

Stämpla ut
stämpelskatten

2026

Innehåll

Bakgrund	3
Sammanfattning	4
Stämpelskatten idag	5
Metod, mått och antaganden	6
Skattetröskeln till villamarknaden	7
Hur påverkar nya bolåneregler?	9
Stämpelskatternas utveckling	10
Stämpelskatten ur policyperspektiv	11
Källförteckning	12
Bilaga A. Metod, definitioner av mått och antaganden	13

FAKTA: Stämpelskatten



Vad är stämpelskatt? Statlig skatt som tas ut vid köp av fastighet eller tomträtt – vid ansökan om lagfart och vid uttag av nya pantbrev.



Lagfart: 1,5 % av köpeskillingen (eller föregående års taxeringsvärde om det är högre) + expeditonsavgift 825 kr.



Pantbrev: 2,0 % av det nyinvecklade beloppet + 375 kr per pantbrev. Den faktiska kostnaden beror på skillnaden mellan köparens lånebehov och de invecklningar som redan finns i fastigheten.



Skatten följer priset: Eftersom skatten är proportionell mot priset speglar kostnadsskillnaderna automatiskt de regionala prisskillnaderna på bostadsmarknaden.



Bostadsrätter är undantagna: Stämpelskatten gäller enbart fastigheter och tomträtter – inte bostadsrätter. Köpare av bostadsrätter betalar varken lagfartsskatt eller pantbrevskostnad.

Bakgrund

2021 släppte Mäklarsamfundet rapporten "Stämpla ut stämpelskatten". Där visade vi konkret den tröskel till villalivet som stämpelskatterna innebär för småhusköpare i många delar av landet – särskilt där priserna är höga. Vi kunde också visa hur statens intäkter från stämpelskatten ökat dramatiskt på senare år, och hur det i praktiken gjorde småhusköpande hushåll mindre ekonomiskt motståndskraftiga – tvärt emot myndigheternas mål om finansiell stabilitet. 2026 har mycket förändrats i omvärlden, men inte stämpelskatten.

De kraftiga prisökningarna på bostadsmarknaden har mattats av och landet har gått igenom en period av stigande inflation. I upptakten till valrörelsen 2026 har frågor om bostadsbeskattningen kommit upp till ytan. Kristdemokraterna har bland annat gjort utspel om reavinstbeskattningen, en annan transaktionskostnad som hämmar omsättningen på bostadsmarknaden. Stämpelskatten talas det däremot mer sällan om.

I den här rapporten utgår vi från aktuell prisstatistik för att visa hur stämpelskattströskeln varierar mellan olika delar av landet och hur den faktiska tröskeln påverkas av de nya bolånereglerna, med fokus på det höjda bolånetaket, samt hur många års amortering som stämpelskatten motsvarar.

»Vi har utrett stämpelskatterna och dragit slutsatser som flera oberoende nationalekonomer delar. Att avskaffa stämpelskatten skulle vara en av de mest effektiva reformerna för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.«

Från rapporten "Stämpla ut stämpelskatten" (2021)



Sammanfattning

Att nivån på de totala kostnaderna för stämpelskatten varierar kraftigt med priserna i olika geografier är en direkt konsekvens av skattens utformning. De tre undersökta kommunerna med högst totala kostnader för stämpelskatt och tillhörande avgifter (vid 85% LTV*) är: Nacka 305 200 kronor, Stockholm 270 000 kronor samt Göteborg 199 600 kronor. Lägst kostnader av de undersökta kommunerna finns i Kalix med 26 800 kronor, Vetlanda med 49 040 kronor samt i Örnsköldsvik med 54 000 kronor.

* Bolånetak, tillåten storlek på lånet i förhållande till inköpspris/marknadsvärde.

