

Motion till riksdagen 2005/06:Sk431

av Lars Gustafsson och Per Landgren (kd)

Reavinstskatt

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att utvidga möjligheterna till uppskov med kapitalvinstbeskattningen vid överlåtelse av permanentbostad.

Motivering

Lagen 1993:1469 reglerar uppskovsavdrag vid byte av bostad. I förarbetena till lagen redovisas skälen till lagstiftningen. Bland annat anförs att uppskov med kapitalvinstskatten ökar möjligheter till byte av bostad, ökar rörligheten på bostadsmarknaden och ger positiva effekter på arbetsmarknaden.

Vid försäljningar av privatbostad beskattas 20 % av vinsten i inkomstslaget kapital. Vinsten beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkt och omkostnadsbelopp. Ingen indexuppräknning sker. Försäljningsintäkten är priset för fastigheten minus försäljningskostnader (mäklarkostnader etc.).

För att klassas som privatbostad måste någon av följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Småhuset ska helt eller till övervägande del (dvs. mer än 50 %) användas eller vara avsett att användas för permanent boende eller för fritidsboende för ägaren eller denne närstående.
- Tvåfamiljsfastighet ska helt eller till väsentlig del (dvs. minst 40 %) vara avsett att användas för permanent boende eller för fritidsboende för ägaren eller denne närstående.
- Avsikten med en obebyggd fastighet är att den ska bebyggas med en privatbostad.

Den som sålt sin permanentbostad och köper en annan bostad kan få uppskov med kapitalvinstbeskattningen genom att på särskild blankett ansöka om uppskov i sin självdeklaration. Som permanentbostad räknas här:

Fel! Okänt namn på

- privatbostad där ägaren varit bosatt minst ett år omedelbart före försäljningen eller
- privatbostad där ägaren varit bosatt under minst tre av de senast fem åren.

För att få uppskov måste vinsten uppgå till minst 50 000 kr. (I vissa tvångsförsäljningsfall räcker det med en vinst på 10 000 kr.) Ersättningsbostaden ska vara ett småhus eller bostadsrätt, som anskaffas tidigast året före och senast året efter försäljningen av den s.k. ursprungsbostaden. Tiden räknas här i kalenderår. En fastighet (småhus, fritidshus eller tomtmark för småhus) förvärvat andra kalenderåret före försäljningen av ursprungsbostaden eller tidigare kan också räknas som ersättningsbostad, om ny-, till- eller ombyggnad har gjorts under tiden mellan den 1 januari året före försäljningen av ursprungsbostaden och den 2 maj andra året efter försäljningen. I dessa fall anses fastigheten vara köpt den 1 januari året före det år ursprungsbostaden såldes, men inköpspriset för sådan fastighet får inte vid beräkningen av uppskovsavdraget räknas in i anskaffningsutgiften. Om vederlaget för ersättningsbostaden är minst lika stort som det vederlag man fått för ursprungsbostaden kan uppskov beviljas med hela vinsten. Är ersättningsbostaden billigare sätts uppskovet ned proportionellt.

Man måste bosätta sig i ersättningsbostaden senast den 2 maj andra året efter det att ursprungsbostaden avyttrades. Sker bosättningen senare, går rätten till uppskovsavdraget förlorad. Detta gäller oavsett vad förseningen beror på.

Ett exempel på en bostadskonsumert som har råkat illa ut är en familj som år 2002 sålde sitt radhus. De ansökte om uppskov med vinsten. Ersättningsbostaden skulle byggas av en entreprenör och vara klar i december 2003. Det bar sig emellertid inte bättre än att familjen råkade i tvist med entreprenören. Den nya villan står nu halvfärdig utan vare sig fasadbeklädnad eller inredning och de bor hos släktingar då huset inte går att flytta in i, alltmedan advokaträkningarna skjuter i höjden, vilket i sig borde vara illa nog. Nu har emellertid Skatteverket krävt tillbaka uppskovsavdraget från den tidigare försäljningen. För att uppskovsavdraget skulle ha bestått, krävdes att familjen hade bosatt sig i huset senast den 2 maj 2004. Som nämnts gick det inte att flytta in i huset. Familjen står nu med en ekonomi i ruiner och lär få svårigheter att behålla huset (Kronofogdemyndigheten har varit på besök för att driva in Skatteverkets fordran.).

En person som har råkat i tvist med den entreprenör som uppför det nya huset och därför inte har kunnat flytta in i tid, går således miste om uppskovsavdraget. Följden härav blir ofta att personen ifråga inte klarar av att fortsätta driva tvisten mot entreprenören utan får ge upp denna. En fastighetsägare som till följd av att ersättningsbostaden blir förstörd genom brand eller naturhändelse som orkanen i januari 2005, går också miste om uppskovsavdraget, när inflyttning inte kan ske i rätt tid.

Ur rättssäkerhetssynpunkt är det mycket otillfredsställande att fastighetsägare som inte har kunnat flytta in i tid i ersättningsbostaden till följd av tvist med entreprenören eller att bostaden har blivit förstörd, går miste om uppskovsavdraget. För lagstiftaren borde det vara ett fall av force majeure och därmed ett laga skäl för att inte i tid uppfylla uppskovsregeln. Härtill kommer

Fel! Okänt namn på

att en uppmjukning av uppskovslagstiftningen ur fiskalt perspektiv inte kostar särskilt mycket, då detta aldrig innebär befrielse från kapitalvinstbeskattning, utan endast ett uppskjutande av skatten.

Förslag

Mot bakgrund av vad som ovan anförts, bör möjligheterna till uppskovsavgift utvidgas på så sätt att möjligheten till uppskovsavgift ska kvarstå när den skattskyldige:

- inte har kunnat bosätta sig i ersättningsbostaden senast den 2 maj andra året efter avyttringen av ursprungsbostaden, och
- när det med hänsyn till omständigheterna framstår som oskäligt att den skattskyldige ska gå miste om uppskovsavgiften.

Exempel på vad som bör betraktas som oskäligt är när

- inflyttningen har omöjliggjorts av force majeure som brand, naturhändelse, entreprenörsvist eller entreprenörens konkurs, och
- bostadskonsumerten inte själv rimligen hade kunnat förutse och undvika händelsen.

Bestämmelserna föreslås träda i kraft omedelbart och tillämpas första gången vid 2005 års taxering. Formuleringen innebär att reglerna ges retroaktiv verkan. De kommer därmed att få betydelse för uppskov meddelade i anledning av försäljningar fr.o.m. inkomståret 2003 (senaste bosättningsdatum i ersättningsbostad – 2 maj 2005).

Stockholm den 29 september 2005

Lars Gustafsson (kd)

Per Landgren (kd)