

## Motion till riksdagen 2011/12:Sk231

av **Margareta Cederfelt (M)**

# Förändrad flyttskatt

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att förändra flyttskatten.

## Motivering

Bostadsmarknaden i de delar av Sverige där ett stort antal människor vill bo, framför allt i Stockholmsregionen och andra större tätorter, fungerar inte bra. Den är trögriktig och det råder en omfattande bostadsbrist. Detta beror dels på rekordsnabb utveckling samtidigt som bostadsbyggandet släpar efter, dels på hårda regleringar av bostadsmarknaden. En betydelsefull faktor för rörligheten på bostadsmarknaden är att transaktionskostnaderna i samband med en flytt är låga. Flyttskatterna bidrar till att bromsa de viktiga flyttkedjorna, vilket leder till att rörligheten på bostadsmarknaden påverkas negativt.

Då Stockholm och andra områden med stor befolkningstillväxt står inför flera stora utmaningar såsom en fortsatt inflyttning i kombination med en stor och växande bostadsbrist är det viktigt att se över problemet med flyttskatt. Allra helst är det viktigt att uppmärksamma denna problematik om områdena även i fortsättningen skall vara attraktiva och konkurrenskraftiga där företag vill etablera sig och dit människor kan och vill flytta.

Stockholms Handelskammare har beräknat hur stora kostnaderna för ett hushåll som flyttar inom det ägda beståndet blir och hur stora merkostnader skattesystemet skapar. Resultatet visar att skattekostnaden för en flytt i Stockholms län i genomsnitt uppgår till mellan 450 000 och 750 000 kronor. Därtill kan läggas mäklararvodet som ökar flyttkostnaden ytterligare, till mellan 600 000 och 900 000 kronor. Detta är betydligt högre kostnader än vad som gäller i andra delar av Sverige.

Fel! Okänt namn på

## Storstadsbor är högt belånade

Sedan mitten av 1990-talet har bostadspriserna stigit kraftigt i storstadsregionerna. Hushållens låneskulder har ökat i takt med de stigande priserna. Höga huspriser driver upp belåningen. Medelpriset för ett småhus i Stockholms län uppgick 2009 till 3 518 000 kronor jämfört med 1 599 000 kronor i övriga riket.<sup>1</sup> Motsvarande för länets bostadsrätter är ett medelpris på 1 997 000 kronor respektive 730 000 kronor i övriga riket.<sup>2</sup>

Sedan i början av 1980-talet har hushållens belåningsgrad, dvs. bostadsskulden i relation till bostadsförmögenheten, ökat allt snabbare.<sup>3</sup> Vid utgången av 2009 uppgick belåningsgraden för bostäder till 36 procent. En fjärdedel av bostadsägarna är helt utan skulder, vilket gör att den genomsnittliga belåningsgraden för de övriga uppgår till 58 procent. För yngre hushåll är belåningsgraden i genomsnitt 75 procent. 13 procent av småhusen och 22 procent av bostadsrätterna är belånade till över 80 procent av bostadens värde. 4 procent av Sveriges småhusägare och 8 procent av bostadsrättsinnehavarna har till och med en skuldsättningsgrad överstigande 90 procent.

Hushåll med hög belåning riskerar inte endast att drabbas hårt av fallande priser på bostadsmarknaden, stigande kostnader för boräntor och ökad arbetslöshet. Den gör dem också mer utsatta för höga flyttkostnader.

## Transaktionskostnader vid flytt

De höga transaktionskostnaderna i samband med flytt kan bli kännbara. Det gäller särskilt för hushåll som vill flytta till ett billigare boende och sänka sina löpande utgifter. För att bostadsmarknaden inte ska drabbas av inlåsning och utestängning är det viktigt att bostadsbyten kan ske till låga transaktionskostnader och att det finns alternativ att välja mellan för hushåll som vill byta bostad.

## Beskattning av bostäder påverkar rörligheten

Transaktionskostnaderna minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Det gäller framför allt skatter riktade mot säljaren av en bostad.<sup>4</sup> Många äldre hushåll boende i stora och lågt belånade bostadsrätter eller småhus upplever ofta när de funderar på att flytta, att samtliga alternativ till det aktuella boendet ter sig dyrare. Vid flytt från eget ägt boende till hyresrätt utlöses all eventuell realisationsvinst utan möjligheter till uppskov. Kapitalvinstbeskattningen påverkar

<sup>1</sup> I riket totalt: 1 911 000.

<sup>2</sup> I riket totalt: 1 188 000.

<sup>3</sup> SCB, Tillgångar, skulder och kapitalvinster samt Finansinspektionen, Utvecklingen på bolånemarknaden.

