



Yttrande

2016-101

8 september 2016

Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Promemorian Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad

Fi2016/02958/S1

SAMMANFATTNING

I promemorian föreslås förändringar av systemet med uppskov med beskattning av kapitalvinster vid avyttring av privatbostad.

Förslag: taket för uppskovsbelopp slopas för avyttringar av privatbostäder som sker under perioden 21 juni 2016–30 juni 2020. Taket uppgår för närvarande till 1 450 000 kronor. Förslaget syftar enligt promemorian till att bidra till att öka rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden och att utnyttja bostadsbeståndet mer effektivt. Personer som egentligen önskar att flytta, men som avstår från att göra detta pga. kapitalvinstbeskattningen, får ett ökat incitament att genomföra flytten och att göra det i närtid om taket slopas temporärt.

Förslag: ett uppskovsbelopp vid avyttring av en privatbostad som sker den 1 januari 2017 eller senare får vid förvärv av en billigare ersättningsbostad inte överstiga så stor del av kapitalvinsten ökad med eventuellt tidigare uppskovsbelopp som ersättningen för ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden. Förslaget innebär en återgång från den nuvarande avräkningsregeln till den tidigare kvoteringsregeln. Kvoteringsregeln är enligt promemorian generösare än avräkningsregeln utom i enstaka fall med mycket små prisskillnader. Avräkningsregeln innebär bl.a. att uppskov alltid kan erhållas med någon del av kapitalvinsten. Enligt promemorian kan däremot en stor prisskillnad mellan ursprungs- och ersättningsbostaden göra att en avräkning reducerar hela kapitalvinsten så att inget uppskov kan erhållas. Det kan i vissa fall verka onödigt avhållande på viljan att avyttra en bostad och förvärva en ny billigare bostad. Den ändrade metoden för att beräkna uppskovsbeloppets storlek vid förvärv av billigare ersättningsbostad syftar enligt promemorian till att öka incitamenten till flytt, inte minst för personer som skulle kunna tänka sig att flytta till mindre, och därmed också många gånger billigare, boende. Det skulle kunna frigöra större bostäder och bidra till ett effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet.

SYNPUNKTER

- Det kan ifrågasättas varför det förstnämnda förslaget enbart ska gälla under fyra år om syftet är att öka rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden. Skälen för förslaget borde kvarstå även efter 30 juni 2020.

- Det finns i många fall incitament för hushållen att betala reavinstskatten även efter slopandet av taket för uppskovsbeloppet. Ett uppskov (med hela eller delar av reavinsten) på exempelvis en miljon kronor beskattas med 5 010 kronor per år ("uppskovsränta"). Skulle samma belopp tas upp som reavinst blir skatten 220 000 kronor i form av ett engångsbelopp. Skatten på uppskovet kan ses som en ränta på skulden för reavinstskatten i form av en icke-avdragsgill ränta på 2,28 procent ($=5010/220000$). Det motsvarar (med nuvarande regler) en avdragsgill ränta på 3,26 procent ($=2,28/0,7$), vilket (med dagens räntesatser för bolån) blir dyrare än att låna på den nya bostaden. Idag uppgår räntan på ett bolån med tio års bindningstid till cirka tre procent. Med nuvarande marknadsräntor är det således relativt attraktivt för hushållen att betala reavinstskatten jämfört med att begära uppskov. En större effekt av de förändrade uppskovsreglerna skulle sannolikt erhållas om skatten på uppskovet anpassades efter bolåneräntan.
- Övergången till kvoteringsregeln gör uppskoven relativt mer förmånliga för individer som byter till en billigare bostad jämfört med den nuvarande avräkningsregeln.¹ En återgång till kvoteringsregeln skulle därmed innebära ett ökat incitament till flytt, inte minst för personer som skulle kunna tänka sig att flytta till mindre, och därmed också många gånger billigare, boende. Det skulle kunna frigöra större bostäder och bidra till ett effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet. Konjunkturinstitutet konstaterar dock att övergången till kvoteringsregeln utgör en ganska liten förbättring av villkoren och får sannolikt en begränsad effekt för en liten grupp av personer.
- Om syftet med förslaget är att öka rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden finns det förmodligen mer effektiva åtgärder att vidta. Om till exempel skatten på realisationsvinster sänks ökar antalet lönsamma byten oavsett reavinstens storlek. Intäktsbortfallet för staten skulle kunna kompenseras med till exempel höjda tak för fastighetsavgiften eller minskade ränteavdrag som minskar asymmetrin i beskattningen mellan hushåll som säljer och köper bostad och de som inte säljer sin bostad.

Beslut i detta ärende har fattats av prognoschef Jesper Hansson. Föredragande har varit Magnus Wiberg.

Jesper Hansson

Magnus Wiberg

¹ Promemorian nämner att det kan finnas undantag i enskilda fall med mycket små prisskillnader. Det framgår dock inte att tidigare uppskov har betydelse för huruvida kvoteringsregeln är mer generös än nuvarande avräkningsregel i det fall man köper en billigare bostad.