

.....

## **UTKAST 1: JUSTERADE RÄNTEBIDRAG FÖR BOLÅN**

En ny modell för beräkning av räntebidrag vid Bolån för villor och bostadsrätt

Genomsnittspriset för bostäder i Sverige 2017-04-07:

För villor: 3 200 000 kr

För bostadsrätter: 3 200 000 kr (ca 40 000 kr/kvm). Här utifrån en bostadsrätt på ca 80 kvm.

Förutsättningarna i de båda exemplen som visas under A och B nedan

Exempel 1: Här med ett genomsnittspris på 3 200 000 kr och ett bolån på 2 400 000 kr med en ränta på 2 % respektive 5 %.

Exempel 2: Här med ett bostadspris på 10 000 000 kr och ett bolån på 8 000 000 kr med en ränta på 2 % respektive 5 %

### **A. DAGENS MODELL FÖR RÄNTEBIDRAG VID BOLÅN**

- Räntebidrag för bolån sker med 30 % upp till 100 000 kr och med 21 % över 100 000 kr
- Alla personer som är tecknade på bolånet för en bostad idag får ett räntebidrag till obegränsad nivå, enligt ovanstående modell.

#### **A. EXEMPEL 1: Räntebidraget med dagens modell**

##### **A.1 Vid ett bolån på 2 400 000 kr (75 % av snittpriset)**

Är två personer delägare med 50 % vardera i bostaden och även på bolånet med ett belopp på 2 400 000 kr och med 2 % räntenivå, vilket ger en räntekostnad på 48 000 kr. Då får de idag ett räntebidrag på 14 400 kr eller 7 200 kr per person.

##### **A.2 Vid en ränteuppgång till 5 %**

Är två personer delägare med 50 % vardera i bostaden och även på bolånet med ett belopp på 2 400 000 kr och med 5 % räntenivå, vilket ger en räntekostnad på 120 000 kr. Då får de idag ett räntebidrag på maximalt 36 000 kr eller 18 000 kr per person.

#### **A. EXEMPEL 2: Räntebidraget med dagens modell**

##### **A.3 Vid ett bolån på 8 000 000 kr (marknadsvärde 10 000 000 kr)**

Är två personer delägare med 50 % vardera i bostaden och även på bolånet med ett belopp på 8 000 000 kr och med 2 % räntenivå, vilket ger en räntekostnad på 160 000 kr. Då får de idag ett räntebidrag på 48 000 kr eller 24 000 kr per person.

##### **A.4 Vid en ränteuppgång till 5 %**

Är två personer delägare med 50 % vardera i bostaden och på bolånet med ett belopp på 8 000 000 kr och med 5 % räntenivå, vilket ger en räntekostnad på 400 000 kr. Då får de idag ett räntebidrag på maximalt 102 000 kr eller 51 000 kr per person.

.....

*Den som upphör att bli bättre, upphör även att vara bra!*

## B. EN NY MODELL FÖR RÄNTEBIDRAG VID BOLÅN

- Räntebidraget kopplas bort från personerna och kopplas istället till själva bostaden liknandes vad som gäller vid pantsättning. Är flera personer tecknade för bolånet får personerna fördela räntekostnaden/räntebidraget mellan sig, enligt del andel av bostaden som de angett vid köpet alternativt såsom de själva önskar?
- Maximalt underlag för en bostads räntebidrag blir en räntekostnad på 150 000 kr.
- Räntebidrag sker med 30 % på räntekostnader upp till 150 000 kr. På räntekostnader över 150 000 kr medges inga räntebidrag alls dvs 0 %.

### B. EXEMPEL 1: Räntebidraget med den nya modellen

#### B.1 Vid ett bolån på 2 400 000 kr (75 % av snittpriset)

Är två personer delägare med 50 % vardera i bostaden och även på bolånet med ett belopp på 2 400 000 kr och med 2 % räntenivå, vilket ger en räntekostnad på 48 000 kr. Då får de nu ett räntebidrag på 14 400 kr eller 7 200 kr per person.

