

Ränteavdraget var en skatteregel. Det blev en rabatt på att låna. Priserna tog rabatten, skulderna växte och andelen som äger sin bostad rörde sig knappt. Därför bör avdraget trappas ned – sakta, aviserat och tillsammans med resten av kapitalbeskattningen.

Från skatteteknik till statliga miljarder

Rätten att dra av ränta är lika gammal som den statliga inkomstskatten, återinförd 1902. Kapitalinkomst skulle beskattas netto. Den som betalade ränta fick dra av den, liksom den som tog emot ränta beskattades. Det var inte tänkt som stöd till den som köper bostad.

Efterkrigstidens marginalsatser ändrade verkan. På 1970- och 80-talen kunde skattevärdet för höginkomsttagare närma sig 80 procent av räntekostnaden. Inflationen åt upp skulden. Staten subventionerade räntan. Lånefinansierat boende blev synnerligen förmånligt.

Skattereformen 1990/91 bröt mönstret. Arbetsinkomster skulle beskattas progressivt, kapitalinkomster med 30 procent. Ränteavdraget blev en enhetlig skattereduktion på samma 30 procent, lika för alla. Full reduktion gäller underskott upp till 100 000 kronor per person och år, 200 000 för två låntagare. Därutöver är reduktionen 21 procent. Den strukturen gäller fortfarande.

Propositionen var tydlig: arbete och sparande skulle behandlas bättre, lånefinansierad konsumtion sämre. Sänkningen från de tidigare höga skattevärdena fördyrade lånat kapital och sammanföll med bank- och fastighetskrisen. Beloppsgränsen överlevde.

Kostnaden för staten följer räntan. Enligt Ekonomistyrningsverket uppgick den till 61 miljarder kronor inkomståret 2024 och sjönk när räntorna vände ned. Över två decennier handlar det om hundratals miljarder.

Symmetrin som sprack

Det starkaste skälet att behålla avdraget är symmetri. Om avkastning på sparande beskattas ska kostnaden för lån dra av med samma sats. Annars gynnas den som belånar en tillgång framför den som finansierar den med eget kapital. Peter Englund har formulerat det rent: avdragsrätt för räntor är i sig inte en subvention. Den måste bedömas mot hur kapitalet i övrigt beskattas.

Den spegeln är sprucken. Sedan den statliga fastighetsskatten 2008 ersattes av en takad kommunal avgift beskattas boendevärdet i den egna bostaden mycket lågt. Låntagaren får ändå full avdragseffekt. Tillgången beskattas knappt. Skulden subventioneras.

Investeringsparkontot har gjort sprickan större. Schablonskatten på ISK ligger långt under 30 procent på faktisk avkastning. Den som sparar betalar mindre än den formella kapitalskattesatsen. Den som lånar till bostad får fortfarande 30 procent.

Olikbehandlingen mellan boendeformer kommer ovanpå. Villan och den privatbelånade bostadsrätten ger avdrag. Föreningens lån ger inget avdrag för medlemmen. Hyresrätten får ingen motsvarande rabatt, men hyreshuset betalar fastighetsavgift. Fördelningen är dessutom skev. Enligt SCB gick 45 procent av skattereduktionen för underskott av kapital 2024 till personer med årsinkomst över 500 000 kronor. Det är väntat. De har större lån.

Högre priser, mer skuld – inte fler ägare

När lånekostnaden sjunker kan fler bjuda mer. Där utbudet är trögt hamnar rabatten i priset. Avdraget kapitaliseras.

Hur stort ett prisfall vid avveckling skulle bli är omstritt. Englunds kalkyler landar ofta kring en dryg handfull procent vid en begränsning, upp mot omkring tio procent i vissa kombinationer med höjd fastighetsavgift. IMF har på svenska data räknat med betydligt mindre kortsiktiga effekter. Intervallet är brett därför att antaganden om utbud och ränta styr. Ränteuppgångar rör priserna mer än skatteändringar.

