

Enskild motion

Motion till riksdagen: 2014/15:2104

av Olle Felten (SD)

Rättvis reavinstbeskattning vid försäljning av småhusfastigheter

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om införande av en indexreglering av inköpsvärdet samt större om- och tillbyggnader och reparationer vid beräkning av reavinstskatt i samband med försäljning av småhus.

Motivering

Kapitalbeskattningen av småhusfastigheter bygger på en beräkningsmodell som missgynnar de som ägt sin bostad länge. Man får i praktiken betala en straffskatt på sitt kapital för att man ägt sin bostad som ökar ju längre period man ägt den. Den ökade skatten, beror på att det faktiska inköpsvärdet och substansiella reparationskostnader som genomförts ett antal år innan försäljningen, urholkas genom att det inte värdesäkras efter utvecklingen av konsumentprisindex. Effekten förstärks ytterligare genom att den kommunala fastighetsavgiften drabbar äldre fastigheter mer än nyare.

Beroende på den tid som förlöpt mellan köp och försäljning av fastigheten, inflationens storlek och prisförändringstakten på småhus i det aktuella området, kan effekten slå mer eller mindre brutalt.

Den grundläggande principiella felkällan är dock att principen för reavinstbeskattningen skapar en orättvis överbeskattning vid försäljning av äldre småhusfastigheter. I själva verket gynnas de som säljer sitt hus efter en kortare tid gentemot de som lever och bor i

sin småhusfastigheter länge, kanske ett helt vuxet liv. Ju längre man ägt fastigheten, desto större blir orättvisan.

Jag kan svårligen tänka mig att det har varit lagstiftarens syfte att skapa en orättvis beskattningsprincip genom att utforma regelverket på det sätt som nu gäller. Jag utgår istället från att det är en effekt som man helt enkelt har förbisett. Med utgångspunkt från detta synsätt menar jag att det är en självklar reform att värdesäkra inköpspris och reparationskostnader med hjälp av konsumentprisindex (KPI).

Utvecklingen av KPI sedan 1980 framgår av nedanstående tabell, som hämtats från [Statistiska Centralbyråns hemsida](#).

År (medelvärde)	KPI
1980	100
1990	208
2000	261
2010	303
2013	314

Värdena i tabellen visar att en person som köpt sin fastighet 1980 för t.ex. 450 000 kronor och gjort en större reparation år 2000 för 75 000 kronor med nuvarande regler endast får göra avdrag för de belopp man faktiskt betalade vid inköpstillfällena, när man säljer sin fastighet 2013. Det betyder att skattealkylen ser ut ungefär så här, om vi antar att försäljningspriset efter avdrag av försäljningsomkostnaderna låg på 2 300 000 kronor (Beräkningen gjord enligt Skatteverkets broschyr "[Försäljning av småhus](#)"):

Inköpspris:	450 000 kr
Reparationskostnad:	75 000 kr
Summa inköpskostnad:	525 000 kr
Beskattningsunderlaget blir:	1 775 000 kr
Reavinstskatten blir därmed:	286 367 kr

När denna motions intentioner är genomförda, kommer beräkningen att se ut på följande vis:

Indexjusterat inköpspris:	1 413 000 kr
Indexjusterad reparationskostnad:	90 230 kr
Summa inköpskostnad:	1 503,230 kr
Beskattningsunderlaget blir:	796 770 kr
Reavinstskatten blir därmed:	128 546 kr

Slutresultatet blir att den KPI-kompenserade beräkningsmodellen ger en beskattning som använder värden med samma förutsättningar i hela modellen och därmed innebär att kalkylen blir rättvis för den skattskyldige. Det är en viktig utgångspunkt som också Skatteverket har som ett av sina huvudmål.

Tillrättaläggandet av de orättvisa beskattningseffekterna, som generellt sett drabbar äldre, bidrar också till att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Många äldre avstår idag från att sälja sitt hus och skaffa sig ett mindre boende på ålderns höst till viss del på grund av skatteeffekten. Detta förslag undanröjer stora delar av detta problem och kommer därför att bidra till att öka omsättningen av småhusfastigheter, vilket också är viktig aspekt på motionens intentioner.

Olle Felten (SD)