Kommun	Medianpris (kr)	Lagfart total (kr)	Pantbrev 85% (kr)	Stämpel summa 85% (kr)	Stämpel summa 90% (kr)
Nacka	9 500 000	143 325	161 875	305 200	314 700
Stockholm	8 400 000	126 825	143 175	270 000	278 400
Göteborg	6 200 000	93 825	105 775	199 600	205 800
Kungsbacka	5 450 000	82 575	93 025	175 600	181 050
Knivsta	5 125 000	77 700	87 500	165 200	170 325
Uppsala	4 850 000	73 575	82 825	156 400	161 250
Båstad	4 454 100	67 636	76 095	143 731	148 185
Linköping	4 200 000	63 825	71 775	135 600	139 800
Mjölby	2 700 000	41 325	46 275	87 600	90 300
Värnamo	2 500 000	38 325	42 875	81 200	83 700
Åre	2 500 000	38 325	42 875	81 200	83 700
Örnsköldsvik	1 650 000	25 575	28 425	54 000	55 650
Vetlanda	1 495 000	23 250	25 790	49 040	50 535
Kalix	800 000	12 825	13 975	26 800	27 600
Genomsnitt	4 273 150	64 922	73 019	137 941	142 214

Vi har också undersökt hur höjningen av bolånetaket till 90 procent påverkar de totala kostnaderna vid köp av småhus. Det sänker kontantinsatsen, men stämpelskatt och avgifter vid köpet lägger ett betydande kontantinslag ovanpå kontantinsatsen. I våra beräkningar motsvarar stämpelskatt och avgifter genomgående drygt en femtedel av kontantinsatsen vid 85 procents belåning (21–22 procent).

Vid det nya bolånetaket på 90 procent, då kontantinsatsen är lägre, uppgår stämpelskattens andel till 33–35 procent av kontantinsatsen — ett mått på hur pass tung skatten är relativt det resterande likviditetskravet.

Skillnaderna i kronor är stora mellan kommuntyper. I Nacka uppgår stämpelskatt och avgifter till cirka 305 200 kr vid 85 procents belåning och 314 700 kr vid 90 procent. Det innebär att själva transaktionskostnaden ökar när bolånetaket höjs, eftersom pantbrevskostnaden blir högre när lånet blir större. Samtidigt minskar kontantinsatsen mer än kostnaden ökar. Bolånetaket från 85 till 90 procent sänker därför det totala likviditetskravet vid köpet kraftigt, men en liten del av lättnaden äts upp av högre pantbrev.

Översatt till hushållsekonomi motsvarar stämpelskatten i våra exempel nära 2 års obligatorisk amortering vid start. Det innebär att hushåll i praktiken börjar "baklänges" i skuldsättning jämfört med om samma belopp i stället hade kunnat användas för att amortera.

Stämpelskatten idag

Stämpelskatten är en statlig skatt som tas ut vid två tillfällen i samband med köp av fastighet eller tomträtt: vid ansökan om lagfart och vid uttag av nya pantbrev. För privatpersoner uppgår lagfartsskatten till 1,5 procent av köpeskillingen (eller föregående års taxeringsvärde om detta är högre) plus en expeditionsavgift om 825 kronor. Pantbrev, som används som säkerhet för bolånet, kostar 2,0 procent av det nyinvecklade beloppet plus 375 kronor per pantbrev. Eftersom pantbrev är knutna till fastigheten och kan återanvändas av nya ägare beror den faktiska pantbrevskostnaden på skillnaden mellan köparens lånebehov och de in-teckningar som redan finns i fastigheten. Skatten är proportionell mot priset, vilket innebär att den geografiska spridningen i kostnader automatiskt speglar prisskillnaderna på bostadsmarknaden. En strukturellt viktig egenhet är att stämpelskatten enbart gäller fastigheter och tomträtter, inte bostadsrätter. Köpare av bostadsrätter betalar varken lagfartsskatt eller pantbrevskostnad, eftersom det formellt är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten.



Metod, mått och antaganden

För ett representativt tvärsnitt av svenska kommuner har vi undersökt 14 geografier med utgångspunkt i SKR:s kommunindelning.

