackdelar ett sådant system skulle ha.

sagt godtyckligt.<sup>24</sup> I förlängningen av Englunds resonemang ligger också frågan om i så fall inte allt utfört egenarbete skall schablonbeskattas. Sådana orealistiska beskattningsprinciper kan knappast förväntas vinna någon större acceptans hos skattebetalare och politiker.

## 7. Risker för en felaktig allokering av investeringar

De som försvarar likformighetsprincipen utformad i enlighet med skattereformens bedömningar, menar att avsteg från likformighetsnormen riskerar att leda till en felaktig allokering av investeringar. Agell & Englund [2001] skriver att Boije [2001a] inte alls berör de viktiga principiella argumenten för en likformig kapitalinkomstbeskattning och de problem en för låg beskattning av egnahem ger upphov till. De hänvisar till 1970- och 1980-talen där den låga beskattningen av egnahem bl a drev upp villapriserna och ledde till skatteplanering.

För det första är det viktigt att konstatera att deras utgångspunkt, liksom skattereformens, är att den boendeavkastning det egnahemmet genererar självklart skall likställas med den monetära avkastning som andra kapitaltillgångar genererar. Som vi resonerat tidigare i artikeln är detta synsätt inte självklart. När det sedan gäller den nivå på schablonintäkten som skapar likformighet, har vi visat att det inte är självklart att denna bör fastställas enligt de riktlinjer som las fast vid skattereformen.

För det andra är det viktigt att betona att ett antal förutsättningar har ändrats sedan 1970- och 1980-talen. Värdet av ränteavdragen har reducerats kraftigt, räntebidragen till småhus har avskaffats och byggmomsen höjts. Dessutom är inflationstakten betydligt lägre. Sammantaget innebär detta att incitamenten till att placera kapital i egnahem nu är betydligt lägre än på 1970- och 1980-talen.

För det tredje skall problemet med skatteplanering inte överdrivas. För de flesta hushåll bygger förmodligen beslutet om att skaffa ett eget hem i första hand på ett önskemål om att skaffa ett bra boende till familjen och inte på förhoppningen om att erhålla en stor kapitalavkastning betingad av – utifrån skattereformens bedömning – en för låg beskattning av egnahem. Sandli [2001] presenterar enkätresultat som pekar på att majoriteten av hushåll, åtminstone i Norge, inte primärt betraktar förvärvet av ett hus som en kapitalplacering. Vår gissning är att man skulle få liknande resultat i Sverige. Utifrån ett sådant perspektiv finns det heller ingen anledning att eftersträva en exakt likformighet i beskattningen av egnahem och andra kapitaltillgångar. Eftersom det i praktiken förmodligen är ett antal andra överväganden som spelar större roll vid beslutet att skaffa ett eget hem och det är osäkert i vilken utsträckning hushållen faktiskt anser att småhus är lågt beskattade i förhållande till andra kapitaltillgångar om man beaktar alla andra skatter småhusförvärvet också ger upphov till, kan en halverad fastighetsskattesats i förhållande till skattereformens bedömning mycket väl vara motiverad.<sup>25</sup>

Med hänvisning till risken för en snedvriden resursallokering, har det i debatten hävdats att den relativt hårda beskattningen av hyresrätter i förhållande till övriga boendeformer är en starkt bidragande orsak till att det idag byggs så lite hyresrätter (se bl a Englund [2001]) och att många hyresrätter omvandlas till bostadsrätter. Denna slutsats är dock inte

<sup>24</sup> Englunds modell är också förknippad med ett annat problem. Eftersom marknadsvärdet ligger till grund för schablonintäktsbeskattningen, kommer småhusägarnas egna utförda tjänster att värderas olika beroende på var fastigheten är belägen, även om arbetsinsatsen skulle vara densamma.

