



# Högre ränta och sämre ränteavdrag

Temarapport Swedbank Boindex  
Augusti 2023



# Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Högre ränta och sämre ränteavdrag .....	3
Räntekostnaderna en allt större del av hushållens ekonomi .....	3
Allt fler slår i taket för maximalt skatteavdrag.....	4
Över gränsen i Stockholm och Göteborg .....	5
Effekten är störst för ensamstående med barn.....	6
Hur kan man tänka för att veta om man är nära gränsen för skatteavdrag?.....	6
Slutsatser .....	7
Maximalt bolån för maximalt ränteavdrag.....	8
Maximal bolåneränta för maximalt ränteavdrag .....	9
Källor .....	9

## Kontakt

### **Arturo Arques**

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: [arturo.arques@swedbank.se](mailto:arturo.arques@swedbank.se)

Telefon: +46 8 585 907 45

### **Carina Brännström**

Senior konkurrent- och omvärldsanalytiker, Swedbank

Mejl: [carina.brannstrom@swedbank.com](mailto:carina.brannstrom@swedbank.com)

Telefon: +46 8 585 966 73

# Högre ränta och sämre ränteavdrag

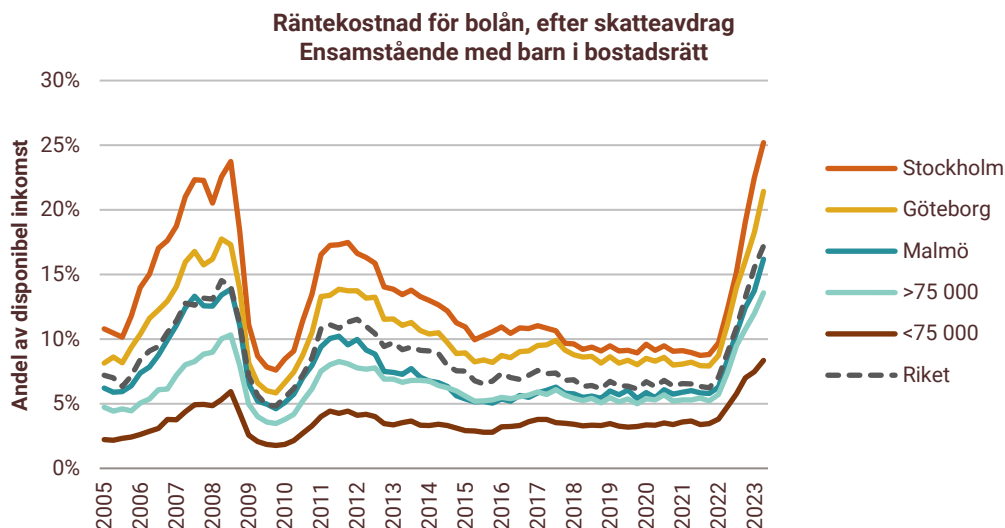
Höga bostadspriser och stora bolån i kombination med stigande bolåneräntor innebär att räntekostnaderna står för en allt större del av hushållens ekonomi. Dessutom hamnar allt fler hushåll över gränsen för möjligheten att göra skatteavdrag på 30 procent av räntekostnaden. När hushållens räntekostnader överstiger 100 000 kronor per person och år sjunker skatteavdraget från 30 till 21 procent på räntekostnader över 100 000 kronor. För hushåll med stora bolån kan kombinationen av stigande bolåneräntor och minskat skatteavdrag bli mycket kännbar.

I denna rapport tittar vi hur bolåneräntor och bolånets storlek påverkar den årliga räntekostnaden och varför det är viktigt att förstå effekten av minskat skatteavdrag.

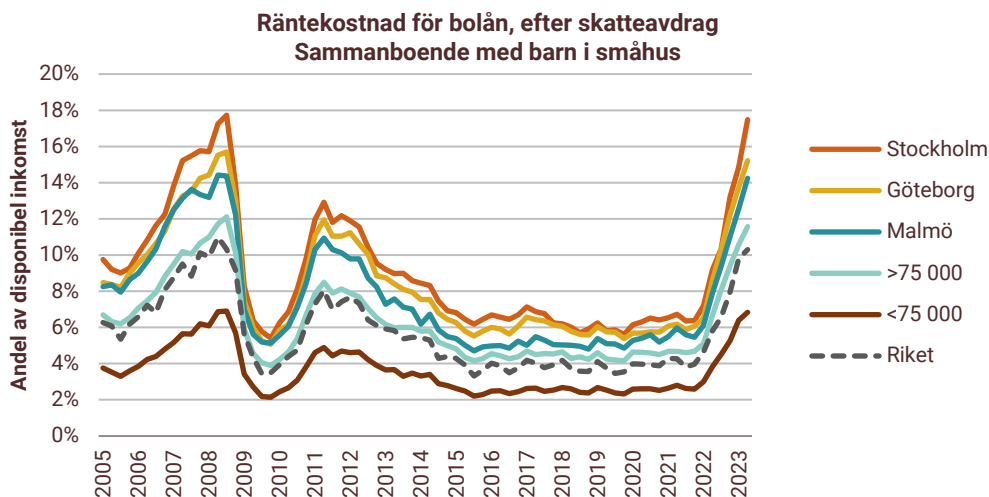
## Räntekostnaderna en allt större del av hushållens ekonomi

