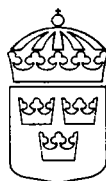


Bostadsutskottets yttrande

1993/94:BoU1y

Uppskovsregler vid bostadsbyten m.m.



1993/94
BoU1y

Till skatteutskottet

Skatteutskottet har den 19 oktober 1993 beslutat att bereda bostadsutskottet tillfälle att avge yttrande över proposition 1993/94:45 Uppskovsregler vid bostadsbyten m.m. jämte motioner.

Bostadsutskottet överväger förslaget främst ur bostadspolitisk synvinkel.

Propositionen

I proposition 1993/94:45 Uppskovsregler vid bostadsbyten m.m. läggs fram ett förslag till ett nytt uppskovssystem vid bostadsbyten som i korthet innebär följande. Den som säljer sin permanentbostad i form av en villa eller en bostadsrätt (ursprungsbostad) kan skjuta upp beskattningen av reavinsten om han förvärvar en minst lika dyr bostad (ersättningsbostad) senast året efter försäljningen och bosätter sig där. Är den nya bostaden billigare skjuts beskattningen av en viss del av vinsten upp medan återstoden beskattas. Den obeskattade vinsten från ursprungsbostaden beskattas vid försäljningen av ersättningsbostaden. Skattetekniskt byggs uppskovsreglerna upp kring ett särskilt avdrag — uppskovsavdrag — som medges vid den taxering då vinsten från den avyttrade bostaden redovisas.

Förslaget om ett nytt uppskovssystem gör det enligt propositionen nödvändigt att i vissa hänseenden ändra reglerna för reavinstbeskattningen — detta därför att det nya uppskovssystemet bygger på att vinstberäkningen sker enligt en konventionell metod. De föreslagna ändringarna innebär bl.a. att de s.k. takreglerna (9- och 18-procentsreglerna) för privatbostadsfastigheter och motsvarande bostadsrätter tas bort. Regeringens förslag innebär att 50 % av den konventionellt beräknade vinsten skall utgöra den skattepliktiga vinsten. På motsvarande sätt föreslås att vid förlust 50 % av förlusten skall få dras av. De tidigare övergångsreglerna — som innebär att äldre regler får användas vid beräkning av omkostnadsbeloppet — föreslås bibehållna för privatbostadsfastigheter. Övergångsregeln för bostadsrätter föreslås däremot slopad.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 1994 och tillämpas på avyttringar fr.o.m. den 8 september 1993. Regeringen har

den 7 september 1993 i en skrivelse (skr. 1993/94:2) till riksdagen överlämnat ett meddelande enligt 2 kap. 10 § regeringsformen med en begäran att de nya reglerna skall tillämpas fr.o.m. den 8 september 1993. I fråga om regler för förlustavdrag föreslås dock att dessa skall vara tillämpliga på avyttringar som sker fr.o.m. den 1 juli 1994.

1993/94:BoU1y

Motionerna

Med anledning av propositionen har väckts motionerna 1993/94:Sk2 (s), 1993/94:Sk3 (v) samt 1993/94:Sk4 (nyd).

Dagens regler har enligt motion Sk2 (s) fungerat en alltför kort period för att det skall vara möjligt att dra några säkra slutsatser om beskattningens olika bostadspolitiska effekter. Enligt motionärerna ger dock nuvarande beskattning i allmänhet ett resultat som förenar kravet på en likformig kapitalbeskattning med behovet av att undvika allvarliga inlåsnings effekter på bostadsmarknaden. Med hänvisning härtill föreslås att regeringens förslag skall avslås — yrkande 1. Det kan enligt motionärernas mening emellertid finnas situationer där beskattningen leder till vissa oacceptabla effekter för enskilda hushåll. I första hand anges detta gälla vid försäljningar av bostäder som kännetecknas av små vinster som i allt väsentligt utgör en ersättning för inflationen. För att undvika en oskälig beskattning i sådana situationer föreslås därför att en översyn av realisationsvinstbeskattningen för bostäder skall göras — yrkande 2.

Även i motion Sk3 (v) yrkande 1 hemställs om avslag på regeringens förslag. Enligt motionärernas mening bör förslaget avvisas främst av statsfinansiella skäl. Riksdagen bör därför begära att regeringen lägger fram ett förslag om hur ett eventuellt införande av uppskov med reavinstbeskattningen skall kunna ske utan negativa budgeteffekter — yrkande 3. Med befintliga regelsystem och under rådande förhållanden på fastighetsmarknaden finns det dock fall där enskilda kan drabbas av ett omotiverat stort skatteuttag. Enligt motionsförslaget bör därför möjlighet till uppskov införas inom nuvarande system t.ex. för den som byter bostad av medicinska skäl eller på grund av ålder eller handikapp — yrkande 2.