- 2 st storstäder: Stockholm, Göteborg
- 2 st större städer: Uppsala, Linköping
- 2 st pendlingsorter till storstäder: Nacka, Kungsbacka
- 2 st pendlingsorter till större städer: Mjölby, Knivsta
- 2 st glesbygdskommun utan besöksnäring: Örnsköldsvik, Kalix
- 2 st glesbygdskommun med besöksnäring: Åre, Båstad
- 2 st mindre stad/tätort: Vetlanda, Värnamo

Vi antar att hushållen kan finansiera kontantinsatsen, både med 85 procents och 90 procents belåning (enligt nytt regelverk som träder i kraft 1 april 2026).

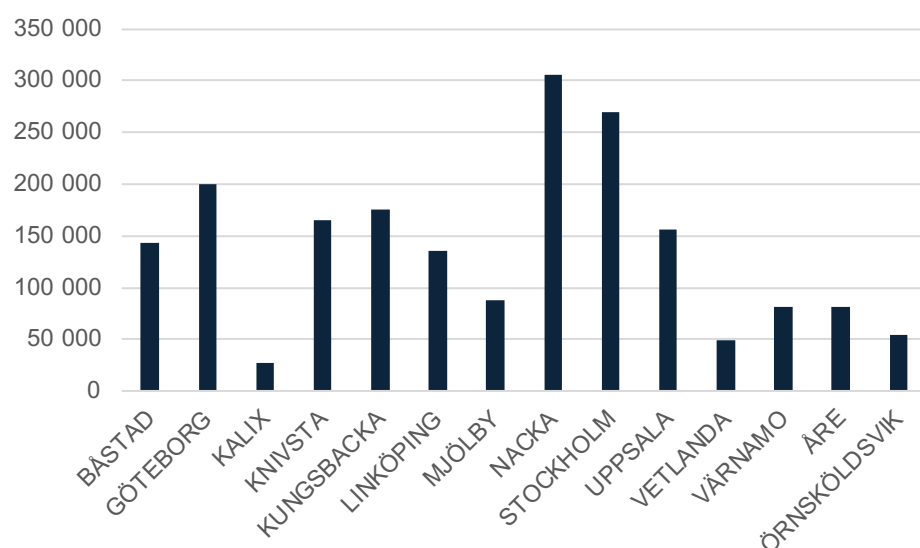
Beräkningarna bygger på medianpris för småhus 2025. För varje kommun räknas stämpelskatt och avgifter vid köp samt hur mycket kontanter som behöver finnas "på bordet" vid tillträde. Resultaten redovisas både enligt tidigare bolånetak (LTV 85%) och enligt det nya regelverket (LTV 90%). Effekten av att det skärpta amorteringskravet (skuldkvot i relation till bruttoinkomst) slopas kvantifieras inte i huvudberäkningen. Rapporten fokuserar på *inträdeströskeln* vid köpet, där stämpelskatten är en kontant engångskostnad.



Skattetröskeln till villamarknaden

Stämpelskatten är genom sin utformning proportionell till köpeskillingen. Det gör det geografiska mönstret tydligt. I dyrare marknader blir transaktionskostnaden högre, och i mindre dyra marknader blir den lägre. Skillnaderna är dramatiska. I Nacka blir det totala skattebeloppet drygt 305 000 kr medan det i Kalix handlar om 26 800 kronor. De geografiska skillnaderna är alltså lika stora som vad en hel bostad kostar i delar av landet. Samma regler leder därmed till diametralt olika inträdesbiljetter.

