

Hur påverkade 2008 års fastighets-skattereform huspriserna?

nr 4 2016 årgång 44

Den 1 januari 2008 sänktes fastighetsskatten och ett takbelopp på 6 000 kr infördes. Oron var stor att skattesänkningen skulle späda på de redan stigande fastighetspriserna. I denna artikel redogör vi för hur fastighetspriserna påverkades av dessa förändringar. Vi finner att fastighetspriserna endast steg på en mycket liten del av marknaden – de mest exklusiva villorna i Stockholm.

Hösten 2006 gick de fyra borgerliga partierna (Alliansen) till val med löfte om att kraftigt sänka fastighetsskatten. Initiativet till att sänka fastighetsskatten togs av Kristdemokraterna och den 4 juli, under Almedalsveckan, deklarerade Alliansen att detta skulle bli ett gemensamt vallöfte. Sänkningen av fastighetsskatten, som ofta kom att benämnas som ett avskaffande, blev ett av de mest omdiskuterade vallöften i 2006 års valrörelse. Alliansen vann valet och redan den 1 januari 2007 infördes en temporär sänkning av fastighetsskatten genom en begränsning i hur mycket markvärdet kunde påverka skatten. Under 2007 utarbetades detaljerna för den nya fastighetsskatten och den 1 januari 2008 implementerades den slutliga reformen, som innebar att skattesatsen sänktes från 1 procent av taxeringsvärdet till 0,75 procent och att ett takbelopp på 6 000 kr infördes. Ägare till fastigheter med taxeringsvärden över 800 000 kr fick således en större sänkning av fastighetsskatten, även i förhållande till fastighetens värde, än vad ägare till lägre värderade fastigheter fick.

I denna artikel redogör vi för hur sänkningen av fastighetsskatten, eller mer specifikt införandet av takbeloppet, kom att påverka fastighetspriserna. Vår metod går ut på att jämföra prisutveckling mellan fastigheter som inte berördes av takbeloppet (kontrollgruppen) och de fastigheter som i olika grad gjorde det (tre behandlingsgrupper). Taxeringsvärdet utgör den naturliga utgångspunkten för våra gruppindelningar, eftersom det är detta värde som avgör vilka fastigheter som berördes av reformen.¹

Både nationalekonomer och politiker förutspådde att sänkningen av fastighetsskatten skulle leda till högre huspriser.² Dessa förutsägelser har sitt ursprung i *kapitaliseringsteorin*. Teorin utgår från att köpare (och säljare) räknar ut det årliga värdet av en bostad genom att prissätta de kvaliteter som bostaden har att erbjuda och sedan dra ifrån de kostnader som är förknip-

**MIKAEL
ELINDER
OCH LOVISA
PERSSON**

Mikael Elinder är docent och lektor i nationalekonomi vid Uppsala universitet och affilierad med Institutet för Näringslivsforskning (IFN).
Mikael.Elinder@nek.uu.se

Lovisa Persson är fil dr och forskare på IFN och affilierad med Uppsala Center for Fiscal Studies (UCFS). Hon disputerade 2015 vid Uppsala universitet och hennes forskning är inriktad på offentlig och politisk ekonomi.
lovisa.persson@ifn.se

¹ Både analyser och slutsatser utgår från Elinder och Persson (2014), till vilken läsare som önskar en mer detaljerad redogörelse hänvisas.

² Se t ex Sveriges Radio (2006) och *Dagens Nyheter* (2006).

pade med att äga bostaden.³ Detta värde, som återspeglar det årliga nettovärdet av att äga bostaden, multipliceras sedan med hur många år bostaden beräknas fungera. Resultatet är det pris som köparen är villig att betala för bostaden. En sänkning av fastighetskatten betyder att den årliga kostnaden för att bo i fastigheten blir lägre; inte bara för den nuvarande ägaren, utan även för alla framtida ägare till fastigheten. Köpare av fastigheten blir efter sänkningen av skatten således beredda att betala ett högre pris för fastigheten. Om utbudet av fastigheter inte ökar, till följd av de lägre boendekostnader som skattesänkningen innebär, kommer priserna att stiga med *hela* nuvärdet av skattesänkningen. Rationella köpare anpassar sin betalningsvilja redan när skattesänkningen tillkännagivs. Det innebär att priserna förväntas stiga redan innan skatten faktiskt sänks.