#### B.2 Vid en ränteuppgång till 5 %

Är två personer delägare med 50 % vardera i bostaden och även på bolånet med ett belopp på 2 400 000 kr och med 5 % räntenivå, vilket ger en räntekostnad på 120 000 kr. Då får de nu ett räntebidrag på maximalt 36 000 kr eller 18 000 kr per person.

*Här ser man ingen förändrad effekt på räntebidraget, enligt denna nya beräkningsmodell för räntebidraget utan beloppet hamnar på samma nivå som idag.*

### B. EXEMPEL 2: Räntebidraget med den nya modellen

#### B.3 Vid ett bolån på 8 000 000 kr (marknadsvärde 10 000 000 kr)

Är två personer delägare med 50 % vardera i bostaden och även på bolånet med ett belopp på 8 000 000 kr och med 2 % räntenivå, vilket ger en räntekostnad på 160 000 kr. Då får de nu ett maximalt räntebidrag på 45 000 kr eller 22 500 kr per person.

*Vilket är något mindre än de 48 000 kr som man får idag, enligt Exempel 1 vid A.3 ovan*

#### B.4 Vid en ränteuppgång till 5 %

Är två personer delägare med 50 % vardera i bostaden och även på bolånet med ett belopp på 8 000 000 kr och med 5 % räntenivå, vilket ger en räntekostnad på 400 000 kr. Då får de nu även här ett maximalt räntebidrag på 45 000 kr eller 22 500 kr per person.

*Här ser man en betydligt större effekt på minskningen av räntebidraget från dagens nivå på ca 102 000 kr, ner till det nya maxbeloppet på 45 000 kr och efter ett skifte av räntebidraget från personkopplingen till själva bostaden. Jämför med Exempel 1 och beräkningen vid A.4 ovan*

*Den som upphör att bli bättre, upphör även att vara bra!*

## C. ÖVRIGT

Räntebidraget kanske ska kunna anpassas för lokala eller geografiska avvikelser i prisnivåer eller för att skapa incitament för inflyttning till ett visst område?

Denna minskning av räntebidraget för dyra bostäder kanske kan leda till en ny modell för differentierad reavinstbeskattning liknandes den modell som vi hade på 80-talet med en hög nivå vid snabba omsättningar och med en fallande nivå vid längre innehavstid.

Här bör man koppla på ett krav på folkbokföring på bostaden, så man inte kringgår detta genom att hyra ut bostaden i t ex 3-5 år med vinst för att sedan även få en lägre nivå på en reavinstskatt.

Vid andrahandsuthyrning medges inga räntebidrag, då räntekostnaden förväntas betalas av hyresgästen.

## D. ETT **UTKAST** FÖR INDEXBERÄKNING AV RÄNTEBIDRAGET

Om genomsnittpriserna på bostäderna ökar med x % så ökar även maxbeloppet för räntebidraget 150 000 kr med motsvarande %. Minskar genomsnittsvärdena på bostäderna så minskar även maxbeloppet för räntebidraget med motsvarande %.

Ska indexet kopplas till andra faktorer som t ex bostadsindex eller KPI?

### **INDEXVÄRDE 100: Bostadsrätt**

Genomsnittspris 3 200 000 kr 2017-04-07

Genomsnittspris 2 900 000 kr 2016-04-07

Prisförändring från 2016-04-07 till 2017-04-07 är ca + 10 %

Underlag för räntebidrag 2017 är 150 000 kr + 10 % = 165 000 kr

### **INDEXVÄRDE 100: Småhus**

Genomsnittspris 3 200 000 kr 2017-04-07

Genomsnittspris 2 900 000 kr 2016-04-07

Prisförändring från 2016-04-07 till 2017-04-07 är ca + 10 %

Underlag för räntebidrag 2017 är 150 000 kr + 10 % = 165 000 kr