<sup>25</sup> Se också Boije [2001c].



nödvändigtvis korrekt. Det är ju i första hand inflyttningsregioner som har problem med en för låg nyproduktion av hyresrätter. Som konstaterades ovan är det långt ifrån självklart att hyresrätter är missgynnade i attraktiva regioner jämfört med småhus.<sup>26</sup>

## 8. Likviditetsproblemet och metoder att lösa detta

Vid sidan av de mer teoretiska invändningarna mot fastighetsskattens nuvarande konstruktion, kan det vara värt att fundera på varför det varit så mycket missnöje riktat mot just denna skatt. En aspekt som rimligen bidrar till detta är att man beskattar en icke-monetär avkastning, vilket kan leda till likviditetsproblem för vissa hushåll. Fastighetsägaren ska betala in skatt på en fiktiv intäkt som inte genererat någon likvid avkastning. Detta kan dock knappast vara hela förklaringen. Fastighetsskatt tas ut i många länder utan att leda till samma politiska komplikationer som i Sverige.

En faktor som kan ha bidragit till dessa komplikationer är att det inte funnits några spärrar när det gäller förändringar i fastighetsskattens storlek. Det är inte svårt att förstå att ett hushåll kan tycka att det är konstigt att man plötsligt ska betala mer i skatt utan att dess faktiska inkomst eller boendesituation förändrats alls. I situationer med kraftigt stigande taxeringsvärden blir detta problem akut, och då är förmodligen också hushållens benägenhet att acceptera brist på precision i fastighetstaxeringen mindre.<sup>27</sup> Ju högre fastighetsskattesatsen är, desto större blir rimligen också protesterna i dessa situationer.

Det är de senaste årens historiskt sett extremt höga taxeringsvärdeökningar i storstadsområdena och attraktiva kustlägen som ställt problemen på sin spets. I storstadsområdena är det framförallt en hög inflyttning i kombination med liten nyproduktion och brist på hyreslägenheter som pressat upp taxeringsvärdena på

småhus. I attraktiva kustområden är det framförallt köpstarka höginkomsttagares köp av fritidshus som drivit upp taxeringsvärdena. Det stora politiska problemet, vid sidan om kritiken mot beskattningen av fiktiva inkomster och dålig precision i taxeringsvärdena, har varit hur man i största möjliga utsträckning skall kunna upprätthålla fastighetsskatteuttaget i enlighet med skattereformens bedömningar och samtidigt klara av att hantera de problem de höga taxeringsvärdeökningarna ger upphov till i vissa regioner.

Mot bakgrund av de skenande taxeringsvärdena, har regeringen nyligen infört en begränsningsregel som innebär att fastighetsskatten, under vissa förutsättningar, begränsas så att den inte överstiger 5 procent av hushållets disponibla inkomst. Regeringen har också aviserat att man har för avsikt att införa en takregel som åren mellan de allmänna fastighetstaxeringarna begränsar marknadsvärdeutvecklingens genomslag på taxeringsvärdena.<sup>28</sup> Införandet av begränsningsregeln

<sup>26</sup> Förklaringen till varför det byggs så lite hyresrätter i attraktiva regioner bör därför sökas utifrån andra utgångspunkter än rent skattemässiga. Sannolikt utgör hyresregleringen och det kommunala utjämningsystemet ett större problem i detta sammanhang (se bl a Boije [2001a]).

<sup>27</sup> Berger & Boije [2000] visar att fastighetstaxeringen fungerar väl i *genomsnitt* i de områden som har tillräckligt många försäljningar. Studien visar emellertid också att spridningen, dvs osäkerheten om taxeringsvärdena, inte är obetydlig och att taxeringsvärdena i större delen av landet måste bestämmas utifrån mer eller mindre subjektiva bedömningar eftersom det saknas relevanta referensköp. Detta talar för att den ursprungliga säkerhetsmarginalen bör bibehållas, dvs att fastighetsskattesatsen inte justeras upp på det sätt som görs i Ds [1998:3] med hänvisning till att taxeringsvärdet endast motsvarar 75 procent av marknadsvärdet.