Räntorna har stigit rejält de senaste åren. I kvartal två 2021 var den genomsnittliga bolåneräntan 1,52 procent, i kvartal två 2023 hade den stigit till 4,48%. Under samma period har bostadspriserna på sverigenivå sjunkit med tolv procent för småhus och med fyra procent för bostadsrätter.

Ensamstående med barn i bostadsrätt behöver idag lägga en större andel av sin disponibla inkomst på bolåneräntor än vad de behövde under finanskrisen (2007–2008).

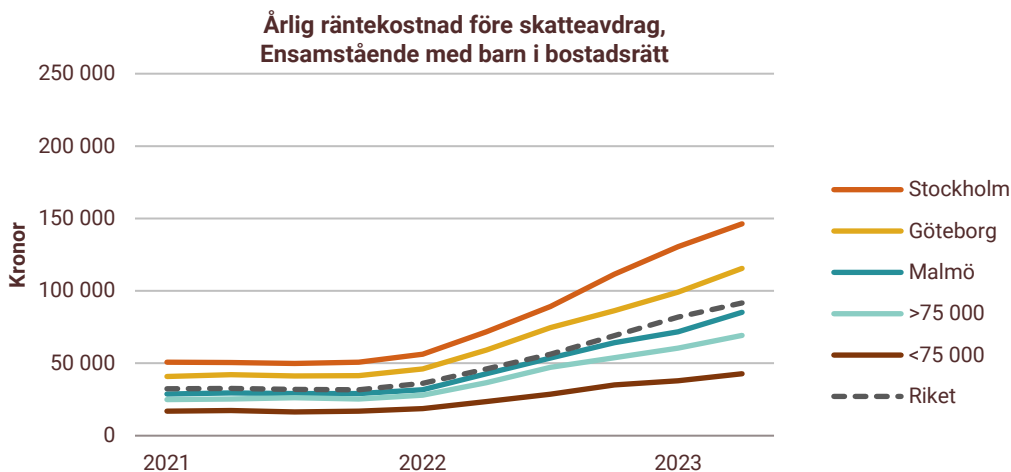


För **Sammanboende med barn i småhus** är boräntekostnadens andel av den disponibla inkomsten idag på samma nivå som under i nivå med finanskrisen (2007–2008).

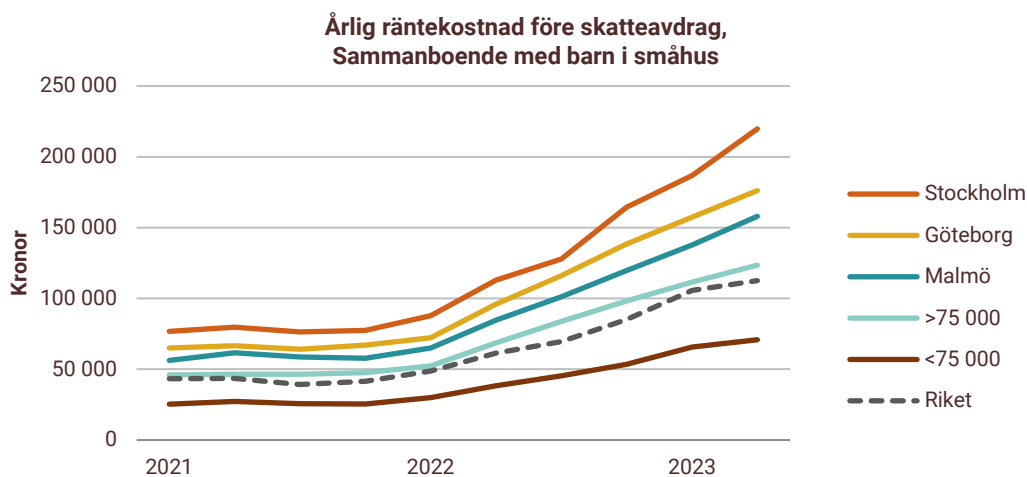


## Allt fler slår i taket för maximalt skatteavdrag

Nedanstående diagram visar hur den årliga räntekostnaden, före skatteavdrag, har utvecklats för **Ensamstående med barn i bostadsrätt**. Trots lägre bostadspriser har de högre bolåneräntorna resulterat i att de årliga räntekostnaderna ökat kraftigt. Räntekostnaden för bostadsrätter har stigit med 182 procent på sverigenivå och med 190 procent i region Stockholm.