Ett antal faktorer talar emot att huspriserna stiger med hela nuvärdet av skattesänkningen. Dels kan utbudet av fastigheter öka något genom att ny mark exploateras för nybyggnation. Dessutom kan människor vara ovilliga eller oförmögna att beräkna nuvärdet av en skatteförändring (se t ex DellaVigna 2009), alternativt förväntar de sig att skatten kommer att ändras tillbaka i en nära framtid. Under dessa scenarion kan prisseffekterna vara partiella, eller utebli helt.

I denna artikel visar vi att de förväntade positiva effekterna av fastighetsskattesänkningen på huspriserna till största del uteblev. Resultaten vi presenterar är alltså inte i linje med förutsägelserna från *kapitaliseringsteorin*. Det är bara bland de högst värderade Stockholmsfastigheterna som vi finner att priserna ökade till följd av skattesänkningen. Vi avslutar artikeln med att spekulera i varför skattesänkningen inte ledde till högre priser på en större del av marknaden.

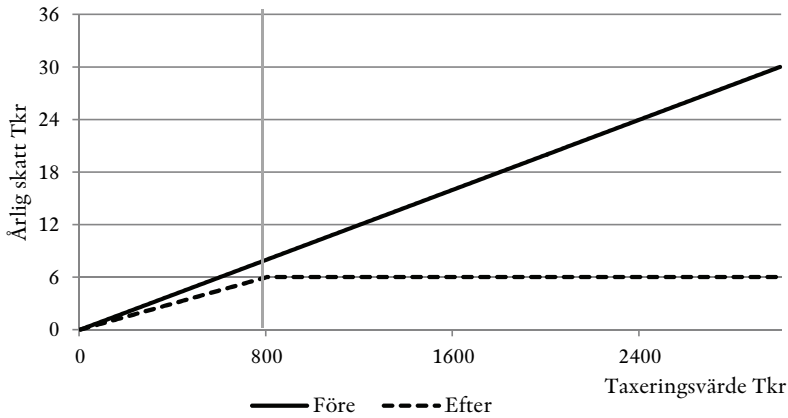
1. Fastighetsskattens utformning före och efter reformen

Till skillnad från många andra jämförbara länder har Sverige en lång tradition av en nationellt fastställd fastighetsskatt. I Norge var fastighetsskatten visserligen nationell fram till 2005, men numera är fastighetsskatten en frivillig kommunal skatt. Även i Danmark och Finland är fastighetsskatten kommunal, liksom i USA och Tyskland.⁴ I och med 2008 års fastighetsskattereform förflyttades intäkterna från småhusbeskattningen från staten till kommunerna och denna del av fastighetsskatten kallas numera för *den kommunala fastighetsavgiften*. Trots detta stämmer det inte riktigt att fastighetsskatten i och med detta blivit ”kommunal” eftersom utformningen av skatten fortfarande styrs av staten; både skattesats och takbelopp är enhetliga över landet.

Mellan åren 1985 och 2005 var den ledande principen för svensk fast-

³ Se t ex Oates (1969), Mieszkowski och Zodrow (1989) eller Palmon och Smith (1998) för inflytelserika studier om fastighetsskattens betydelse för fastighetspriser.

⁴ Se OECD (2015).



