Motion till riksdagen 1986/87:Sk387

Axel Andersson och Hans Göran Franck (s)
Skärpt realisationsvinstbeskattning

Inslagen av bostadshandel och spekulation har under de senaste åren ökat. Prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter visar hur marknadskrafterna tar ett allt stadigare grepp om bostadsmarknaden. På allt fler orter börjar vi få en situation där lagen om "utbud och efterfrågan" reglerar boendet.

Denna utveckling innebär att de som har pengar och kan betala får förtur till de mest attraktiva lägenheterna. Dagens höga överlåtelsevärden på bostadsrätter och småhus gör dessa delar av bostadsmarknaden helt segregerade. De icke kapitalstarka grupperna, såsom de unga barnfamiljerna och ungdomarna, stängs därmed ute från dessa boendeformer.

Bostadshandeln är också ur en allmän ekonomisk synpunkt ett stort problem, eftersom den får negativa effekter på inkomst- och förmögenhetsfördelningen. Även bostadspolitiskt är det ett problem att stora kapitaltillgångar binds i småhus och bostadsrätter. Det är exempelvis oacceptabelt att de subventionerade räntebidragen vid en försäljning av statligt belånade småhus och bostadsrätter omvandlas till vinstpengar som hamnar i de privata ägarnas fickor.

Det är inte bara en oförsvarlig fördelningspolitik utan i högsta grad också ogynnsamt för samhällsekonomin. De upptrissade överlåtelsevärdena på bostadsmarknaden kräver mera lån och leder till större ränteavdrag och därmed ökade skattesubventioner. På detta sätt ökar samhällets kostnader för bostadssektorn utan att nya bostäder byggs och utan att de boende får lägre boendekostnader.

De vinster som uppstår på bostadsmarknaden är betydande och uppgår årligen till miljardbelopp. Dessa vinster beskattas så gott som inte alls med gällande regler för realisationsvinstbeskattningen. Om dessa vinster beskattades åtminstone som vanliga arbetslöner skulle samhället tillföras betydande resurser som kunde användas till bostadssocialt angelägna åtgärder. Det har uttalats att bostadssubventionerna, räknat i fast penningvärde, inte får öka utan helst bör minskas. Om de bostadspolitiska ambitionerna skall kvarstå på en hög nivå bör det övervägas om inte en skärpt realisationsvinstbeskattning är en möjlighet att finansiera bostadssociala reformer.

Reglerna för realisationsvinstbeskattningen är i dag ej gemensamma för egnahem och bostadsrätter. För närvarande beskattas bostadsrätter efter en nominell metod och egnahem efter en real metod. För bostadsrätter är realisationsvinster vid försäljning 100 % om ägaren haft sin bostad bara ett år. Den skattepliktiga vinsten reduceras därefter successivt. Efter fyra års innehav tas enbart 25 % av vinsten upp till beskattning. Vid en marginalskatt på 50 % blir den effektiva skatten endast 12,5 %.

Villaägaren får i stället räkna upp småhusets ingångsvärde och nedlagda förbättringskostnader med inflationen. Villaägaren har dock en stor fördel i att han får uppskov med sin skatt om försäljningsvinsten sätts in i en ny bostad.

Det är angeläget att statsmakterna tar initiativ för att ge större ekonomisk rättvisa mellan olika upplåtelseformer, för att dämpa prisutvecklingen och för att tillföra bostadssektorer ytterligare resurser.

De krav som bör ställas på en förändrad realisationsvinstbeskattning är följande:

- Den värdeökning som beror på annat än att det reala värdet ökats genom förbättringar och att den egna kapitalinsatsen värdesäkrats bör beskattas till 100 %.
- Reglerna skall vara gemensamma för villor och bostadsrätter.
- Möjligheten att få uppskov med beskattningen skall tas bort.

Hemställan

Med hänvisning till ovanstående hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av förslag till en förändrad realisationsvinstbeskattning av småhus och bostadsrätter.

Stockholm den 27 januari 1987

Axel Andersson (s) *Hans Göran Franck (s)*