Även för familjer som bor i småhus har ränteökningarna resulterat i att de årliga räntekostnaderna har ökat kraftigt. Räntekostnaden för småhus har stigit med 159 procent på sverigenivå och med 175 procent i region Stockholm.



## Över gränsen i Stockholm och Göteborg

I Swedbanks Boindexrapport utgår vi ifrån att hushållen som köper en bostad finansierar sitt bostadsköp med ett bolån på 75 procent av bostadens värde. Detta gäller för alla våra typhushåll med undantag för de unga vuxna som ska köpa sin första bostad och har en belåningsgrad på 85 procent.

Under kvartal två 2023 var den genomsnittliga bolåneräntan 4,48 procent. Nedanstående tabell visar den årliga räntekostnaden med dagens ränta och innan skatteavdrag och om familjen köpte sin bostad under kvartal två 2023.

Tabellen visar räntekostnaden för olika typhushåll och olika bostadsorter. I de fall där hushållets räntekostnader överstiger 100 000 kronor per person har siffran markerats med orange färg.

I tabellen kan vi se att problemet med höga räntekostnader finns i Stockholm och Göteborg där bostadspriserna är höga. I Stockholm stad hamnar exempelvis samtliga typhushåll över gränsen för skatteavdrag.

### Räntekostnad per år, per typhushåll och bostadsort

Regioner	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	bostadsrät
Stockholm	219 769	179 482	206 450	152 169	146 317	111 201	77 385
varav Stockholm stad	278 798	249 476	261 901	211 513	203 377	154 567	107 564
Göteborg	176 178	141 731	165 501	120 163	115 542	87 812	61 109
varav Göteborg stad	200 698	156 813	188 535	132 950	127 837	97 156	67 612
Malmö	158 016	104 542	148 439	88 634	85 225	64 771	45 074
varav Malmö stad	192 525	105 308	180 857	89 283	85 849	65 245	45 405
>75000	123 506	84 941	116 021	72 015	69 245	52 626	36 623
<75000	70 835	52 450	66 542	44 469	42 758	32 496	22 614
Sverige totalt	112 609	112 443	105 784	95 332	91 666	69 666	48 481

## Effekten är störst för ensamstående med barn

Ensamstående med barn i Stockholm stad har räntekostnader som är så höga att mer än halva räntebeloppet hamnar utanför ramen för ett skatteavdrag på 30 procent. Familjens genomsnittliga skatteavdrag blir 25 procent.

Genomsnittligt ränteavdrag, per typhushåll och bostadsort

Regioner	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:		Ung utan barn
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn	bostadsrätt
Stockholm	-29%	-30%	-30%	-30%	-27%	-29%	-30%
varav Stockholm stad	-27%	-28%	-28%	-30%	-25%	-27%	-29%
Göteborg	-30%	-30%	-30%	-30%	-29%	-30%	-30%
varav Göteborg stad	-30%	-30%	-30%	-30%	-28%	-30%	-30%
Malmö	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
varav Malmö stad	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
>75000	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
<75000	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Sverige totalt	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%

## Hur kan man tänka för att veta om man är nära gränsen för skatteavdrag?

I ett hushåll med en vuxen går gränsen för 30 procents skatteavdrag vid en årlig räntekostnad på 100 000 kronor. Ju högre räntan är desto mindre kan bolånet vara innan räntekostnaden blir 100 000 kronor.



Med dagens ränta på 4,48 procent nås gränsen vid ett bolån på 2,2 miljoner kronor för ett hushåll med en vuxen. Hur stora lån olika hushåll har beror bland annat på var i landet som man bor. I Swedbanks Boindexrapport hade **Ensamstående med barn som bor i bostadsrätt** i Stockholm Stad ett bolån på 4,5 miljoner i kvartal två 2023. Samma hushåll hade ett bolån på en miljon i kommuner med färre än 75 000 invånare.

För ett hushåll med två vuxna som delar lika på räntekostnaderna går gränsen för 30 procent skatteavdrag vid en sammanlagd årlig räntekostnad på 200 000 kronor.



Med dagens ränta på 4,48 procent nås gränsen vid ett bolån på 4,5 miljoner kronor för ett hushåll med två vuxna. Hur stora lån olika hushåll har beror bland annat på var i landet som man bor. I Swedbanks Boindexrapport hade **Sammanboende med barn som bor i småhus** i Stockholm Stad ett bolån på 6,2 miljoner i kvartal två 2023. Samma hushåll hade ett bolån på 1,6 miljon i kommuner med färre än 75 000 invånare.