Figur 1
Fastighetsskatten före
och efter reformen

Källa: Egna beräkningar.

ighetsbeskattning att fastighetsägaren betalade en årlig skatt som var proportionell mot taxeringsvärdet.⁵ Taxeringsvärdet bestämdes (och bestäms fortfarande) vart tredje år med målsättningen att motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Flera olika variabler ingår i beräkningen av taxeringsvärdet, såsom storleken och standarden på bostaden, men även priserna på sålda fastigheter i omgivningen.

Fastighetsskatten fick sin nuvarande utformning genom fastighetsskatteformen den 1 januari 2008. Reformen innebar, som nämnts, att den proportionella skatten sänktes från 1 procent till 0,75 procent av taxeringsvärdet på fastigheter med ett taxeringsvärde på upp till 800 000 kr.⁶ För fastigheter med värden över 800 000 kr betalas ett takbelopp, som initialt var 6 000 kr ($0,0075 \times 800\,000 = 6\,000$) och som sedan dess följer prisbasbeloppets utveckling.⁷ Vid denna tidpunkt hade ungefär hälften av småhusen ett taxeringsvärde som översteg 800 000 kr. Reformen innebar alltså att fastighetsskatten inte längre var proportionell. Fastighetsskattens utformning före och efter reformen visas i figur 1. För fastigheter med ett taxeringsvärde på 800 000 kr sjönk skatten från 8 000 kr/år till 6 000 kr/år, en sänkning med 25 procent. För fastigheter med det dubbla taxeringsvärdet sänktes skatten från 16 000 kr/år till 6 000 kr/år, en sänkning på hela 62,5 procent. Ju högre taxeringsvärde, desto större blev alltså skattesänkningen, både i absoluta belopp och relativt fastighetens värde. Skattesänkningen finansierades till stor del med en höjning av reavinstskatten från 20 procent till 22 procent samt av att en ränta på betalningsuppskov av reavinstskatten infördes. Dessa skattehöjningar drabbade alla fastighetsägare som sålde en fastighet som ökat i värde, oberoende av vilket taxeringsvärde fastigheten hade.

⁵ Se Stenkula (2015) för en översikt av fastighetsskattens historiska utformning i Sverige.

⁶ Se Regeringens proposition (2007/08:27) för mer detaljer.

⁷ För inkomståret 2015 är takbeloppet 7 262 kr.

Som tidigare nämnts föreslog Alliansen i budgetpropositionen för 2007 att den del av fastighetsskatten som beräknades från markvärdet skulle begränsas som ett första steg mot den slutliga reformen, vars detaljer ännu inte var avgjorda. Den första delen av fastighetsskatteformen betydde således att marken och bostaden (under en kort period) beskattades efter olika principer. Regelförändringen innebar att skatten på mark skulle beräknas som antingen 2 kr per kvadratmeter (högst 5 000 kr) eller 1 procent av taxeringsvärdet, beroende på vilken beräkningsregel som gav lägst skatt. Begränsningen av markvärdesskatten infördes 1 januari 2007 och påverkade i stort sett samma fastigheter som kom att påverkas av den slutliga reformen⁸ även om skatten kom att sänkas ytterligare från 2008.

Statens intäkter från småhusbeskattningen minskade från 14,8 miljarder 2005 till 13,2 miljarder 2006 i och med begränsningen av markvärdets effekt på skatten.⁹ Den absoluta minskningen är dämpad eftersom det genomfördes en allmän fastighetstaxering år 2006 då värdet på fastighetsbeståndet skrevs upp. År 2008 var intäkterna från småhusbeskattningen 11 miljarder, varav 9,9 miljarder utgjorde den kommunala fastighetsavgiften.¹⁰ Reformen var finansiellt neutral i förhållande till kommunsektorn under det första året, eftersom statsbidraget minskade med samma belopp som de förväntade intäkterna från fastighetsavgiften. Därefter påverkar utvecklingen av taxeringsvärdena kommunernas ekonomi, men intäkterna från fastighetsavgiften utgjorde bara ca 4 procent av intäkterna från den kommunala inkomstskatten under 2009.

