



Pressmeddelande

10 december 2019

Köpa hus – mer än bara priset

Att köpa hus handlar ofta mest om hur mycket det kostar, men det finns också andra saker som påverkar hushållets ekonomi vid husköp.

Kommunalskatten spelar roll för boendekalkylen

Vilken kommun det hus man köper ligger i spelar roll för din hushållsekonomi. Två närliggande kommuner med olika kommunalskatt kan ha olika prisnivåer på likvärdiga bostäder. Vid en första anblick kan det kännas dyrt att köpa i kommun A där en villa kostar 4 miljoner kronor, motsvarande villa i grannkommunen B kanske kostar 3,6 miljoner kronor. Men lägger man till kommunalskatten i hushållskalkylen kan det bli lika mycket kvar i plånboken varje månad i båda fall.

Utgår man från att man ska ha lika mycket kvar efter skatt och boende så skiljer det mellan vad man kan betala för ett hus i olika kommuner. Ett typhushåll med en sammanlagd inkomst på 75 000 kronor¹ per månad före skatt köper ett hus för 4 miljoner kronor i kommun A, där kommunalskatten är 29 procent. Bosätter man sig i stället i kommun B, med en kommunalskatt på 31 procent, och vill ha lika mycket kvar att leva på efter boendet är betalt går gränsen för husköpet vid 3,6 miljoner kronor. I kommun C, med 33 procent i kommunalskatt, motsvarar det ett hus för 3,2 miljoner kronor.

	Kommun A 29 procent	Kommun B 31 procent	Kommun C 33 procent
Hushållets inkomst efter skatt	57 300	56 200	55 100
Lån	4 mnkr	3,6 mnkr	3,2 mnkr
Boendekostnad	9 600	8 700	7 700
Kvar efter skatt och boende	47 700	47 500	47 400

Vänder man på kalkylen och utgår från att man har satt ett tak för sitt husköp på fyra miljoner kronor så blir det skillnad på sista raden. Beroende på kommunalskatt i respektive kommun så kommer hushållskalkylen att se olika ut i de olika kommunerna. Trots att boendekostnaden då blir densamma så får man olika mycket kvar att leva på varje månad.

Boendekalkyl, huspris 4 mnkr	Kommun A 29 procent	Kommun B 31 procent	Kommun C 33 procent
Hushållets inkomst före skatt	75 000	75 000	75 000
Hushållets inkomst efter skatt	57 300	56 200	55 100
Boendekostnad ²	9 600	9 600	9 600
Kvar efter skatt och boende	47 700	46 600	45 500

- Självklart gör varje hushåll sitt eget val utifrån sina preferenser och önskemål. Men att kommunalskatten skiljer mellan kommuner påverkar hushållets ekonomi, och det bör man också ta hänsyn till när man köper hus. Även om kommunalskatterna kan ändras framöver så är det sällan stora förändringar som görs, säger Arturo Arques.

¹ Två inkomster på 35 000 respektive 40 000 kronor per månad.

² Antaganden: 85 procent belåningsgrad, två procent ränta, 30 procent ränteavdrag, två procent amortering.



Stämpelskatt och pantbrev kan bli en stor kostnad

Vid köp av fast egendom behöver man registrera och ansöka om lagfart hos Lantmäteriet. Man betalar då en lagfartsavgift på 825 kronor plus stämpelskatt på 1,5 procent av köpeskillingen.³ För ett hus för 4 miljoner kronor blir kostnaden för lagfart och stämpelskatt 60 825 kronor.⁴

Som husägare behöver man även pantbrev, dokument som banken använder som säkerhet för eventuella lån. Det kan finnas befintliga pantbrev som man då tar från tidigare ägare. Pantbreven ska vara i nivå med belåningen, så lånar man 3,4 miljoner kronor behöver man ha pantbrev för den summan. Finns pantbrev på hälften behöver man ta ut ytterligare pantbrev för 1,7 miljoner kronor till en kostnad på 34 000 kronor. Finna inga pantbrev alls blir kostnaden 68 000 kronor.⁵

- Som husköpare tjänar man på att köpa ett hus som redan är belånat, det vill säga det finns pantbrev för ett högt belopp. För ett hus för fyra miljoner kronor kan det handla om en extra utgift alternativt en besparing på 70 000 kronor, säger Arturo Arques.

Ingen fastighetsavgift på nyare hus

Som köpare är man skyldig att undersöka, göra en besiktning, av huset. Kostnaden för det ligger på 7 000-15 000 kronor. Den som äger en fastighet betalar fastighetsavgift, max 7 812 kr (2019). Hus byggda efter 2012 är befriade från fastighetsavgift i 15 år.

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62
Madelén Falkenhäll, senioranalytiker, tfn 076-790 16 38

www.swedbank.se/arturosblogg
www.swedbank.se/privatekonomi
www.swedbank.se/framtid

Swedbank och Sparbankerna främjar en sund och hållbar ekonomi för de många människorna, hushållen och företagen. Det finns idag 60 sparbanker i Sverige varav fem är delägda av Swedbank. Sparbankerna har drygt 200 kontor och över 2 miljoner privat- och företagskunder. Sparbankerna och Swedbank har en lång gemensam historia och har sedan länge ett samarbete som vilar på kommersiell grund. Swedbank är den ledande banken på hemmamarknaderna Sverige, Estland, Lettland och Litauen och erbjuder ett brett utbud av finansiella tjänster och produkter. Swedbank har drygt 7 miljoner privatkunder och ca 600 000 företags- och organisationskunder med 173 kontor i Sverige och 123 kontor i de baltiska länderna. Koncernen har även verksamhet i övriga Norden, USA och Kina. Den 30 september 2019 uppgick balansomslutningen till 2 507 miljarder kronor. Läs mer på www.sparbankerna.se och www.swedbank.se

³ Vid arv eller bodelning utgår ingen stämpelskatt.

⁴ Kostnad för lagfart är avdragsgill vid en försäljning och minskar på så sätt eventuell skatt.

⁵ Pantbrevsavgiften är två procent på pantbrevens storlek plus en administrativ avgift på 375 kronor. Kostnad för pantbrev är avdragsgill vid en försäljning och minskar på så sätt eventuell skatt.



Bilaga. Att tänka på när du köper eller säljer hus

Att tänka på när du köper hus – tips från Swedbank och sparbankerna

- Gör en budget, utgå från hur mycket du vill ha kvar att leva på varje månad, inte hur mycket du har råd med.
- Ta hänsyn till kommunalskatten i din budget.
- Tänk på att det tillkommer kostnader i form av stämpelskatt, pantbrev och besiktning när du köper hus.
- Det är ekonomiskt fördelaktigt att köpa ett hus som har pantbrev på en större del av husets värde.
-

Att tänka på när du säljer hus – tips från Swedbank och sparbankerna

- Om du ska sälja hus, ta in offert från flera olika mäklare. Nivån på arvodet kan skilja utifrån husets pris och var i landet huset ligger, men brukar ligga på 2-7 procent av bostadens försäljningspris.
- Med en dolda fel-försäkring kan du till viss del skydda dig mot kostnader som kan uppkomma till följd av dolda fel upp till tio år efter försäljningen. Den kostar 10 000-15 000 kronor och gäller tio år.
- Ansöker man uppskov med beskattning vid bostadsförsäljning bör man förstå att det är vinsten och inte själva skatten man får uppskov på. Det innebär att om skatten vid bostadsförsäljning ändras i framtiden kan också det skattebelopp man ska betala ändras. På uppskovsbeloppet betalar man 0,5 procent skatt varje år.