Med hänvisning till att regeringens förslag faktiskt kan innebära en försämring för långa fastighetsinnehav förordas i Ny demokratis partimotion Sk4 att den 9-procentiga takregeln övergångsvis skall bibehållas för såväl privatbostadsfastigheter som bostadsrätter — yrkandena 1 och 2. Enligt förslaget skall den aktuella regeln få tillämpas som en alternativ regel t.o.m. utgången av år 1999. I motionens yrkande 3 hemställs dessutom att regeringen skyndsamt skall lägga fram ett förslag om att helt slopa den s.k. flyttskatten.

Utskottet

I propositionen anføres att de nuvarande reglerna för realisationsvinstbeskattningen utgör en hämmande faktor när det gäller försäljningar av villor och bostadsrätter. Bostadsutskottet delar denna uppfattning. Det finns även enligt utskottets mening anledning att tro att många

välmotiverade bostadsbyten inte genomförs på grund av skattereglernas utformning. Reglerna hindrar därmed en önskvärd rörlighet på bostadsmarknaden — något som i sin tur leder till ett ineffektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Det finns mot bakgrund härav anledning att ge skattereglerna vid försäljningen av bostäder en mera ändamålsenlig utformning i enlighet med förslaget i propositionen. Enligt utskottets mening bör sålunda ett *uppskovssystem* för villor och bostadsrätter införas i enlighet med regeringens förslag. Regeringens förslag tillstyrks i sin helhet. Motionerna Sk2 (s) yrkande 1, Sk3 (v) yrkandena 1 och 3 samt Ny demokratis partimotion Sk4 yrkandena 1 och 2 om avslag på regeringens förslag m.m. avstyrks.

Utskottet är, med hänvisning till de ovan förordade uppskovsreglerna, inte berett att nu ställa sig bakom förslaget i Ny demokratis partimotion Sk4 yrkande 3 om ett fullständigt *slopande av realisationsvinstbeskattningen på bostäder*. Motionen avstyrks.

Utskottets ställningstagande ovan innebär att förslagen i motionerna Sk2 (s) yrkande 2 och Sk3 (v) yrkande 2 om en utredning avseende *särskilda uppskovsregler i vissa fall* inom ramen för dagens system får anses sakna aktualitet. Motionsyrkandena avstyrks.

Stockholm den 18 november 1993

På bostadsutskottets vägnar

Agne Hansson

I beslutet har deltagit: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Knut Billing (m), Bertil Danielsson (m), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Sören Lekberg (s), Mikael Odenberg (m), Rune Evensson (s), Ulf Björklund (kds), Britta Sundin (s), Birger Andersson (c), Marianne Carlström (s), Lars Stjernkvist (s) och Dan Eriksson i Stockholm (nyd).

Från Vänsterpartiet, som inte företräds av någon ordinarie ledamot i utskottet, har suppleanten Lars Werner (v) närvarit vid den slutliga behandlingen av ärendet.

Avvikande meningar

1. Uppskovssystem m.m.

Oskar Lindkvist, Magnus Persson, Sören Lekberg, Rune Evensson, Britta Sundin, Marianne Carlström och Lars Stjernkvist (alla s) anser att den del av utskottets yttrande som under rubriken Utskottet börjar med "I propositionen" och slutar med "Motionsyrkandena avstyrks" bort ha följande lydelse:

De regler som i dag gäller för realisationsvinstbeskattningen av bostäder infördes i samband med skattereformen. Reglerna har därför endast varit i kraft under en relativt kort tid. Som framhålls i motion

Sk2 (s) innebär det att det är svårt att dra några säkra slutsatser om beskattningens bostadspolitiska effekter. Inte minst gäller detta med avseende på de obalanser som rått på bostadsmarknaden under senare år. Det finns enligt utskottets mening sålunda inte nu underlag för annan bedömning än att nuvarande beskattning i allmänhet ger ett resultat som förenar kravet på en likformig kapitalbeskattning med behovet av att undvika allvarliga inlåsnings effekter på bostadsmarknaden. Regeringens förslag avvisas redan på denna grund.