2. Data och nuvärdesberäkningar

Lantmäteriet har genom SCB försett oss med registerdata på alla ägarbyten av småhusfastigheter som skett under åren 2006–08. Dessa data innehåller information om varje enskild fastighet såsom: marknadspris, taxeringsvärde, adress, boyta, tomtyta, byggnadsår och dessutom standardpoängen, som representerar Skatteverkets värdering av bostadens kvalitet.¹¹ Dessa data har vi sedan matchat med data från Mäklarstatistik AB som innehåller unik information om datum då köpekontraktet mellan säljare och köpare signerades. Vår analys begränsas därför till de 52 procent av försäljningarna under denna period som har genomförts med hjälp av en mäklare som rapporterar in statistik till Mäklarstatistik AB.

I tabell 1 visar vi deskriptiv statistik för alla de fastighetsförsäljningar som våra analyser bygger på (kolumn 1) och uppdelat i olika grupper utifrån taxeringsvärde (kolumn 2–5). Det genomsnittliga marknadspriset

⁸ Sänkningen kom även att gälla retroaktivt för 2006, se Regeringens proposition (2007/08:1).

⁹ Se ESV (2006). Budgeteffekten av begränsningen av markvärdets genomslag på skatten estimerades till ca 3 miljarder i Regeringens proposition (2006/07:1).

¹⁰ Se ESV (2009).

¹¹ Ägarbyten kopplade till arv, gåva eller familjeköp har utelämnats från analysen.

Tabell 1
Deskriptiv statistik

	Alla Fastigheter	Kontrollgrupp	Behandlingsgrupp 1	Behandlingsgrupp 2	Behandlingsgrupp 3
Taxeringsvärden:	>0	≤800	800–1 600	1 600–2 400	>2 400
Marknadspris	1 778	903	2 216	3 396	5 568
Taxeringsvärde	959	462	1 152	1 917	3 031
Skattesänkning	4,9	1,2	5,5	13	24
Årlig skatt före	9,6	4,6	11,5	19	30
Årlig skatt efter	4,7	3,4	6	6	6
Boyta (m ²)	115	101	123	138	173
Total areal (m ²)	1 473	1 826	1 101	1 005	1 272
Standardpoäng	29	29	29	29	32
Byggnadsår	1963	1958	1968	1971	1966
Observationer	101 449	52 750	32 584	12 092	4 023

Amm: Medelvärden, om inte annat angivits. Alla penningvärden uttrycks i tusental kronor.

Källa: Egna beräkningar utifrån data från SCB och Svensk Mäklarstatistik AB.

set är ca 1,8 miljoner kr under åren 2006–08. I genomsnitt är boytan 115 kvadratmeter, tomtytan 1 473 kvadratmeter och byggnadsåret 1963. Den årliga fastighetsskatten var 9 600 kr före och 4 700 kr efter den slutliga reformen. Den årliga vinsten av skattesänkningen var i genomsnitt således 4 900 kr.

I kolumn 2–5 har vi delat in fastigheterna i grupper enligt deras taxeringsvärde. Vi refererar till gruppen i kolumn 2 som ”kontrollgrupp” eftersom denna grupp består av fastigheter med taxeringsvärden på 800 000 kr eller mindre och dessa fastigheter berördes därför inte av takbeloppet på 6 000 kr. Övriga grupper av fastigheter i kolumn 3–5 berördes av takbeloppet i stigande grad. Eftersom det är relativt få fastigheter som har höga taxeringsvärden och vi har valt att dela upp dem i lika stora intervall, så är det färre observationer i grupperna med högre värderade fastigheter. Om vi jämför de fyra grupperna i tabell 1 ser vi att boytan är större i grupper med högre taxeringsvärden. Däremot ser vi inte samma samband vad gäller den totala tomtytan. Anledningen till detta är helt enkelt att de högst värderade fastigheterna oftare befinner sig i städer där markpriserna är höga och tomterna följaktligen relativt små. Medan fastighetsskatten sänktes ganska marginellt i kontrollgruppen, endast 1 200 kr/år, ser vi mer substantiella sänkningar för ägare till högt värderade fastigheter. De behandlade gruppernas årliga skattesänkning uppgår till 5 500, 13 000 respektive 24 000 kr.

