

Kommittémotion

## Motion till riksdagen 2016/17:2590

av **Olle Felten m.fl. (SD)**

# Reavinstbeskattning vid försäljning av bostadsfastigheter och bostadsrätter

---

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förändra villkoren för reavinstbeskattningen vid försäljning av bostadsfastigheter och bostadsrätter för att uppnå en rättvis beskattning och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Skattesystemet skall, enligt de av riksdagen antagna vägledande principernas första punkt, vara ”ett legitimt och rättvist skattesystem”. Det är en viktig utgångspunkt som också Skatteverket anger som ett av sina huvudmål.

Kapitalbeskattningen vid försäljning av småhusfastigheter, ägarlägenheter och bostadsrätter 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, och skatten ökar ju längre period man ägt den. I dagligt tal kallas detta för ”flyttskatt”. Denna orättvisa strider mot ovanstående princip.

Förslagen i denna motion avser att öka incitamenten för äldre att välja att hitta ett mindre och mer lätthanterligt boende, när de inte längre orkar med att hantera underhåll och annat, istället för att bo kvar i stora villor och lägenheter. Det vanliga förslaget till lösning brukar vara att öka kostnaderna för de gamla genom att höja t.ex. fastighetsskatten. Detta är en orättfärdig och okänslig lösning som kraftigt missgynnar de äldre, särskilt i de fall flytten kan bli aktuell på grund av att den ena maken avlider.

Istället för att med ökade kostnader tvinga människor att överge sina hem och därmed bidra till att människor hamnar i psykisk ohälsa, föreslår vi en lösning som skapar en objektivt rättvis reavinstbeskattning som bidrar till att minska trösklarna för äldre att ta steget och byta till en mindre bostad. Det skulle gynna den viktiga processen för att frigöra större villabostäder på bostadsmarknaden, på ett frivilligt och humant sätt.

Dagens orättvisa reavinstbeskattning skapar problem genom att kraftigt dämpa omflyttningstakten, då nettovinsten från en försäljning av en villa ofta inte räcker till att

betala för t.ex. ett mindre radhus eller en bostadsrätt i de områden där säljaren vill bo. Resultatet blir att man istället bor kvar, eftersom man inte anser sig ha råd att flytta. En rimlig och rättvis lösning på problemet är att värdesäkra beräkningsunderlaget vid beräkning av reavinsten vid en försäljning. Det skulle skapa positiva incitament som gynnar en önskvärd ökning av bostadsbyten för de aktuella grupperna.

De förslag om höjd fastighetsskatt och andra pålagor som syftar till att med ekonomiska medel tvinga människor att flytta, bygger på en inhuman människosyn som inte hör hemma i ett välfärdssamhälle. De cementerar också orättvisorna i systemet och ökar incitamenten för spekulation och ett destabiliserande beteende för samhället som helhet.

Vi menar att samhället skall bygga lagar och annat regelverk med en så hög grad av rättvisa och objektivitet som möjligt för ögonen, i linje med de vägledande principerna. Vår lösning tar fasta på detta synsätt. Nedan följer en sammanfattning av hur vi menar att reavinstbeskattningen vid försäljning av bostadsfastigheter och bostadsrätter bör ändras för att uppfylla ovan angivna mål.

## Värdesäkra hela beräkningsunderlaget

Orättvisorna i dagens beräkning av reavinsten vid en försäljning av en bostad består av den nedvärdering som görs av inköpsvärdet och värdet på löpande tillbyggen, reparationer och underhåll i förhållande till försäljningsvärdet. Orättvisorna innebär att skattesystemet missgynnar ett långvarigt ägande i förhållande till kortsiktiga och spekulativa bostadsaffärer. Samtidigt innebär dagens sätt att beskatta reavinster från bostadsförsäljningar en konfiskation av privat kapital. I de två exemplen nedan visas hur orättvist beskattningen slår, beroende på hur länge bostaden har varit i säljarens ägo innan den säljs.

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, och skatten ökar ju längre period man ägt den. Den ökade skatten beror på att det faktiska inköpsvärdet och substantiella 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.

Den grundläggande principiella felkällan är dock att reavinstbeskattningen skapar en orättvis överbeskattning, ett slags konfiskation av enskildas kapital, vid försäljning av äldre småhusfastigheter och bostadsrätter. I själva verket gynnas de som säljer sitt hus efter en kortare tid gentemot de som lever och bor i sin ägda bostäder länge, kanske ett helt vuxet liv. Ju längre man ägt fastigheten eller lägenheten, desto större blir orättvisan.

Vi kan svårligen tänka oss att det har varit lagstiftarens syfte att skapa en orättvis beskattningsprincip genom att utforma regelverket på det sätt som nu gäller. Denna bedömning gör vi med utgångspunkt från de ledande principerna för skattesystemet, ”ett legitimt och rättvist skattesystem”. Vi utgår istället från att det är en effekt som man helt enkelt har förbisett. Med utgångspunkt från detta synsätt menar vi att det är en självklar reform att värdesäkra inköpspris och reparationskostnader med hjälp av konsumentprisindex (KPI) vid beräkning av reavinsten i samband med en försäljning av småhusfastigheter eller bostadsrätter.

## KPI-utveckling sedan 1980

Utvecklingen av KPI sedan 1980 framgår av nedanstående tabell. (Källa: Statistiska Centralbyrån.)

År (medelvärde)	KPI
1980	100
1990	208
2000	261
2010	303
2016 (juli)	317

### Exempel på hur orättvist de nuvarande reglerna slår

En person som köpt sin fastighet 1980 för t.ex. 450 000 kronor och gjort en större grundreparation år 2000 för 75 000 kronor, får med nuvarande regler göra avdrag för de belopp hen betalade vid inköpstillfällena, när hen säljer sin fastighet 2016, trots att nuvärdet av inköpspriset är drygt tre gånger så stort som vid inköpstillfället. Resultatet är alltså en kraftig urholkning av det värdet på köpeskillingen.

Det betyder att reavinstbeskattningen kraftigt missgynnar de som haft sin bostad under lång tid. Kalkylen ser ut ungefär så här, om vi antar att försäljningspriset efter avdrag av försäljningskostnaderna 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
Försäljningspris – försäljningskostnader:	2 300 000 kr
Beskattningsunderlaget blir:	1 775 000 kr
Reavinstskatten blir därmed:	390 500 kr

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

Indexjusterat inköpspris:	1 427 000 kr
Indexjusterad reparationskostnad:	91 092 kr
Summa inköpskostnad:	1 518 092 kr
Försäljningspris – försäljningskostnader:	2 300 000 kr
Beskattningsunderlaget blir:	781 908 kr
Reavinstskatten blir därmed:	172 020 kr

Slutresultatet blir att den inflationskompenserade beräkningsmodellen ger en beskattning som använder värden med samma värdeförutsättningar i hela modellen och därmed innebär att kalkylen blir rättvis för den skattskyldige. Det nuvarande räknesättet innebär däremot en inbyggd orättvisa genom att inflationen minskar det reella värdet på såväl inköspriser som reparationskostnader.

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 en viktig aspekt på motionens intentioner.

Vi föreslår därför att en utredning snarast möjligt ges i uppdrag att utarbeta ett förslag om inflationsskyddad reavinstberäkning, med den inriktning vi skissat, vid försäljning av bostadsfastigheter och bostadsrätter.

*Olle Felten (SD)*

*David Lång (SD)*

*Anna Hagwall (SD)*