Förutom de ovan resta invändningarna mot att införa ett uppskovssystem uppvisar regeringens förslag sådana principiella brister att det inte heller av detta skäl bör införas. Ett uppskovssystem innebär sålunda inte någon definitiv skattelättnad utan endast att skattebetalningen skjuts på en obestämbar framtid. Någon permanent lösning av problemen med eventuella inlåsnings effekter uppnås därmed inte. Kritik kan enligt utskottets mening dessutom riktas mot att det föreslagna uppskovssystemet förutsätter att ersättningsbostaden är lika dyr eller dyrare än den avyttrade bostaden. Detta leder bl.a. till att bostads efterfrågan styrs mot dyrare bostäder — något som i sin tur också kan ge regionalpolitiska effekter genom att bostadspriserna oftast är högre i våra storstäder och på de större orterna. Införandet av ett uppskovssystem ger dessutom ett mera komplicerat skattesystem där bl.a. skattekontrollen försvåras,

Med hänvisning till det nu anförda avstyrker utskottet regeringens förslag i sin helhet i enlighet med förslagen i motionerna Sk2 (s) yrkande 1 samt Sk3 (v) yrkande 1. Övriga nu aktuella motionyrkanden avstyrks.

De hittillsvarande erfarenheterna av dagens realisationsvinstbeskattning av bostäder ger inte underlag för någon annan bedömning än att beskattningen i stort måste anses fungera väl med avseende på bl.a. skatteuttag och påverkan på bostadsmarknaden. Som framhålls i motion Sk2 (s) kan det dock finnas situationer där beskattningen leder till vissa oacceptabla effekter för enskilda hushåll. I första hand gäller detta vid försäljningar av bostäder där vinsten är liten och i allt väsentligt kan anses utgöra en ersättning för inflationen. Inte sällan är det fråga om försäljningar som syftar till ett bostadsbyte inom samma fastighet. Det kan t.ex. gälla äldre människor som flyttar till en bostad i markplanet för att slippa gå i trappor.

För att undvika en oskäligen beskattning i de ovan relaterade situationerna bör en översyn av realisationsvinstbeskattningen för bostäder göras i enlighet med förslagen i motionerna Sk2 (s) yrkande 2 och Sk3 (v) yrkande 2. Utskottets ställningstagande i denna del bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Dan Eriksson i Stockholm (nyd) anser att den del av utskottets yttrande som under rubriken Utskottet börjar med "I propositionen" och slutar med "Motionen avstyrks" bort ha följande lydelse:

Vi har i dag en bostadsmarknad som är i uppenbar obalans. En starkt bidragande orsak till detta är realisationsvinstbeskattning av bostäder. Denna beskattning hämmar på ett avgörande sätt rörligheten på bostadsmarknaden. De av regeringen nu föreslagna uppskovsreglerna tillsammans med övriga ändringar i reavinstbeskattningen har också till syfte att ta bort detta hinder och därmed effektivisera användningen av vårt bostadsbestånd. Införandet av ett uppskovssystem innebär därför ett steg i rätt riktning. Det förordade uppskovssystemet bör därför kunna accepteras under en övergångstid. Däremot finns det enligt bostadsutskottets mening anledning att närmare överväga utformningen av de övergångsbestämmelser som bör gälla vid avyttring av villor och bostadsrätter i anslutning till att de nya reglerna införs.

Regeringens förslag innebär bl.a. att den s.k. 9-procentsregeln skall få tillämpas t.o.m. den 30 juni 1994. Som skäl för att takregeln övergångsvis skall kunna tillämpas anförs i propositionen att de förordade ändringarna i realisationsvinstbeskattningen i vissa fall kan komma att innebära skatteskärpningar som inte varit kända i förväg. Det är även enligt bostadsutskottets mening mot bakgrund härav rimligt att övergångsbestämmelserna ges en sådan utformning att effekter av denna typ motverkas. Det finns däremot inte anledning att begränsa tidsperioden för tillämpningen av 9-procentsregeln på det snäva sätt som regeringen föreslår. Enligt utskottets mening bör denna regel i stället få tillämpas, om den skattskyldige så begär, vid avyttringar som företas senast under år 1999.

Vad utskottet nu med bifall till Ny demokratis partimotion Sk4 yrkandena 1 och 2 samt med anledning av regeringens förslag anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Övriga motionsyrkanden avstyrks.

Sett i ett längre perspektiv är det nu förordade uppskovssystemet dock inte tillräckligt. En väl fungerande bostadsmarknad där det är de boendes behov som styr valet av bostad förutsätter nya, helt neutrala skatteregler. Reavinstbeskattningen av bostäder bör därför snarast tas bort helt i enlighet med förslaget i Ny demokratis partimotion Sk4 yrkande 3. Även i denna del bör utskottets ställningstagande ges regeringen till känna.

Meningsyttring av suppleant

Meningsyttring får avges av suppleant från Vänsterpartiet, eftersom partiet inte företräds av ordinarie ledamot i utskottet.

Lars Werner (v) anför:

Jag ansluter mig till den avvikande meningen (s).