Hittills har vi endast talat om den omedelbara årliga sänkningen (”vinsten”) till följd av reformen men vi nämnde redan i inledningen att även framtida skattebetalningar förväntas påverka dagens pris för fastigheten. Med andra ord är det *nuvärdet* av de framtida skattesänkningarna som ska

räknas in i priset. Vi använder den gängse metoden för att beräkna nuvärdet av reformen och därmed även storleken på de prisseffekter vi skulle förvänta oss om reformen har full effekt enligt kapitaliseringsteorin.¹² Vi beräknar att det genomsnittliga nuvärdet av skattesänkningen är 243 000 kr. För kontrollgruppen är motsvarande siffra endast 58 000 kr medan för behandlingsgrupperna uppgår de till 275 000, 649 000 respektive 1 198 000 kr. Under antagandena i standardversionen av kapitaliseringsteorin kommer priserna i respektive grupper att öka med dessa summor till följd av skattesänkningen. För vår analys innebär det att vi förväntar oss att priserna i behandlingsgrupperna ökar med 6, 12 respektive 15 procentenheter mer än i kontrollgruppen till följd av skattesänkningen.

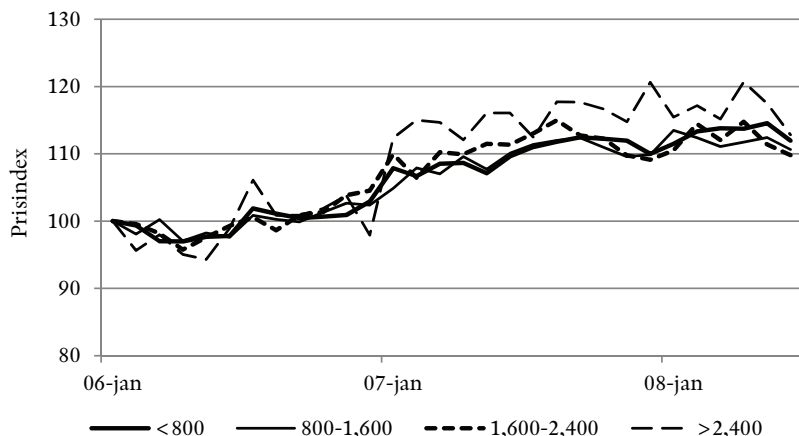
3. Resultat

Som vi tidigare redovisat var sänkningen av fastighetsskatten större ju högre värderad fastigheten var. Vi kan således jämföra prisutvecklingen för fastigheter med olika taxeringsvärden. Om vi ser en starkare prisutveckling för högre värderade fastigheter efter skattesänkningen – men inte före – så tolkar vi det som att den extra prisseffekten orsakades av skattesänkningen. För att denna metod ska resultera i en trovärdig uppskattning av en prisseffekt, som beror på sänkningen av fastighetsskatten, så krävs att prisutvecklingen för fastigheter med olika taxeringsvärden sinsemellan hade varit lika, om inte reformen ägt rum.

Figur 2 visar prisutvecklingen på månadsnivå mellan januari 2006 och juli 2008 för fastigheter med olika taxeringsvärden enligt indelningen i tabell 1. Den tjocka heldragna linjen representerar vår kontrollgrupp, dvs fastigheter med taxeringsvärde under 800 000 kr (och som inte påverkades av takbeloppet). De övriga tre grupperna är ”behandlingsgrupper” som i olika grad påverkades av takbeloppet. Ju högre taxeringsvärde desto större var skattesänkningen och därmed den förväntade effekten på priset.