Diagram 1. Stämpelskatt (85% LTV) i undersökta kommuner

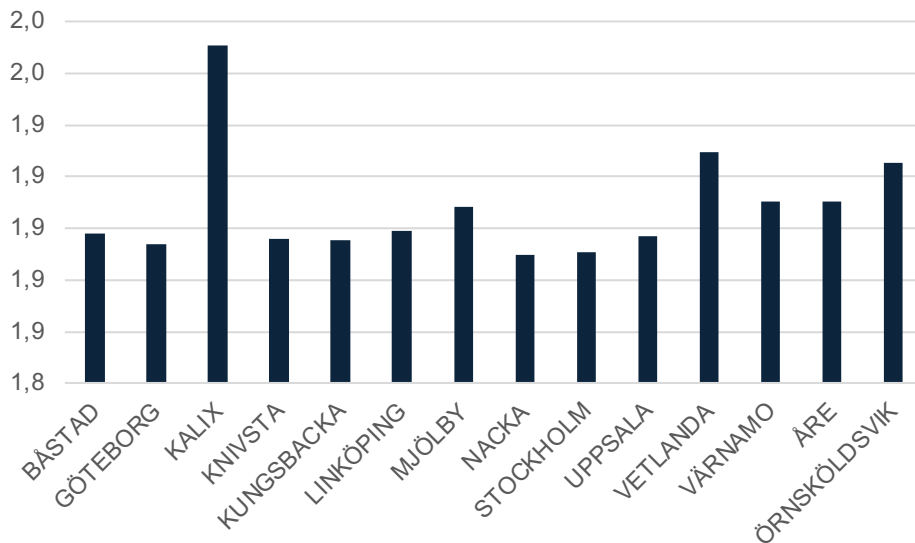


Källa: Mäklarsamfundets beräkning. Gällande regelverk samt medianpris småhus med äganderätt 2025 enligt Svensk Mäklarstatistik.

”I dyrare marknader blir transaktionskostnaden högre, och i mindre dyra marknader blir den lägre. Skillnaderna är dramatiska. I Nacka blir det totala skattebeloppet drygt 305 000 kr medan det i Kalix handlar om 26 800 kronor.”

Ett mål för den finansiella stabiliteten är ekonomiskt motståndskraftiga hushåll, som till exempel klarar att upprätthålla konsumtion i utmanande konjunkturlägen eller vid finansiella och externa chocker. Ökad motståndskraft bland hushållen har varit och förblir ett centralt motiv för låntagarbaserade kreditrestriktioner. Amortering är viktigt för att öka den ekonomiska motståndskraften. Därför är det intressant att ställa stämpelskatten i relation till årsamortering. I diagrammet på nästa sida åskådliggörs hur många års obligatorisk amortering som stämpelskatten motsvarar i de undersökta kommunerna. Det handlar om knappt 2 års amortering enligt regelverket. Sett ur detta perspektiv innebär stämpelskatten att hushållet börjar med högre skuld och lägre buffert än nödvändigt. Det är dessutom köparna i de billigaste kommunerna som bär den relativt sett tyngsta stämpeln räknat i amorteringstid. Detta på grund av de fasta expeditionsavgifterna, vilket gör dem till en större andel av de totala kostnaderna i till exempel Kalix.

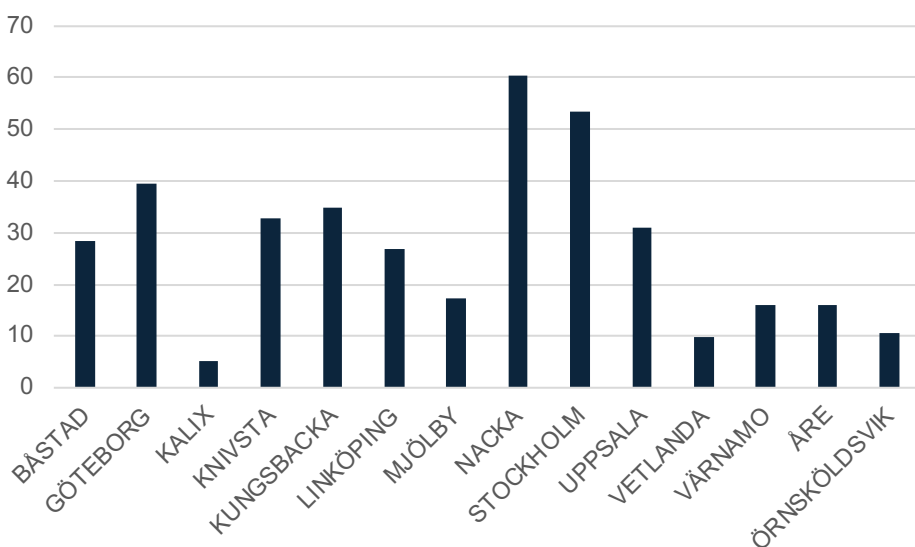
Diagram 2. Amorteringsårsekvivalenten i olika geografier.



