

Motion till riksdagen 2013/14:Sk436

av **Stefan Svanström (KD)**

Minska inläsningseffekten vid försäljning av privatbostäder

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda effekterna av reavinstskatten och uppskovsräntan vad avser rörligheten på bostadsmarknaden samt föreslå åtgärder som minskar den inläsningseffekt som påtalas i motionen.

Motivering

Som del av finansieringen i samband med regeringens avskaffande av den statliga fastighetsskatten höjdes reavinstskatten på försäljning av privatbostäder från 20 till 22 procent. Samtidigt infördes också en schablonintäkt för uppskovsbelopp ("uppskovsränta") samt ett tak på hur stora uppskovsbelopp som får föras vidare. Schablonintäkten beräknas så att det uppskovsbelopp som beviljats vid begäran om preliminärt uppskov med reavinstskatt vid försäljning av privatbostad multipliceras med 1,67 procent och läggs till i inkomst av kapital. Därmed blir den effektiva "räntan", det vill säga skatten, 0,5 procent av uppskovsbeloppet, vilket läggs till i den allmänna deklARATIONEN.

Sammantaget utgör dessa – den höjda reavinstskatten och uppskovsräntan – två nya skatter som minskar omsättningshastigheten på bostadsmarknaden. Båda skatterna leder till att transaktionskostnaden för att flytta från en bostad till en annan blir högre än den tidigare varit, vilket minskar utbudet av bostäder till försäljning. Det kan i sin tur verka pådrivande på prisutvecklingen i städer med hög efterfrågan.

Båda dessa skatter drabbar främst hushåll som gjort goda bostadsaffärer, med kraftiga värdestegringar på sina boenden. Effekten av att skatten betalas först när bostaden omsätts blir dock ett kraftigt incitament att vänta med en försäljning till den är absolut nödvändig.

Fel! Okänt namn på

Det kan diskuteras hur störande en högre reavinstskatt är när det finns en omfattande möjlighet till uppskov. Enligt Finansdepartementets beräkningar var det endast 2 procent av uppskoven som översteg det högsta uppskovet när taket senast ändrades år 2009. Den som vill flytta till en annan bostad riskerar visserligen att få skatta av en större del av vinsten, men får samtidigt behålla lejonparten av en värdestegring. Det är därför rimligt att tro att den som byter bostad och begär uppskov kan få en lägre boendekostnad när skatteeffekten är beaktad.

Uppskovsräntan bidrar dock till en annan mekanism, nämligen att boendekostnaden för en likvärdig bostad kan bli högre än för den bostad som avyttras. Pondera att en ägare har en lägenhet värderad till 3 miljoner kronor med ett anskaffningsvärde på 1,55 miljoner. Vederbörande är nu intresserad av att köpa en ny lägenhet för 3 miljoner kronor, med samma belåning och månadsavgift som tidigare. Hon får då ta med hela uppskovsbeloppet på 1,45 miljoner kronor, men får samtidigt betala en uppskovsränta på 7 250 kronor per år på den nya bostaden. Det motsvarar en höjd boendekostnad med drygt 600 kronor per månad. (Alternativet är att betala reavinstskatten, och låna mellanskillnaden. Om räntan är lägre än 3,25 procent är detta ett billigare alternativ, men ger likväl en höjd boendekostnad för en likvärdig lägenhet).

Det säger sig självt att detta leder till inlåsnings effekter och en minskad omsättnings hastighet på bostadsmarknaden, inte minst för hushåll som inte tidigare har några upparbetade uppskov.

Enligt Skatteverket fanns i början av år 2012 beviljade uppskov på knappt 31 miljarder kronor, vilket motsvarar en ränteintäkt på drygt 1,5 miljarder kronor per år. Skulle uppskovsräntan avskaffas kan en del av detta manifesteras i högre bostadspriser, med åtföljande ökning av reavinstskatterna. Detta täcker dock bara en mindre del av den offentligfinansiella effekten av att avskaffa uppskovsräntan, varför andra finansieringar också måste till.

Jag anser att man bör överväga tre alternativa finansieringar. Den första, och enklaste, är att höja reavinstskatten. Detta leder till att den som har vinst som överstiger taket får betala mer när en bostad avyttras. Notera dock att en sådan skatteförändring inte har permanent effekt på boendekostnaden, utan drabbar momentant vid en försäljning. Det kan visserligen begränsa försäljningar där säljaren inte avser att köpa en ny bostad, men i övrigt torde effekterna bli försumbara.

Den andra metoden som kan övervägas är att minska möjligheten att göra ränteavdrag, antingen genom att sänka skattesatsen på avdraget eller minska det högsta belopp som berättigar till fullt avdrag (idag medges fullt avdrag upp till räntekostnader på 100 000 per person och år).

Den tredje metoden är att finansiera uppskovsräntans avskaffande genom justeringar i stämpelskatten, antingen genom att den nuvarande skatten höjs eller att skatteuttaget breddas. Enligt riksdagens utredningstjänst (RUT) kan t.ex. en stämpelskatt på bostadsrätter vid försäljning och nyupplåning ge ökade skatteintäkter på 1,7 miljarder kronor per år.

Det är min mening att regeringen snarast bör utreda effekterna av den höjda reavinstskatten och uppskovsräntan när det gäller rörligheten på bostadsmarknaden och de inlåsnings effekter som beskattningen har. Utredning-

Fel! Okänt namn på

en bör i detta sammanhang titta på alternativa finansieringar som minskar de påtalade inlåsnings effekterna. Detta bör ges regeringen tillkänna.

Stockholm den 4 oktober 2013

Stefan Svanström (KD)