Under hela 2006 ser vi en likartad procentuell prisutveckling i de fyra olika grupperna. Detta är betryggande eftersom vi därför förväntar oss att prisutvecklingen i de olika grupperna skulle ha följt varandra även under 2007 och 2008 om inte skattesänkningen ägt rum. Vid årsskiftet inför 2007, alltså när skatten på markvärdet sänktes, ser vi att priserna i gruppen med de högst värderade fastigheterna ökade kraftigare än priserna i de andra grupperna. Detta tolkar vi som att sänkningen av fastighetsskatten ledde till ökade priser bland fastigheter med de allra högsta taxeringsvärdena. När vi kvantifierar effekten finner vi att priserna för de högst värderade fastighe-

¹² I beräkningarna av nuvärdet tar vi hänsyn till flera detaljer, t ex att takbeloppet enligt den nya lagstiftningen räknas upp årligen med prisbasbeloppet och att taxeringsvärdena förväntas öka i takt med reallöner. Under det förenklande antagandet att diskonteringsfaktorn är lika med ökningen av takbeloppet, och taxeringsvärdena, blir tidshorisonten helt avgörande för beräkningen av nuvärdet. I våra beräkningar har vi antagit en oändlig tidshorisont och en politisk riskpremie på 2 procent. Det innebär att vi utgår från att det är större sannolikhet att skatten höjs än att den sänks ytterligare.



Figur 2
Prisutveckling för
fastigheter med olika
taxeringsvärden.

Källa: Egna beräkningar utifrån data från SCB och Svensk Mäklarstatistik AB. Säsongsrensad serie på månadsnivå.

terna (behandlingsgrupp 3) steg med 5,3 procentenheter relativt kontrollgruppen. Denna effekt är dock avsevärt mindre än den teoretiskt förväntade effekten av skattesänkningen på 15 procentenheter.

Gruppen med de allra högst värderade fastigheterna innehåller endast 4 procent av alla försäljningar och representerar således en mycket liten del av den svenska bostadsmarknaden. För fastigheter med taxeringsvärden mellan 800 000 och 2 400 000 kr ser vi inga tecken på att skattesänkningen ledde till ökade priser – de följer nämligen samma prisutveckling som kontrollgruppen under hela den studerade perioden. Så trots att vi teoretiskt väntade oss att priserna i gruppen med taxeringsvärden mellan 1 600 000 och 2 400 000 kr (behandlingsgrupp 2) skulle stiga med 12 procentenheter och gruppen med taxeringsvärden mellan 800 000 och 1 600 000 kr (behandlingsgrupp 1) med 6 procentenheter relativt kontrollgruppen finner vi inga tecken på någon sådan prisökning.

Intressant nog ser vi heller inga tecken på att priserna skulle ha stigit redan innan skatten faktiskt sänktes, t ex efter att vallöftet gavs i juli 2006 eller i samband med att Alliansen faktiskt vann valet. Det verkar alltså inte som att vi missat effekten av skattesänkningen på grund av att den skulle ägt rum redan under 2006.

Vad förklarar då varför vi ser att priserna ökade bland de högst värderade fastigheterna men inte bland de andra? Trots omfattande försök att förklara detta mönster så kan vi tyvärr inte leverera en säker förklaring. Vi har testat om prisökningarna sker i områden där det är relativt svårt att öka utbudet av bostäder. Om utbudet ökar kan nämligen prisökningen utebli även enligt kapitaliseringsteorin.¹³ Vi har även testat om prisökningarna sker i områden med relativt många högutbildade. Tanken är att det skul-

¹³ Se Hilber (2015).

le vara lättare för högutbildade att förstå hur en skattesänkning påverkar boendekostnaderna och därmed även priset på bostaden. Resultaten av dessa analyser visar att det bara är bland de högst värderade fastigheterna i Stockholm som vi ser prisökningar. På andra håll i landet där det också är svårt att bygga bostäder eller där befolkningen också är högutbildad ser vi inga motsvarande prisökningar.

