

## Motion till riksdagen 2012/13:Sk393

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 överväga att göra en översyn av reglerna om beskattning av fysiska personers kapitalvinst vid försäljning av en 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 se över hur beskattningen 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, Försäljning av småhus och ägarlägenhet, SKV 379.)**

Det finns i vissa fall en möjlighet att skjuta fram beskattningen av vinsten eller delar av vinsten i stället för att betala skatt på vinsten i samband med försäljningen om du har sålt en bostad (ursprungsbostad) och har köpt eller avser att köpa en ny bostad (ersättningsbostad). Du ska i så fall göra ett avdrag för uppskovsbelopp från den vinst som du har räknat fram.

Fel! Okänt namn

## Vad innebär det att ha uppskov med beskattning av vinst?

Den vinst som du har uppskov med beskattning av, uppskavsbeloppet, ska återföras (= beskattas) i inkomstdeklarationen senast när du säljer din ersättningsbostad. Du har rätt att frivilligt återföra hela eller delar av uppskavsbeloppet tidigare. Ett uppskavsbelopp måste återföras tidigare än vid försäljningen om ersättningsbostaden övergår till ny ägare via arv, testamente, gåva eller bodelning (med vissa undantag). Numera ska du årligen betala en skatt på ca 0,5 % av uppskavsbeloppet.

## Vad krävs för att få göra ett avdrag för uppskavsbelopp?

Vill du göra ett avdrag för uppskavsbelopp ska du först kontrollera om den sålda bostaden (ursprungsbostaden) uppfyller förutsättningarna (varit din privatbostad och räknas som permanentbostad). Du måste ha bott i bostaden antingen minst ett år omedelbart före försäljningen (minst ett år före den dag du skriver på köpekontraktet) eller minst tre av de senaste fem åren. Har du köpt en ersättningsbostad innan du sålde din ursprungsbostad finns en specialregel. Om ovanstående förutsättningar är uppfyllda går du vidare och kollar förutsättningarna för den nya bostaden (ersättningsbostaden), bl.a. vad som kan vara ersättningsbostad och när inköp och inflyttning ska ha skett.

## När ska avdraget för uppskavsbelopp vara preliminärt och när ska det vara slutligt om bostaden har sålts 2011?

Avdrag för preliminärt uppskavsbelopp kan du välja att göra om du senast den 31 december 2011 inte köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men avser att göra det senast den 31 december 2012 eller köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men inte bosatt dig där senast den 2 maj 2012 men kommer att göra det senast den 2 maj 2013 eller har köpt en ny fastighet eller har en gammal fastighet (småhus eller tomt där det uppförs ett småhus eller en ägarlägenhet) och du avser att lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad (inte reparation och underhåll) på fastigheten under tiden mellan den 3 maj 2012 och den 2 maj 2013.

För att du ska kunna göra avdrag för slutligt uppskavsbelopp ska du ha köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2011 och du ska ha bosatt dig där senast den 2 maj 2012. Bostaden ska dessutom vara ett småhus, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag och ligga i Sverige eller annat land inom EES-området.

## Hur stort kan avdraget för uppskovsbelopp bli om bostaden har sålts 2011?

Ett avdrag (preliminärt eller slutligt) kan aldrig bli högre än takbeloppet, som är 1 450 000 kr x ägd andel av den sålda bostaden och får inte vara lägre än 50 000 kr. Beloppet gäller varje delägare för sig.

Ett avdrag för preliminärt uppskovsbelopp är lika stort som din andel av vinsten. Är din andel av takbeloppet lägre än din andel av vinsten blir avdraget i stället lika stort som din andel av takbeloppet.

### Avdrag för slutligt uppskovsbelopp

Om du har köpt en ny bostad där inköpspriset är minst lika stort som försäljningspriset (minskat med utgifter för försäljningen) för den gamla bostaden blir ditt avdrag maximalt lika stort som din andel av vinsten. Är din andel av takbeloppet lägre än din andel av vinsten är avdraget i stället maximerat till ditt takbelopp.

Om du har köpt en ny bostad med lägre inköpspris än försäljningspriset (minskat med utgifter för försäljningen) för den gamla bostaden är avdraget maximerat till ett belopp som motsvarar din andel av vinsten minskad med prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden (beräknad på din andel av den gamla och den nya bostaden). Är din andel av takbeloppet lägre än detta belopp får avdraget inte vara större än takbeloppet.

Du kan välja hur stort ditt slutliga uppskovsbelopp ska vara inom ramen för högsta (se ovan) och lägsta avdragsbelopp (50 000 kr).

### 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, är det pris som köparen betalar 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.

**Fel! Okänt namn på**

I förarbetena har anförts bland annat att utgångspunkten för uppskovssystemet har varit att beskattning av den värdestegring som realiserar vid avyttring av en tillgång får antas medföra inlåsnings effekter. Inlåsningsen 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 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 lättnader 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 inlåsnings effekter av sådant slag som berörs som motiv för uppskovssystemet i förarbetena utan även inlåsnings effekter i ett vidare europeiskt perspektiv. Det finns därmed all anledning att regeringen överväger att göra en översyn av reglerna avseende beskattning av fysiska personers kapitalvinst vid försäljning av permanentbostad.

Stockholm den 4 oktober 2012

*Anti Avsan (M)*