Det tydligaste belägget kommer från Danmark. Där sänktes avdragets värde kraftigt 1987. Gruber, Jensen och Kleven har följt effekten över lång tid. Ägarandelen ökade inte. Hushållen köpte större och dyrare bostäder och belånade sig mer. När subventionen minskade föll jämviktspriserna. Avdraget är alltså ett dåligt verktyg om målet är att fler ska äga. Det är ett effektivt verktyg om målet är högre priser och högre skulder.

Riksbanken och Finansinspektionen har i årtal pekat på hushållens skuldsättning – den aggregerade skuldkvoten har legat kring 200 procent av disponibel inkomst – och på de korta bindningstiderna. Amorteringskrav infördes delvis som svar. På senare tid har kraven luckrats upp och bolånetaket höjts. Avdraget för lån utan säkerhet fasas ut från inkomståret 2025 och slopas 2026. Bolånen lämnas orörda.

Vad andra länder gjort

IMF, OECD, EU-kommissionen och Finanspolitiska rådet rekommenderar översyn och gradvis nedtrappning. Skälen är desamma: skuldrisk, prisuppdrevning, skev fördelning.

Danmark sänkte värdet redan på 1980-talet. Storbritannien avskaffade MIRAS år 2000, efter att värdet redan urholkats. Nederländerna trampar sedan 2014 ned mot den lägsta inkomstskattesatsen och balanserar med en schablonintäkt på bostaden. USA begränsade avdraget 2017 genom att sänka taket för avdragsgill bolåneskuld; nyttjandet rasade när schablonavdraget höjdes. Lärdomen är densamma. Gradvis, aviserad nedtrappning går att genomföra. Avdraget i sig driver pris och skuld, inte ägande.

De två största svenska partierna har länge tigit. Befintliga ägare sitter på en förmögenhet som delvis är inbakad subvention. En sänkning ger en förlust på papperet och högre månadskostnad för den högt belånade. Framtida köpare möter ett lägre pris. Det politiska minnet räcker till den första gruppen.

Hur nedtrappningen bör se ut

Avisera. Ett schema över flera år, inskrivet i lag, tar udden av spekulatjonen om nästa val. Hushåll och banker kan räkna.

Trappa ned skattereduktionen i steg, från 30 mot 20 procent på sikt, med den lägre satsen över 100 000 kronor som följer med. Blancolånen är redan på väg ut. Bolånen är den del som spelar roll för pris och skuld.

Rör kapitalbeskattningen som helhet i samma veva. Antingen höjs beskattningen av bostadens avkastning – en schablonintäkt på småhus och bostadsrätter, eller en fastighetsavgift utan de värsta taken – så att avdraget åter blir spegel mot en verklig intäkt. Eller sänks den formella kapitalskattesatsen i takt med avdraget, så att den som har nettotillgångar inte gynnas på den belånades bekostnad. Englunds poäng står kvar: full neutralitet kräver att antingen ISK eller bostadsbeskattningen ändras. Att bara nypa i avdraget river symmetrin åt andra hållet.

Kompensera den med svagt kassaflöde, inte belåningsgraden som sådan. Ett hushåll med små marginaler och nytt lån är inte samma sak som ett hushåll med stor villa och stort avdrag. Ett slopat avdrag som kapitaliseras i lägre priser drabbar den som redan äger. Den som ska in får ett lägre tröskelpris, men behöver fortfarande en kontantinsats. Avdraget är fel medicin mot tröskeln. Utbud, hyresmarknad och kontantinsats är andra verktyg.



Välj ett ränteläge som inte samtidigt slår undan benen på räntekänsliga hushåll. Att vänta på det perfekta tillfället får dock inte bli ett evigt nej. Det rätta tillfället är det som aviseras i tid.

Ränteavdraget överlevde 1991 som symmetri i ett tvådelat system. Därefter sänktes beskattningen av bostaden, ISK infördes och avdraget blev i praktiken en subvention av skuldfinansierat ägande. Det höjer priser och belåning. Det ökar inte ägandet. Nedtrappningen är inte en gest mot villaägare. Den är en återgång till principen att skatten inte ska belöna den som lånar framför den som sparar.

/Staffan Scherloff