<sup>28</sup> Se budgetpropositionen för år 2002 (Regeringens proposition [2001/2002:1]).

i syfte att försvara det generella fastighetsskattesystemet i övrigt, innebär att regeringen bryter mot skattereformens så kallade duala inkomstbeskattningsmodell, som innebär att kapitalinkomster skall beskattas separat från förvärvsinkomster. Dessutom spår man i och med införandet av begränsningsregeln på de redan höga marginaleffekterna i skatte- och bidragssystemet, trots att man i andra sammanhang betonar vikten av att begränsa dessa.<sup>29</sup> Den aviserade takregeln, eller liknande lösningar som exempelvis glidande medelvärden, skjuter i bästa fall bara upp problemen eftersom hushållens inkomster i attraktiva storstadsområden och kustlägen inte nödvändigtvis utvecklas i takt med taxeringsvärdena ens om man skjuter upp marknadsvärdenas genomsnitt på taxeringsvärdena några få år.

Det har föreslagits att likviditetsproblemet istället bör lösas genom att fastigheten belånas. Även om ett sådant synsätt kan vara motiverat ur ett strikt teoretiskt perspektiv, är det, som Boije & Shahnazarian [2000] påpekar, förmodligen ändå ett stort politiskt problem att hushåll med begränsade inkomster som inte förutsett de höga taxeringsvärdeökningarna tvingas belåna sina fastigheter för att kunna betala fastighetsskatten. Eftersom bankerna i spåren efter finanskrisen i början på 1990-talet numera är skyldiga att beakta den löpande betalningsförmågan, bör hushåll med likviditetsproblem rimligtvis också ha svårt att ta nya lån, även om de har ett betydande fastighetskapital som säkerhet för lånet.

Agell [2001] föreslår att hushåll som har likviditetsbrist istället borde kunna få uppskov med fastighetsskatten. Fäلتing [1999] visar emellertid att den över tiden ackumulerade fastighetsskatten under inte alltför orimliga antaganden i många fall skulle komma att överstiga försäljningspriset minskat med kvarvarande hypotekslån. Om man därutöver lägger till den reavinstkatt som oftast skall betalas vid avyttringen, blir problemet än större. En

stor ackumulerad skatteskuld som skall betalas vid avyttringen riskerar också att leda till inlåsnings effekter.<sup>30</sup>

Vänsterpartiet har väckt frågan om fastighetsskatten bör ersättas med en schablonintäkt som adderas till förvärvsinkomsten. Med en sådan skattemodell skulle hushåll med höga marginalskatter (höginkomsttagare) få betala mer i fastighetsskatt än hushåll med lägre marginalskatter (låginkomsttagare), även om de skulle bo i identiska fastigheter. Även en sådan lösning skulle vara ett stort avsteg från skattereformens duala inkomstskattemodell. Såvida inte schablonintäkten sätts tillräckligt lågt är det dessutom troligt att en sådan modell inte skulle lösa nuvarande problem med fastighetsskatten, eftersom låginkomsttagarnas marginella arbetsinkomstskatt inte understiger den generella kapitalinkomstskattesatsen på 30 procent.<sup>31</sup>

Ett annat sätt att hantera problemet med skenande taxeringsvärden är att införa en beskattningsmodell av den typ som kommit att gå under benämningen "Kalifornienmodellen". I Kalifornien antogs 1978 en fastighetsskattemodell där skatten sätts i relation till inköpspriset. Så länge fastigheten inte byter ägare räknas skatteunderlaget, dvs inköpspriset, upp med inflationen eller med maximalt 2

<sup>29</sup> Begränsningsregeln är också förknippad med en rad andra problem – se bl a Boije [2001b] och Riksbankens yttrande över Finansdepartementets promemoria "En begränsning för fastighetsskatten genom skattereduktion", 01-517-DIR.

<sup>30</sup> Ett statligt uppskovsinstitut väcker också frågan om vilken prioritet fastighetsskatteskulden skall ha i förhållande till de hypotekslån som ligger med inteckningssäkerhet, i det fall fastigheten skulle komma att avyttras i en situation där den totala skulden är högre än försäljningspriset.