Källa: Mäklarsamfundets beräkning. Gällande regelverk samt medianpris småhus med äganderätt 2025 enligt Svensk Mäklarstatistik.

Ett annat sätt att sätta stämpelskatten i ett jämförande sammanhang är att undersöka hur den, teoretiskt, kan fördröja inträdet på villamarknaden. Utöver KALP är kontantinsatsen ett av de tydligaste hinder som hushållen behöver bestiga för att kunna ta klivet in på villamarknaden. Det går att argumentera för att stämpelskatten i sin nuvarande utformning fördröjer inträdet, eftersom det i vissa geografier är betydande summor som hushållen, tillsammans med kontantinsats och köpeskilling i stort, ska lägga upp på bordet i samband med husköp. I diagrammet nedan framgår hur lång tid det tar att spara ihop till stämpelskatten i olika geografier, vilket kan ses som ett mått på förlängningen av spartiden. I Nacka handlar det om hela 60 månader, medan det i Vetlanda handlar om knappt 10 månader. Genomsnittet i de undersökta kommunerna är drygt 27 månader extra spartid för att finansiera stämpelskatten.

Diagram 3. Stämpelskatten i spartid (månader)



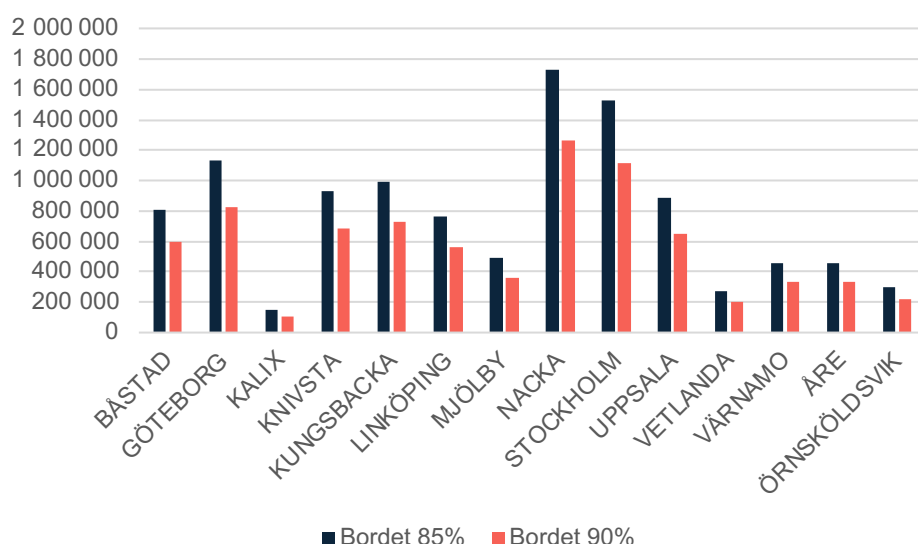
Källa: Mäklarsamfundets beräkning. Gällande regelverk samt medianpris småhus med äganderätt 2025 enligt Svensk Mäklarstatistik. Sparbelopp 5,046 kr/mån = 10% × 50,456 kr disponibel hushållsinkomst. Disponibel = 2 × 37 100 × (1 - 32%).

Hur påverkar nya bolåneregler?