<sup>4</sup> BKN, Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt, s. 48 och framåt redovisar spännande forskning på området.

och låser framför allt in de hushåll som önskar köpa ett nytt och billigare boende. Det betyder att rörligheten från villor och stora bostadsrätter riskerar att bli liten. I rapporten Bostäder på marknadens villkor (Lind och Lundström 2007) konstateras att det är viktigt att äldre hushåll finner bostadsalternativ som motiverar till utträde från ägarmarknaden, annars stannar de längre i sin ägda bostad.

Den höjda kapitalvinstskatten i kombination med det begränsade och räntebelagda uppskovsbeloppet kan också leda till lägre konsumtion av bostäder och inlåsnings effekter på bostadsmarknaden. Det kan i sin tur ge negativa effekter för rörligheten på arbetsmarknaden, vilket riskerar att leda till en sämre ekonomisk utveckling och högre arbetslöshet.<sup>5</sup>

## Dubbelt så höga taxeringsvärden i Stockholm som i övriga Sverige

Stockholms läns genomsnittliga taxeringsvärde för småhus för permanentboende uppgick 2009 till 2 684 000 kronor jämfört med 1 106 000 kronor i övriga riket.<sup>6</sup> Stockholms läns andel av småhusens totala taxeringsvärde uppgår till 28 procent. Det kan ställas i relation till att 12 procent av Sveriges totala småhusbestånd finns i länet. Danderyd har landets högsta genomsnittliga taxeringsvärde, 5,2 miljoner kronor, och Åsele det lägsta, 162 000 kronor. Bland de 18 kommuner med högst taxeringsvärde finns 14 Stockholmskommuner.

## Höga skatter bidrar till inlåsnings effekter

Den svenska beskattningen av bostäder består av flera olika komponenter. De två skatter som träder in vid förvärv eller försäljning av bostad är realisationsvinstbeskattning och stämpelskatt i form av lagfart och pantbrev. Men även ränta på ett eventuellt uppskov kan räknas hit. Dessa skatter samt ränta bidrar till olika typer av inlåsnings effekter.

För ett hushåll i Stockholm som ägt sin Sverigevilla i 40 år innebär en försäljning att skatter för nära 740 000 kronor måste betalas samt cirka 150 000 kronor i mäklararvode.<sup>7</sup> Det innebär att det totalt kostar närmare 900 000 kronor att flytta till en lika dyr bostadsrätt (givet samma belåning som tidigare). En flytt från en genomsnittlig Sverigevilla kostar ca 350 000 kronor i reavinstbeskattning och 72 000 kronor i mäklararvoden, dvs. totalt ca 420 000 kronor. Det är nästan halva kostnaden i förhållande till flytten i Stockholms län. I övriga riket, exkluderat de tre storstadsregionerna, kostar motsvarande

<sup>5</sup> Öberg, Incitamentseffekter av slopad fastighetsskatt.

<sup>6</sup> I riket totalt: 1 320 000 kronor.

<sup>7</sup> Med Sverigevilla avses en identisk villa på ett och ett halvt plan om 140 kvm med tomt på 500 kvm osv.

**Fel! Okänt namn på**

flytt drygt 300 000 kronor, uppdelat på 250 000 kronor i reavinstbeskattning och 52 000 kronor i mäklararvode.

För hushåll som bott en längre period i sitt hus medför en flytt att en hög realisationsvinstskatt utlöses samtidigt som nya lån måste tecknas för att finansiera mellanskillnaden för en bostadsrätt till samma pris. Månadskostnaden för boendet blir i dessa fall betydligt högre efter flytten än före. Detta talar för att många hushåll väljer att bo kvar i sitt hus så länge som möjligt eftersom lånen i stort är betalda och de bor billigt. Problematiken är än större i de kommuner där prisstegringarna varit höga, eftersom det svenska systemet för kapitalvinstbeskattning inte korrigerar för inflation. Detta gäller för hela Sverige även om hushållen i storstadsregionerna drabbas hårdast.

Vad som kan konstateras är att de höga flyttskatterna får stor betydelse för många hushålls flyttbeslut. Skatterna bidrar till att bromsa de viktiga flyttkedjorna, därmed påverkas rörligheten på bostadsmarknaden negativt. De ekonomiska konsekvenserna av en flytt är betydande.

En god tillgång på bostäder är en grundläggande förutsättning för en positiv samhällsutveckling. Arbetet med att minska boendekostnaderna och att öka rörligheten på bostadsmarknaden är en angelägen uppgift. Det är därför viktigt att se över reglerna för kapitalvinstbeskattningen vid försäljning av bostaden.

Stockholm den 28 september 2011

*Margareta Cederfelt (M)*