4. Avslutande diskussion

Våra resultat tyder på att sänkningen av fastighetsskatten inte påverkade priserna annat än för fastigheter med de allra högsta taxeringsvärdena. Bland dessa högt värderade fastigheter är det endast bland de fastigheter som befinner sig i Stockholmstrakten som vi ser en priseffekt. Även om vi inte med säkerhet kan säga varför vi ser prisökningar endast bland dessa fastigheter så kan vi åtminstone reflektera kring möjliga förklaringar.

En möjlig förklaring kan vara att priserna även steg bland fastigheter med lägre taxeringsvärden men att anpassningen skedde gradvis över en längre tidsperiod. Trots att kapitaliseringsteorin förutspår en omedelbar priseffekt kan det vara så att en inlärningsperiod är nödvändig för att information ska hinna spridas och tillräckligt många jämförelser ska kunna göras. Tyvärr är hypotesen svår att testa i vårt fall bl a på grund av att finanskrisen slog till mot den svenska bostadsmarknaden under hösten 2008. Under slutet av 2008 sjönk antalet försäljningar med mer än 90 procent jämfört med motsvarande period 2007. Vi kan därför inte på något trovärdigt sätt studera effekter av skattesänkningen under andra halvåret 2008 eller under 2009.

En annan möjlig förklaring till att vi ser priseffekter endast bland de högst värderade fastigheterna är att köpare är begränsat rationella. Om köparna inte förstår hur skattesänkningen påverkar de totala kostnaderna för att äga en fastighet kommer de kanske inte heller att vara beredda att betala ett högre pris när dessa kostnader sänks. När en köpare söker efter ett lämpligt hus är det många faktorer som ska beaktas. Ofta är det två personer som ska komma överens både om vilket hus de ska köpa och hur mycket de är beredda att betala för det. Läget, bostadens storlek och standard är sannolikt de viktigaste kvaliteterna som bedöms. På kostnadssidan är det ofta uppvärmning och räntekostnader som utgör de tyngsta posterna. I denna situation är det kanske inte så konstigt att köparna gör en grov uppskattning och att fastighetsskattens betydelse därmed förbises. Risker att fastighetsskatten förbises är särskilt stor om skattesänkningen är låg; detta trots att nuvärdet – och därför även den förväntade priseffekten – av denna sänkning är substantiell.¹⁴ Bland gruppen med de högst värderade fastigheterna var den årliga skatten, före sänkningen, i genomsnitt 30 000

¹⁴ Tidigare forskning har visat att konsumenter systematiskt missar kostnader som inte tydligt framgår när köpbeslutet fattas, som t ex amerikanska konsumtionsskatter som inte framgår av prislappen men som måste betalas i kassan (Chetty m fl 2009).

kr, vilket ger en månadskostnad på 2 500 kr. När fastighetsskatten är så hög utgör den en kostnad som är i paritet med uppvärmningskostnader och kanske bara överstigs av räntekostnaderna. En så betydelsefull kostnadspost ignoreras sannolikt inte lika lätt som en månadskostnad på ett par hundralappar.

Andra studier har uppmärksammat irrationellt beteende gällande fastighetsskatten. I en studie från Michigan, USA, finner Bradley (2015) att köpare betalade i genomsnitt mer än nuvärdet av en tillfällig fastighets-skatte­rabatt, men i de fall då fastighetsmäklare informerade om att rabatten var tillfällig syntes ingen sådan effekt. Resultaten i Cabral och Hoxby (2012) tyder på att många hushåll har dålig kunskap om hur mycket de betalar i fastighetsskatt, samtidigt som denna kunskap verkar påverkas av hur hushållen faktiskt betalar fastighetsskatten. De som betalar skatten månadsvis tillsammans med räntebetalningar på lån har sämre kunskap om skatten än de som betalar den årligen via ett separat inbetalningskort. I en relaterad litteratur visar Lusardi och Mitchell (2014) att folk i allmänhet har låg finansiell kunskap, vilket även gäller i Sverige (Almenberg 2011). Det betyder att många har svårt att förstå grundläggande begrepp såsom ”nuvärde”, som är centralt för att kunna beräkna värdet av en skattesänkning.