De nya bolånereglerna som träder i kraft den första april 2026 innebär en höjning av bolånetaket från 85 till 90 procent, och att det skärpta amorteringskravet slopas. Det första amorteringskravet förblir oförändrat. Motiveringen har i allt väsentligt handlat om att öppna bostadsmarknaden för fler, och en stor del av debatten har varit inriktad på förstagångsköpare. Det saknas dock en enhetlig definition av förstagångsköpare och, som Mäklarsamfundet ofta påpekat, är också villaköpet en så pass annorlunda spelplan att det även på villamarknaden är befogat att tala om förstagångsköpare. Att de nya reglerna förväntas underlätta även ett villaköp är underförstått, men i vilken utsträckning påverkas stämpelskatten som transaktionskostnad av detta i olika delar av landet, och hur stor del av lättningen med lägre kontantinsats äts upp av högre pantbrevskostnad när lånet blir större?

I figuren nedan visas summorna som minst behöver läggas upp på bordet vid en småhusaffär i de undersökta typkommunerna.

Diagram 4. Tidigare och nytt bolånetak – transaktionskostnader (kr).



Källa: Mäklarsamfundets beräkning. Gällande regelverk (85% LTV) samt kommande regelverk (90% LTV) samt medianpris småhus med äganderätt 2025 enligt Svensk Mäklarstatistik.

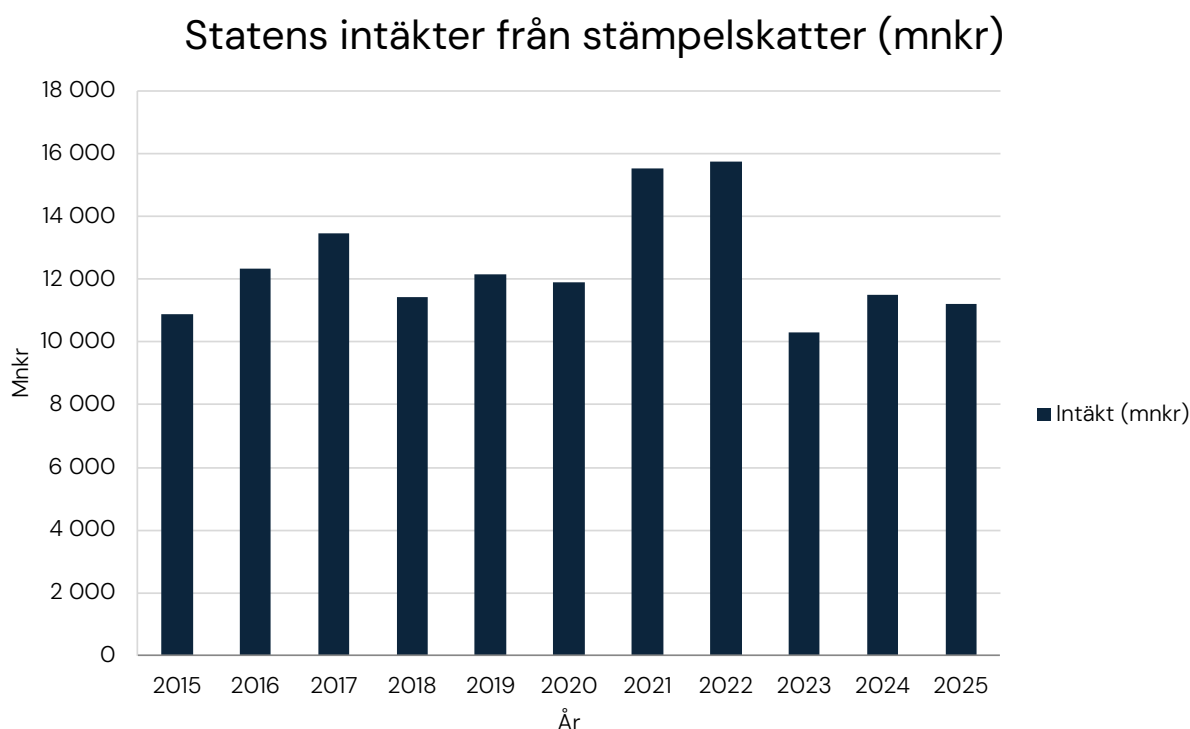
Höjningen från 85 till 90 procent av köpeskillingen i maximal belåningsgrad ger en teoretisk lättning på 5 procent i kontantinsats. I nominella termer handlar det om 475 000 kronor i Nacka, som är den dyraste undersökta kommunen, och 40 000 kronor i Kalix, den billigaste. Den absoluta likviditetstilltändningen är alltså störst där småhusköpet annars är svårast att finansiera.

