

## Motion till riksdagen 2009/10:Sk473

av **Anti Avsan (m)**

# Beskattning av kapitalvinst vid försäljning av permanentbostad

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör ta initiativ till en översyn av reglerna om beskattning av fysiska personers kapitalvinst vid försäljning av permanentbostad.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att försöka identifiera vilka negativa konsekvenser som den nuvarande eviga reavinstbeskattningen medför samt lämna förslag till hur en ändrad lagstiftning skulle kunna utformas.

## Motivering

Denna motion har avgränsats till sådan kapitalvinst som för en fysisk person kan uppkomma till följd av försäljning av hans eller hennes permanenta bostad. Däremot avses inte transaktioner som är hänförliga till någon av fysisk person bedriven rörelse.

## Det svenska uppskovssystemet

Skatteverket sammanfattar uppskovsbestämmelserna på följande sätt (Skatteverket, Handledning för beskattning av inkomst vid 2008 års taxering):

Den som avyttrar sin privatbostadsfastighet eller privatbostadsrätt (ursprungsbostad) och förvärvar en annan bostad (ersättningsbostad) kan under vissa förutsättningar få uppskov med beskattningen av hela eller del av den kapitalvinst som uppkommer vid avyttringen av ursprungsbostaden. Förutsättningarna är bl.a. följande.

## Fel! Okänt namn på

Ursprungsbostaden ska vara en privatbostad där man varit bosatt viss tid före avyttringen. Kapitalvinsten vid försäljningen ska uppgå till minst 50 000 kr.

Ersättningsbostaden ska ha förvärvats och bosättning ska ha skett inom viss tid. Den nya bostaden ska också vara av visst slag (småhus, bostadsrätt m.m.). Ersättningen för ersättningsbostaden måste vara minst lika stor som för den avyttrade ursprungsbostaden för att uppskov med beskattningen ska kunna erhållas för hela kapitalvinsten. Uppskov med beskattningen kan också erhållas för del av kapitalvinsten, dock lägst 50 000 kr.

Bestämmelserna är tillämpliga för bostäder – såväl ursprungs- som ersättningsbostäder – i länder inom EES-området.

Uppskovsreglerna gäller endast fysiska personer. Dödsbon kan inte få uppskov annat än i vissa speciella fall. Se avsnitt 29.5.

Uppskov med beskattningen medges enligt bestämmelserna i 47 kap. IL. Uppskovsbeloppet återförs till beskattning vid kapitalvinstberäkningen för ersättningsbostaden när denna avyttras i framtiden. Det finns även möjligheter till frivillig återföring till beskattning av uppskovsbeloppet, dock lägst 20 000 kr per år.

## Motiven för uppskovssystemet

Vad som utgör ett problem med kapitalvinstbeskattningen av permanentbostäder är att när en sådan bostad säljs, under förutsättning att detta inte sker i rent spekulationssyfte, det pris som köparen betalar är precis detsamma som säljaren rent teoretiskt skulle behöva betala för att köpa tillbaka sin nyss sålda permanentbostad. Med hänsyn till den skattskyldighet som uppkommer i den angivna situationen kan säljaren inte köpa tillbaka sin bostad eller en likvärdig bostad eftersom han eller hon har blivit fattigare i och med den uppkomna skattskyldigheten. Efter flera försäljningar av permanentbostäder under en längre tidsperiod har beskattning skett vid flera tillfällen eller – alternativt – skattskyldigheten skjutits upp genom uppskovsbestämmelserna och därmed helt eller delvis ackumulerats under en längre tid. Uppskovsbeloppet ska enligt gällande regler återföras till beskattning vid kapitalvinstberäkningen för ersättningsbostaden när denna avyttras i framtiden. Uppskovssystemet medverkar således till att både i någon mån dölja och kortsiktigt motverka effekterna av den eviga reavinstbeskattningen. Härutöver ses ackumulerade uppskovsbelopp numera som en av staten till den enskilde lämnad kredit, vilket är skälet till att ränta uttas på uppskovsbeloppet.

I förarbetena har anförts bland annat att utgångspunkten för uppskovssystemet har varit att beskattning av den värdestegring som realiserats vid avyttring av en tillgång får antas medföra inläsningseffekter. Inläsningen hänger samman med att beskattningen av kapitalvinsten minskar det kapital som kan investeras i en ny tillgång. Dessa effekter har ansetts särskilt besvärliga vad gäller bostäder, bland annat därför att det inte alltid finns möjlighet att avstå från ett bostadsbyte, exempelvis vid byte av arbetsort. Detta är motivet för

**Fel! Okänt namn på**

möjligheten till uppskov med beskattningen av kapitalvinst vid avyttring av en permanentbostad.

Uppskovssystemet innebär således inte någon lösning av det grundläggande problemet med den eviga reavinstbeskattningen.

## Motsvarande regler i övriga EU-länder

Det bör i detta sammanhang påpekas att översättningssvårigheter kan ha medfört missuppfattningar när det gäller detaljreglerna för respektive EU-land. Av den varje månad uppdaterade engelskspråkiga databasen European Tax Surveys, som är en elektronisk version av European Tax Handbook, framgår dock i huvudsak följande.

Ingen kapitalvinstbeskattning av eventuell vinst vid försäljning av den egna bostaden sker i Estland, Frankrike, Italien och Luxemburg. Detsamma synes gälla (den engelska texten framstår som något oklar) i Nederländerna och Storbritannien samt Danmark (beträffande Danmark anges endast: "Gains on the sale of owner-occupied dwellings are normally exempt and losses may not be deducted"). I Bulgarien är eventuell kapitalvinst på överlåtelse av en bostad per år undantagen från beskattning.

Övriga EU-länder uppställer någon form av villkor för att kapitalvinstbeskattning inte ska ske eller för lätnader i kapitalvinstbeskattningen. Det kan tilläggas att Grekland inte finns med i jämförelsen, eftersom det inte går att med säkerhet utläsa om det i Grekland alls påförs någon kapitalvinstbeskattning.

Enligt den slutsats som riksdagens utredningstjänst redovisar efter en komparativ studie av hur förhållandena inom det nu aktuella området ser ut i övriga EU-länder framgår det inte av uppgifterna i European Tax Surveys att något annat land i EU skulle ha en så kallad evig reavinstbeskattning liknande den svenska. Detta innebär att det svenska regelverket står i en klass för sig.

Det svenska systemet torde inte bara medföra inläsningseffekter av sådant slag som berörs som motiv för uppskovssystemet i förarbetena utan även inläsningseffekter i ett vidare europeiskt perspektiv. Det finns därmed all anledning att regeringen tar initiativ till en översyn av reglerna avseende beskattning av fysiska personers kapitalvinst vid försäljning av permanentbostad.

Stockholm den 30 september 2009

*Anti Avsan (m)*