<sup>31</sup> En annan fråga är hur ränteavdragen skall hanteras i en sådan modell.

procent per år. Vid sjunkande marknadspriser är det möjligt att få skatteunderlaget nedsatt. Vid en avyttring är det, med vissa undantag, den nya köpeskillingen som utgör skatteunderlaget för den nya ägarens fastighetsskatt. Det maximala skatteuttaget begränsades i Kalifornien också till 1 procent av skatteunderlaget. Kalifornienmodellen är en variant av den kapitalinkomstbeskattningsmodell som infördes vid skattereformen men har den stora fördelen att förutsägbarheten i fastighetsskatten ökar markant, eftersom skenande marknadsvärden inte påverkar fastighetsskattens storlek.<sup>32</sup> Kalifornienmodellen har dock några potentiella svagheter. Eftersom det är den enskilda köpeskillingen och inte det uppskattade marknadsvärdet som ligger till grund för skatten, skapas incitament för köparen att i köpekontraktet uppges en lägre köpeskillning än den faktiska. På så sätt kan köparen få ett lägre skatteunderlag för fastighetsskatten och säljaren också ett lägre skatteunderlag för reavinstskatten. Problemet med skattefusk kan dock helt undvikas om skatteunderlaget istället baseras på taxeringsvärdet vid inköpstillfället och inte på inköpspriset. Med denna variant av Kalifornienmodellen skulle det alltså vara det initiala taxeringsvärdet och inte köpeskillingen som skulle räknas upp med inflationen eller med maximalt 2 procent per år.

Ett kanske större problem med Kalifornienmodellen är att den tenderar att leda till inlåsnings effekter på bostadsmarknader där småhusens marknadsvärden ökar mer än den allmänna inflationen, eftersom långa innehavstider belönas med lägre fastighetsskatt. Storleken på inlåsnings effekterna är en empirisk fråga och beror också i hög grad på skattesatsens storlek. En skattesats på 2 procent, i enlighet med skattereformens norm, skulle givetvis leda till större inlåsnings effekter än en skattesats på 1 procent. Kanske var det en anledning till varför man i

Kalifornien begränsade skattesatsen till 1 procent.

Kalifornienmodellen har klara paralleller med regelsystem för hyressättning. Enligt Keating, Teitz & Skaburskis [1998] ledde tex införandet av Kalifornienmodellen till krav från hyresgäster att de skulle få motsvarande skydd mot hyreshöjningar när de väl flyttat in. Hyresgästerna accepterade marknadshyressättning vid inflyttning, men inte att hyran sedan höjdes bara för att efterfrågan steg, på samma sätt som egnahemsägarna inte accepterade att fastighetsskatten steg bara för att efterfrågan ökade.<sup>33</sup>

## 9. Sammanfattning

Att fastighetsskatten är så kontroversiell beror enligt vår bedömning i grunden på två saker. Det första är att den svenska småhusbeskattningen är byggd på en teoretisk princip som saknar legitimitet. Den representativa småhusköparen likställer knappast köpet av ett eget hem med köpet av en aktie eller obligation eller den boendeavkastning egnahemsinnehavet genererar med en fiktivt beräknad kapitalavkastning. Det är dessutom svårt att operationalisera den beskattningsnorm fastighetsskatten idag vilar på. Det är inte ens självklart hur normen skall definieras. Det andra är att fastighetsskatten på småhus är utformad på ett sätt som gör att hushållens utgifter för skatten blir svår-förutsägbara. Skatten kan öka kraftigt utan att hushållet har mer pengar att betala skatten med och utan att boendenyttan har ökat.

<sup>32</sup> För en utförligare analys av Kalifornienmodellen, se Berger [1997], Ds [1998:3] eller SOU 2000:34. Se också Nordling [1996].

<sup>33</sup> Berger [2000] har studerat den omvända frågeställningen, nämligen hur fastighetsskatten på egnahem skulle se ut om taxeringsvärdena på egnahem skulle bestämmas med utgångspunkt från bruksvärdeshyressystemet.

