

## Motion till riksdagen 2017/18:2315

av **Anti Avsan och Isabella Hökmark (båda M)**

# Beskattning av kapitalvinst vid försäljning av permanentbostad

---

## Förslag till riksdagsbeslut

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

## Motivering

Motionen 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.

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 ett lägre belopp att förfoga över. Den uppkomna skattskyldigheten innebär att staten tar en del av köpeskillingen, som i den beskrivna situationen hade krävts för att kunna köpa tillbaka bostaden.

Efter flera försäljningar av permanentbostäder under en längre tidsperiod har antingen 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 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 de belopp som är föremål för uppskov.

I förarbetena till uppskovslagstiftningen har det mycket riktigt påpekats bland annat att utgångspunkten för uppskovssystemet har varit att beskattning av den värdestegring som realiseras 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 att det finns en möjlighet till uppskov med beskattningen av kapitalvinst vid avyttring av en permanentbostad. Uppskovssystemet innebär dock inte någon lösning av det grundläggande problemet med den eviga reavinstbeskattningen utan endast en mildring av effekterna.

Vid en jämförelse med hur situationen ser ut i andra EU-länder blir det tydligt att svensk lagstiftning står i särklass när det gäller antagna inlåsnings effekter. Det bör i detta sammanhang visserligen påpekas att översättnings svårigheter 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 (genom en tidigare gjord undersökning) 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 kapitalvinstskatt i nu aktuella situationer.

Enligt den slutsats som riksdagens utredningstjänst tidigare har redovisat efter en komparativ studie av hur förhållandena inom det nu aktuella området ser ut i övriga EU-länder framgår det i vart fall 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 till uppskovslagstiftningen utan även inlåsnings effekter i ett vidare europeiskt perspektiv. Det finns därför också anledning att närmare undersöka om reglerna kan utgöra ett hinder för den fria rörligheten inom EU och därmed vara någonting som Sverige av den anledningen måste hantera.

Sammantaget finns det goda skäl för regeringen att göra en översyn av reglerna avseende beskattning av fysiska personers kapitalvinst vid försäljning av permanentbostad. Detta inte minst av det skälet att det i dag råder stor enighet kring slutsatsen att en ökad rörlighet på bostadsmarknaden vore önskvärd.

*Anti Avsan (M)*

*Isabella Hökmark (M)*