Vid 90 procentens bolånetak minskar summan som ska läggas på bordet från 1 730 200 kronor till 1 264 700 kronor i Nacka. I Kalix minskar det från 146 800 kronor till 107 600 kronor. Reformen är alltså nominellt mest "generös" mot köp i det dyraste läget.

Stämpelskatternas utveckling

Stämpelskatten inbringrar i normalläget drygt 11 miljarder kronor per år till staten. Med en tillbakablick till 2015 framgår det tydligt att 2021 och 2022, pandemimarknadens år, då framför allt villapriserna rusade, var rekordår för stämpelskatten med intäkter på dryga 15 miljarder kronor. Mellan 2015 och 2022 ökade intäkterna med drygt 44 procent, men sett över hela perioden 2015–2025 uppgår ökningen till blygsamma 2,8 procent, en reflektion av lägre omsättning och lägre priser på småhusmarknaden. Intäkterna är alltså extremt konjunkturkänsliga. Volatiliteten i nivåerna gör skatteintäkten oförutsägbar.

Diagram 5. Statens intäkter från stämpelskatter 2015–2025



Källa: SCB samt ESV



Stämpelskatten ur policyperspektiv

Forskningen är ovanligt samstämmig om att transaktionskostnader på bostäder generellt är en av de mest ineffektiva skatteformerna, huvudsakligen eftersom att de skapar inlåsnings effekter som hindrar hushåll från att flytta till ett boende som bättre matchar deras behov. En av standardreferenserna i den akademiska litteraturen (Van Ommeren & Van Leuvensteijn, 2005) visade att en ökning av transaktionskostnaderna motsvarande 1 procent av bostadens värde minskade den bostadsmässiga rörligheten med 8 procent. Som den här korta rapporten har visat, får stämpelskatten direkt inverkan på hushållens möjligheter att ta sig in på villamarknaden. Det är inte bara hushållen som påverkas negativt. Det får också effekter på samhället i stort. En australiensisk studie (Macroeconomic Dynamics 2025) kvantifierade de samhällsekonomiska förlusterna av stamp duties, och fann då att stämpelskatten skapar rörlighetshinder som snedvrider var hushållen väljer att bo och arbeta, vilket leder till felmatchning av arbetskraft och lägre aggregerad produktivitet.

Frågan är inte heller ny i en svensk kontext. Redan SOU 1992:47 konstaterade att stämpelskatten medför ogynnsamma effekter och att ett avskaffande vore önskvärt för en fungerande bostadsmarknad, men att statsfinansiella skäl talade emot. Även SNS Konjunkturråd 2018 konstaterade att stämpelskatten är en ren transaktionsskatt som skapar inlåsnings effekter, och är ett större problem för rörligheten än den mer uppmärksammade reavinstskatten.

En strukturell egenhet med stämpelskatten är att den tas ut vid överlåtelse av fastighet och tomträtt, men inte vid bostadsrätt. Det, i kombination med att bostadsrättsinnehavaren till skillnad från småhusägaren endast betalar en indirekt fastighetsskatt via bostadsrättsföreningen, skapar en inbyggd asymmetri som missgynnar villamarknaden i stort och kanske i synnerhet bostadsmarknaden i glesbygdskommuner, där prisnivåerna förvisso är lägre men där bostadsbeståndet till största delen består av småhus.