När det gäller den långsiktiga nivån på fastighetsskatten på egnahem – givet att kapitalinkomstbeskattningssynen ändå i stort bibehålls – är vår slutsats att en fastighetsskattesats på omkring 1 procent av taxeringsvärdet är rimlig, om man slutar att se småhusbeskattningen som ett sätt att kompensera för vad man uppfattar som brister i andra delar av skattesystemet. Det senare innebär att man inte bör justera upp fastighetsskattesatsen för en ”för låg” reavinstbeskattning eller för de skatter småhusägarna kan undkomma genom egna utförda tjänster. Om boendeavkastningen ses som konsumtion och inte som kapitalavkastning och beskattas med moms, framstår också en fastighetsskattesats på 1 procent som väl avvägd. I det senare fallet blir det dock svårt att motivera att det även skall utgå moms på nyproduktion. Om fastighetsskattesatsen på egnahem alternativt kalibreras så att intäkterna från fastighetsskatten skall gå jämnt upp med statens kostnader för ränteavdragen, är också en fastighetsskattesats på 1 procent rimlig. Från flera olika perspektiv har vi således kommit fram till att en skattesats på 1 procent, som av en händelse också sammanfaller med gällande skattesats, utgör ett rimligt fastighetskatteuttag. De problem som påstås uppstå om man inte håller fast vid skattereformens riktlinjer om ett katteuttag på 1,5–2 procent menar vi är starkt överdrivna.

Även med en skattesats på 1 procent, som kraftigt understiger skattereformens norm, finns det ett behov av att öka förutsägbarheten för fastighetsskattens utveckling, mot bakgrund av de senaste årens kraftiga taxeringsvärdeökningar. Alla regelsystem som gör att ett hushåll med en given inkomst och höga transaktionskostnader plötsligt måste betala mycket mer fastighetsskatt utan att den faktiska inkomsten, boendesituationen eller kostnader i övrigt förändrats, är svåra att få politiskt acceptabla. Det är den typen av problem som har motiverat bruksvärdeshy-

ressystemet för hyreslägenheter. Av samma skäl kan det vara motiverat att i egnahemsbeskattningen införa någon form av spärregel som begränsar hur mycket fastighetsskatten får öka över innehavstiden eller åtminstone över en förhållandevis lång tidsperiod.

Slutligen bör en aspekt lyftas fram som inte diskuterats alls i denna artikel. Mot bakgrund av internationaliseringens effekter på rörliga skattebaser kan det – också i enlighet med tankegångarna i optimal beskattningsteori – vara befogat med ett högt fastighetsskatteuttag. De stora politiska problem som ett upprätthållande av en skattesats på 1,5 procent varit förknippad med de senaste åren, skulle dock sannolikt framstå som en västanfläkt jämfört med de politiska komplikationer exempelvis en två- eller tredubbling av fastighetsskatten skulle ge upphov till. Om inte annat skulle en sådan reform kräva en ofantligt stor portion politisk pedagogik.

## Referenser

- Agell, J, [2001], ”Villaskatten är egentligen för låg”, *Dagens Nyheter* (DN-debatt), 29 september 2001.
- Agell, J & Englund, P, [2001], ”Villaskatten en förlustaffär för Ringholm”, *Dagens Nyheter* (replik), 21 oktober 2001.
- Berger, T, [1997], ”Fastighetsskatt baserad på anskaffningsvärde”, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet.
- Berger, T, [2000], ”Småhus värderade enligt bruksvärdesprincipen”, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet.
- Berger, T & Boije, R, [2000], ”En statistisk utvärdering av småhusens taxeringsvärden”, bilaga 2 till *Fastighetstaxeringsutredningens betänkande Fastighetstaxering – precision, påverkansmöjligheter, individuell bedömning*, SOU 2000:10.
- Boije, R, [1999], ”Kapitaliseringseffekter av förändrade skatte- och bidragsregler – några illustrationer från fastighetsskatteområdet”, bilaga 4 till *Fastighetsbeskattnings-*