Våra resultat stödjer de tidigare resultaten i litteraturen som beskrivs ovan: att prissättningen på fastighetsmarknaden, eller hushållens förståelse av fastighetsskatten, inte fullt ut kan förstås med modeller som utgår från att köpare och säljare är fullt rationella. I dagsläget är det dock svårt att se vilka modeller som bättre kan förklara prisbildningen. Det är därför en viktig men svår utmaning att utveckla modeller som på ett mer träffsäkert sätt kan förklara prisbildningen på bostadsmarknaden.

Almenberg, J (2011), ”Räknefärdighet och finansiell förmåga”, *Ekonomisk Debatt*, årg 39, nr 5, s 17–32.

Bradley, S J (2015), ”Inattention to Deferred Increases in Tax Bases: How Michigan Homebuyers Are Paying for Assessment Limits”, manuskript, Drexel University.

Cabral, M och C Hoxby (2012), ”The Hated Property Tax: Saliency, Tax Rates, and Tax Revolts”, NBER Working Paper 18514.

Chetty, R, A Looney och K Kroft (2009), ”Saliency and Taxation: Theory and Evidence”, *American Economic Review*, vol 99, s 1145–1177.

Dagens Nyheter (2006), ”Expert säger förslaget om fastighetsskatten”, 5 juli 2006.

DellaVigna, S (2009), ”Psychology and Economics: Evidence from the Field”, *Journal of Economic Literature*, vol 47, s 315–372.

Elinder, M och L Persson (2014), ”Property Taxation, Bounded Rationality and House Prices”, IFN Working Paper 1029, Stockholm.

ESV (2006), Statsbudgetens utfall 2005, ESV 2006:10, Ekonomistyrningsverket, Stockholm.

ESV (2009), Statsbudgetens utfall 2008, ESV 2009:12, Ekonomistyrningsverket, Stockholm.

Hilber, C A L (2015), ”The Economic Implications of House Price Capitalization: A Synthesis”, *Real Estate Economics*, DOI: 10.1111/1540-6229.12129.

Lusardi, A och O S Mitchell (2014), ”The Economic Importance of Financial Literacy: Theory and Evidence”, *Journal of Economic Literature*, vol 52, s 5–44.

Mieszkowski, P och G R Zodrow (1989),

REFERENSER

”Taxation and the Tiebout Model: The Differential Effects of Head Taxes, Taxes on Land Rents, and Property Taxes”, *Journal of Economic Literature*, vol 27, s 1098–1146.

Oates, W E (1969), ”The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis”, *Journal of Political Economy*, vol 77, s 957–971.

OECD (2015), *Revenue Statistics 2015*, OECD Publishing, Paris.

Palmon, O och B A Smith (1998), ”New Evidence on Property Tax Capitalization”, *Journal of Political Economy*, vol 106, s 1099–1111.

Regeringens proposition (2006/07:1), *Budgetpropositionen för 2007*.

Regeringens proposition (2007/08:1), *Budgetpropositionen för 2008*.

Regeringens proposition (2007/08:27), Avskaffad statlig fastighetsskatt.

Stenkula, M (2015), ”Taxation of Real Estate in Sweden from 1862 to 2010”, i Henrekson, M och M Stenkula (red), *Swedish Taxation: Developments since 1862*, Palgrave Macmillan, New York.

Sveriges Radio (2006), ”Alliansen vill slopa fastighetsskatten”, 4 juli 2006.