Den sammantagna bilden är att stämpelskatten är en välidentifierad politisk-ekonomisk anomali, som ännu är kvar i systemet av både statsfinansiella och politiska skäl. Mot en bakgrund av kroniskt lågt småhusbyggande, höjda trösklar och en stark efterfrågan från en växande grupp familjebildare har bostadsmarknadsdebatten på senare år i högre utsträckning intresserat sig för villafrågan. Märkligt nog har det inte åtföljts av en nytändning för diskussionen om hur stämpelskatten bör reformeras. I september 2026 är det riksdagsval i Sverige. Bostadsbeskattningsfrågan bubblar lite under ytan. Kristdemokraterna har tagit position i en reform av reavinstbeskattningen. Reform av reavinstbeskattningen är förvisso välkommet, men det mesta pekar på att den positiva effekten för både enskilda hushåll, och några av de stora, strukturella utmaningarna på svensk bostadsmarknad skulle bli större med en reformerad stämpelskatt. Vi upprepar därför vår devis från 2021, stämpla ut stämpelskatten!

”Reformer av reavinstbeskattningen är förvisso välkommet, men det mesta pekar på att den positiva effekten för både enskilda hushåll, och några av de stora, strukturella utmaningarna på svensk bostadsmarknad skulle bli större med en reformerad stämpelskatt. Vi upprepar vår devis från 2021, stämpla ut stämpelskatten!”

Källförteckning

Best, M.C & Kleven, H.J (2018) Housing Market Responses to Transaction Taxes: Evidence From Notches and Stimulus in the U.K. *Review of Economic Studies*, 85(1), 157-193.

SOU 1992:47. Avreglerad bostadsmarknad. Statens offentliga utredningar.

SNS Konjunkturråd (2018). Kapitalbeskattningens förutsättningar. Waldenström, D., Bastani, S. & Hansson, Å. SNS Förlag.

Van Ommeren, J. & van Leuvensteijn, M. (2005). New Evidence of the Effect of Transaction Costs on Residential Mobility. *Journal of Regional Science*, 45(4), 681-702.

Bilaga A. Metod, definitioner av mått och antaganden

Skatter och avgifter (privatperson)

- **Pantbrev:** 2,0% av nyin-teckningsbelopp + expediti-onsavgift 375 kr.
- Lagfart beräknas som köpeskillingen $\times 1,5\%$ + 825 kr. Pantbrev beräknas som lånebeloppet $\times 2,0\%$ + 375 kr per pantbrev. Beloppen avrundas till närmaste krona.

Huvudantaganden

- **Tröskel-case för pantbrev:** befintliga pantbrev antas vara 0 kr i samtliga kommuner (dvs hela lånebeloppet antas kräva ny in-teckning). Detta ger ett tydligt och jämförbart "inträdesmått", men kan överskatta pantbrevskostnaden i affärer där pantbrev redan finns.
- **Belåningsgrad:** jämförelse mellan 85% och 90% av köpeskillingen.
- **Lagfartsunderlag:** utgår från köpeskillingen (medianpriset). Effekten av att taxeringsvärdet ibland kan vara högre än priset hanteras inte i huvudutfallet.
- Beräkningarna inkluderar inte flyttkostnader, mäklararvoden, reavin-stskatt eller andra transaktionsrelaterade poster – fokus är på stämpelskatt/avgifter och likviditetskravet vid köp.

Nyckelmått

- **Stämpel_summa (85/90):** lagfart_total + pantbrev_total.
- **"På bordet" (85/90):** kontantinsats + stämpel_summa.
- **Årsekvivalent amortering:** stämpel_summa dividerad med årlig amortering enligt grundregel vid LTV > 70% (2% av lånet), för att översätta engångskostnaden till ett begripligt hushållsmått.

Begrepp

- **LTV:** Loan-To-Value, bolånetak, tillåten storlek på lånet i förhållande till inköpspris/marknadsvärde.