- kommitténs delbetänkande *Begränsad fastighetsskatt*, SOU 1999:59.
- Boije, R, [2000], "Kapitaliseringseffekter av förändrade skatter- och subventioner", i *Prisbildning och värdering av fastigheter. Var står svensk forskning inför 2000-talet? En antologi om svensk bostadsekonomisk forskning*, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.
- Boije, R, [2001a], "Viktig forskarrapport mörkades", *Dagens Nyheter* (DN-debatt) 13 oktober 2001.
- Boije, R, [2001b], "Skattepolitiska utmaningar och prioriteringar", Penning- och Valutapolitik, nr 2.
- Boije, R, [2001c], "Politiska hänsyn bakom mörkning av skatterapport", *Dagens Nyheter* (replik), 28 oktober 2001.
- Boije, R, [2002], "Bör skatteavvikelse integreras i budgetprocessen?", Penning- och Valutapolitik, nr 2, under publicering.
- Boije, R & Kristoffersson, A, [1999], "Neutralitet mellan upplåtelseformerna", promemoria inlämnad till Fastighetsbeskattningskommittén, Finansdepartementet.
- Boije, R & Shahnazarian, H, [2000], "Hur skall fastighetsskattesatsen för småhus bestämmas?", Forskningsrapport 2000:6, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet.
- Englund, P, [1994], "Beskattning av avkastning på egnahem", bilaga 7 till *Beskattning av egnahem, del 2 – principiella utgångspunkter för beskattning av fastigheter m m*, slutbetänkande av Fastighetsbeskattningsutredningen, SOU 1994:57.
- Englund, P, [2001], "Fastighetsskattens roll i skattesystemet", Penning- och Valutapolitik, nr 2.
- Ds [1998:3], *Fastighetsskatt – alternativa underlag m m*, Finansdepartementet.
- Fransson, U, Rosenqvist, G & Turner, B, [2002], "Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden (household preferences for housing attributes)", Institutet för bostads- och urbanforskning, Research Report 2002:1.
- Fälting, L, [1999], "En rapport angående omvänd belåning av fastigheter och uppskjuten fastighetsskatt", bilaga 3 till Fastighetsbeskattningskommitténs delbetänkande *Begränsad fastighetsskatt*, SOU 1999:59.
- Johansson, C & Lind, H, [2000], *Kommunal fastighetsskatt: tänkbara utformningar och kalkylexempel*, Svenska Kommunförbundet, Stockholm.
- Keating, W D, Teitz, M B & Skaburskis, A, [1998], *Rent Control: Regulation and the Rental Housing Market*, Center For Urban Policy Research, New Brunswick.
- King, M, [1977], *Public Policy and the Corporation*, Chapman and Hall, London.
- Kristoffersson, A, [2001], "Skatterapporten färdig för sent – inte mörkad", *Dagens Nyheter* (replik), 21 oktober 2001.
- Lind, H, [2000] "Fastighetsbeskattning om vi betraktar egnahem som varaktiga konsumtionsvaror", bilaga 4 i Fastighetsbeskattningskommitténs betänkande *Likformig och neutral fastighetsbeskattning*, SOU 2000:34.
- Lundström, S, [2001], "Villaskatten borde avskaffas", *Dagens Nyheter* (replik), 7 oktober 2001.
- Länsstyrelsen i Stockholm, [2000], *Redovisning av uppdrag att överlägga med kommunerna om åtgärder för att öka bostadsbyggandet i Stockholms län*, Stockholm.
- Nordling, D, [1996], "Beskatta efter huspriset", *Dagens Nyheter* (DN-debatt), 9 juli 1996.
- Regeringens proposition [1999/2000:1], Budgetpropositionen för 2000.
- Regeringens proposition [2001/2002:1], Budgetpropositionen för 2002.
- Riksbankens yttrande över Finansdepartementets promemoria "En begränsning för fastighetsskatten genom skattereduktion", 01-517-DIR.
- Sandli, H-C, [2001], "Om nordmenns holdningen til egen bolig", Working Paper, Nova, Oslo.
- SOU 1973:4, *Fastighetstaxering*, betänkande avgivet av 1971 års fastighetstaxeringsutredning.
- SOU 2000:34, *Likformig och neutral fastighetsbeskattning*, betänkande av Fastighetsbeskattningskommittén.