

Höjt tak för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad

Villaägarnas Riksförbund (Villaägarna) som företräder ca 311 000 medlemshushåll över hela landet har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat ärende.

Regeringens förslag: Taket för uppskovsbelopp ska utgöra 3 000 000 kronor vid avyttring av en privatbostad som sker efter den 30 juni 2020

Villaägarnas ståndpunkt

Villaägarna vill erinra om att det sedan 21 juni 2016 inte finns något tak för uppskovet och Villaägarna är kritiska till att taket återinförs. I valet mellan den gamla taknivån på 1 450 000 kronor och 3 000 000 kronor, är det sistnämnda beloppet emellertid att föredra.

Allmänna synpunkter

Högsta flyttskatterna inom OECD

240 av landets kommuner har bostadsbrist. Det behöver byggas mer, men vi behöver också utnyttja beståndet mer effektivt. Då är sänkta flyttskatter¹ en nyckel till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Enligt Boverket² är *"kostnaderna för att flytta mycket höga i Sverige, troligen de högsta i OECD"*.

Flyttskatterna består av flera delar. För säljaren uppgår kapitalvinstskatten till 22 procent. Köparen betalar 1,5 procent i stämpelskatt på lagfart och 2 procent på pantbrev. Stämpelskatten uppgår ofta till mer än 100 000 kronor. För närvarande kan säljaren få uppskov med hela vinsten, men måste betala skatt genom räntebeläggning på uppskovet. Uppskovsräntan motsvarar en bankränta på 3,25 procent. Den infördes för tio år sedan då ränteläget var betydligt högre.

De höga flyttskatterna gör att äldre vars barn flyttat hemifrån, drar sig för att sälja och flytta till en mer passande lägenhet. Det gör det även svårare för barnfamiljer som bor trångt och vill flytta till ett småhus. Skatterna gör bostadsmarknaden mer trögrörlig, vilket också påverkar viljan och möjligheten att ta jobb på annan ort.

¹ Kapitalvinstskatt, lagfartsavgift, pantbrevskatt och stämpelskatt

² Läst läge på bostadsmarknaden, maj 2014.

Behov av översyn av kapitalvinstbeskattningen

Kapitalvinstbeskattningen är till stor del skatt på inflationen. Köptes ett hus år 1975 till ett värde på 500 000 kronor och säljs i år för 2 700 000 kronor, har egentligen ingen vinst gjorts. Prisökningen beror på inflation, dvs. att kronan över tid minskar i värde. Likväl måste den som säljer betala 418 000 kronor i kapitalvinstskatt för en sådan affär. Skatt på inflation är i grunden både orimligt och illegitimt.

Bland OECD-länderna är det dessutom bara i Sverige och i Portugal som en kapitalvinstskatt tas ut på permanentbostaden oavsett hur länge man ägt bostaden. I de flesta länder är kapitalvinstbeskattningen initialt hög för att minska risken för spekulationsköp, men efter att man bott i bostaden ett antal år minskar den kraftigt. I Finland ligger exempelvis skatten på den vinst man får på en försäljning initialt på 30 eller 34 procent. Har man bott stadigvarande i bostaden i minst 2 år, är emellertid överlåtelsen skattefri³.

I de flesta länderna ses bostaden som en konsumtionsvara om man bor kvar länge och inte som en investering⁴. Sverige bör överväga att införa ett liknande system som i Finland. I ett sådant system behövs överhuvudtaget inga regler kring uppskov och medborgarna skulle inte ha en latent skatteskuld till staten.

Skattereglerna har ändrats vid flera tillfällen

Räknar man in förslaget i propositionen har uppskavsreglerna ändrats vid fem tillfällen sedan år 2007. Därutöver har själva beräkningsgrunden ändrats. De ständiga förändringarna gör det svårt för småhusägarna att veta vilka regler som gäller. Villaägarna efterlyser därför en mer grundläggande förändring av kapitalvinstbeskattningen som kan ligga fast över tid.

Till dess att kapitalvinstbeskattningen minskat, och skatten på inflation tagits bort, kan rörligheten ändå stimuleras genom att räntebeläggningen på uppskov tas bort, så som utlovats i Januariavtalet. Därigenom minskar den löpande beskattningen, trots den höga kapitalvinstbeskattningen.

Uppskovstaket och uppskovsräntan

Uppskovstaket avskaffades i juni 2016. Vid en presskonferens presenterade finansminister Magdalena Andersson och bostadsminister Peter Eriksson regeringens 22-punktsprogram där en punkt var slopat tak för uppskovsbeloppet till halvårsskiftet 2020. Detta för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Slopandet var bra, men borde inte ha varit tidsbegränsad.

I Januariavtalet har regeringen och samarbetspartierna lovat att ta bort uppskovsräntan. Men Januariavtalet säger inte när det ska ske och heller inte vilka som omfattas. Villaägarna har därför flera gånger krävt regeringen och samarbetspartierna på besked om uppskovsräntan och om uppskovstaket från och med den 1 juli 2020.

Det är fortfarande oklart när uppskovsräntan kommer att avskaffas och vilka som omfattas. Det enda besked vi har fått på den punkten hittills är att det kommer att ske "under mandatperioden", men "exakt vilket år" är oklart.

³ <https://www.nordisketax.net/main.asp?url=files/suo/sve/o32.asp>

⁴ Läst läge på bostadsmarknaden, maj 2014.

Frågetecknen kring uppskovsräntan måste rätas ut. Den som säljer eller köper en bostad ska inte behöva gissa sig till vilka skattekonsekvenser som uppstår – vilket är fallet idag. Det märker vi av på Villaägarna utifrån de frågor vi får från medlemmarna. Småhusägarna vet inte vad som gäller och hur de ska agera.

Uppskovstaket avskaffades för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Det behovet finns kvar. Ett tak på 3 000 000 kronor är naturligtvis bättre än ett tak på 1 450 000 kronor, men sämre än i dag. Om uppskovsräntan inte avskaffas när uppskovstaket återinförs innebär förslaget i propositionen enbart en försämring jämfört med vad som gäller idag.

Villaägarnas Riksförbund

Gunnar Jansson
Förbundsordförande