## Slutsatser

Hushåll som är på väg att köpa en dyr bostad och ta ett stort bolån bör ta reda på hur stora räntekostnaderna blir och om de totala räntekostnaderna ligger över eller under gränsen för 30 procent skatteavdrag. Skillnaden mellan ett skatteavdrag på 30 procent eller 21 procent av räntekostnaderna kan nämligen bli mycket kännbar.

Det är skillnad på om man kan göra ett skatteavdrag på 30 procent av hela bolåneräntan eller om man som i exemplet med **Ensamstående med barn i bostadsrätt** i Stockholm stad endast kan göra ett genomsnittligt skatteavdrag på 25 procent av den totala räntekostnaden.

Familjer med två vuxna som inte har möjligheten att fördela räntekostnaderna mellan sig kommer att nå gränsen för maximalt skatteavdrag tidigare än familjer som har en möjlighet att fördela räntekostnaderna mellan sig.

Som bolåntagare är det viktigt att känna till vad som händer med räntekostnaderna när räntan stiger. Det är också viktigt att känna till reglerna för hur ränteavdrag fungerar. Med goda kunskaper ökar möjligheten till medvetna och rationella beslut. Genom att till exempel vara medveten om hur mycket som räntekostnaderna stiger när det totala räntekostnaderna överstiger 100 000 kronor per person och år blir det enklare att fatta kloka beslut om sin privatekonomi.

## Maximalt bolån för maximalt ränteavdrag

Hushåll med en vuxen		Hushåll med två vuxna som delar räntekostnaden lika	
Ränta	Bolån	Ränta	Bolån
1,00%	10 000 000	1,00%	20 000 000
1,25%	8 000 000	1,25%	16 000 000
1,50%	6 666 667	1,50%	13 333 333
1,75%	5 714 286	1,75%	11 428 571
2,00%	5 000 000	2,00%	10 000 000
2,25%	4 444 444	2,25%	8 888 889
2,50%	4 000 000	2,50%	8 000 000
2,75%	3 636 364	2,75%	7 272 727
3,00%	3 333 333	3,00%	6 666 667
3,25%	3 076 923	3,25%	6 153 846
3,50%	2 857 143	3,50%	5 714 286
3,75%	2 666 667	3,75%	5 333 333
4,00%	2 500 000	4,00%	5 000 000
4,25%	2 352 941	4,25%	4 705 882
4,50%	2 222 222	4,50%	4 444 444
4,75%	2 105 263	4,75%	4 210 526
5,00%	2 000 000	5,00%	4 000 000
5,25%	1 904 762	5,25%	3 809 524
5,50%	1 818 182	5,50%	3 636 364
5,75%	1 739 130	5,75%	3 478 261
6,00%	1 666 667	6,00%	3 333 333
6,25%	1 600 000	6,25%	3 200 000
6,50%	1 538 462	6,50%	3 076 923
6,75%	1 481 481	6,75%	2 962 963
7,00%	1 428 571	7,00%	2 857 143



## Maximal bolåneränta för maximalt ränteavdrag

### Hushåll med en vuxen

Bolån	Ränta
500 000	20,00%
1 000 000	10,00%
1 500 000	6,67%
2 000 000	5,00%
2 500 000	4,00%
3 000 000	3,33%
3 500 000	2,86%
4 000 000	2,50%
4 500 000	2,22%
5 000 000	2,00%
5 500 000	1,82%
6 000 000	1,67%
6 500 000	1,54%
7 000 000	1,43%
7 500 000	1,33%
8 000 000	1,25%
8 500 000	1,18%
9 000 000	1,11%
9 500 000	1,05%
10 000 000	1,00%

### Hushåll med två vuxna som delar räntekostnaden lika

Bolån	Ränta
500 000	40,00%
1 000 000	20,00%
1 500 000	13,33%
2 000 000	10,00%
2 500 000	8,00%
3 000 000	6,67%
3 500 000	5,71%
4 000 000	5,00%
4 500 000	4,44%
5 000 000	4,00%
5 500 000	3,64%
6 000 000	3,33%
6 500 000	3,08%
7 000 000	2,86%
7 500 000	2,67%
8 000 000	2,50%
8 500 000	2,35%
9 000 000	2,22%
9 500 000	2,11%
10 000 000	2,00%

### Gräns för maximalt ränteavdrag vid ränta 4,48% (kvartal 2 2023)

2 232 143

4 464 286

### Gräns för maximalt ränteavdrag vid ränta 1,52% (kvartal 2 2021)

6 578 947

13 157 895

## Källor

Riksbankens hemsida

Statistiska centralbyrån

Skatteverkets hemsida

Swedbank Boindex