

Finansdepartementet
103 33 STOCKHOLM

Sollentuna 2016-09-08
Handläggare: Håkan Larsson

Remissvar på ärende ”Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad” (Fi2016/02958/S1)

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över förslagen och vill anföra följande.

Efter de strandade bostadssamtalen den 20 juni mellan (s), (mp), (v), (m), (c), (fp) och (kd) gick regeringen dagen efter själv fram med 22 förslag för ”att öka bostadsbyggandet”. Bland dessa återfinns de förslag som lagts fram i den utskickade remissen från Finansdepartementet.

Villaägarna vill till en början kostatera det olyckliga i att samtalen strandade. Bristen på bostäder och den låga rörligheten är en av vår tids stora utmaningar. Bristen pressar upp priserna vilket gör det svårt för inte minst unga att komma in på bostadsmarknaden. Den snabba befolkningstillväxten, i kombination med problemen att hitta hyreslägenheter, bidrar till ökad utlåning och skuldsättning. Till år 2025 behövs 710 000 nya bostäder. För att lösa detta behövs breda politiska överenskommelser som håller över tid.

För att utnyttja bostadsbeståndet bättre behöver rörligheten på bostadsmarknaden öka. Två av de 22 förslag som regeringen presenterade berörs i denna promemoria; 1) Dels införs ett tidsbegränsat slopande av tak för uppskovsbeloppet. 2) Dels ändras metoden för beräkning av uppskovsbeloppets storlek vid förvärv av billigare ersättningsbostad.

Tidsbegränsat slopande av tak för uppskovsbelopp

Förslag: Taket för uppskovsbelopp gäller inte för avyttringar av privatbostäder som sker under perioden 21 juni 2016 – 30 juni 2020.

Villaägarna tillstyrker första delen av förslaget, men avstyrker tidsbegränsningen, med följande motivering:

Ett slopat tak på uppskov kan ha en viss positiv effekt på rörligheten, för dem som säljer med en vinst över takbeloppet 1 452 000 kronor. Då kan även belopp över denna brytpunkt tas upp för beskattning vid en senare tidpunkt. Dessa pengar kan istället lyftas in i ett nytt boende.

Dock finns räntan på 0,5 procent av uppskovsbeloppet kvar. Efter skatteavdrag motsvarar det en ränta på 3,25 procent¹, vilket ska ställas i relation med bankernas snitträntor som i juli 2016 låg på 1,61 procent. Ur den aspekten borde inte förslaget få så stor betydelse, eftersom det för den enskilde är mer rationellt att skatta av beloppet direkt och istället ta ett banklån.

Förslaget kan emellertid få betydelse för personer som säljer ett objekt där vinsten överstiger takbeloppet, samtidigt som de köper ett dyrare objekt och där banken inte beviljar lån på hela beloppet. (I analysen bör man beakta att det sedan 1 oktober 2010 finns ett bolånetak på 85 procent av bostadens värde). I dessa fall kan den enskilde se uppskovsbeloppet som ett extra ”lån av staten” till en ränta på 3,25 procent.

Exempel: Person A säljer en bostad som är belånad till 100 procent och gör en vinst på 3 000 000 kr. Person A köper sedan en fastighet för 6 000 000 kr. Banken beviljar dock bara lån på 3 000 000 kr. I detta fall gör förslaget skillnad. Med de nya reglerna kan den enskilde göra uppskov på hela vinsten och komma upp i 6 000 000 kr (3 000 000 kr i banklån och 3 000 000 kr i uppskov), vilket inte hade varit fallet med ett tak på 1 450 000 kr.

Villaägarnas samlade bedömning är dock att förslaget kommer att ha en begränsad effekt på rörligheten, eftersom räntan på uppskovet på 0,5 procent alltså finns kvar. Dessutom skapar själva tidsgränsen onödig ryckighet och osäkerhet. Det hade varit bättre om taket på uppskovet slopats permanent.

Tidsbegränsat slopande av tak för uppskovsbelopp

Förslag: Ett uppskovsbelopp vid avyttring av en privatbostad som sker 1 januari 2017 eller senare får vid förvärv av en billigare ersättningsbostad inte överstiga så stor del av kapitalvinsten ökad med eventuellt tidigare uppskovsbelopp som ersättning för ersättningsbostaden utgör en ersättning för ursprungsbostaden. De nya bestämmelserna får tillämpas på avyttringar som har skett under tiden 21 juni – 31 december 2016 om den skattskyldiga begär det.

Villaägarna tillstyrker förslaget, med följande motivering:

Den nya beräkningen innebär i de flesta fall att ett större uppskov kan göras när en fastighet avyttras med vinst, samtidigt som den boende flyttar till ett billigare objekt. Det är i grunden bra. Om en person säljer ett hus för 1 000 000 och gör en vinst på 300 000, samtidigt som personen köper en bostad för 800 000 kan denne med dagens regler få ett uppskov på 100 000 kr². Det ska jämföras med det nya förslaget, då ett uppskov på 240 000kr³ får göra.

Om prisskillnaden mellan den sålda fastigheten och den nya fastigheten är stor kan dessutom uppskovet bli noll kronor med dagens regler. Villaägarna delar där Finansdepartementets syn att ”*det kan verka onödigt avhållande på viljan att avyttra en bostad.*” De nya reglerna kan bidra till ökad rörlighet för dem som väljer att flytta till ett billigare boende – och därmed bättre utnyttjande av hela bostadsbeståndet. Effekten bedöms dock som ringa.

¹ Om uppskovsbeloppet är 200 000 kr, motsvarar detta en kapitalvinstskatt på $200\,000 \times 22\% = 44\,000$ kr. Schablonintäkten efter skatt är $200\,000 \times 1,67\% \times 30\% = 1\,002$ kr, vilket på ett lånat belopp om 44 000 kr motsvarar en icke avdragsgill ränta på 2,27 procent ($1\,002/44\,000$). I form av avdragsgill ränta (t.ex. bolån på bank) motsvarar detta 3,25% (dvs. $2,27/0,7$).

² $300\,000 - (1\,000\,000 - 800\,000) = 100\,000$ kr

³ $300\,000 \times (800\,000 / 1\,000\,000) = 240\,000$ kr

Övriga kommentarer

Villaägarna har länge pekat på skadan som de höga flyttskatterna orsakar i form av sänkt rörlighet. Det är därför positivt att regeringen lagt fram förslag för ökad rörlighet. Frågan är dock om just dessa förslag får någon märkbar effekt, i och med att räntan på uppskovet på 0,5 procent alltså finns kvar.

Bostadsmarknaden präglas av många problem. Dels finns en hyresreglering som behöver ses över. Det är en av få ”krigsregleringar” från 1942 som i en eller annan form ännu finns kvar. Socialdemokraterna hade långt framskridna planer att ta bort den år 1967⁴, men valde att inte gå fram med en proposition efter att Bertil Ohlin (som tidigare var emot hyresregleringen) började angripa Tage Erlander för att vara ”*fördelningspolitiskt oansvarig*”.

Det var olyckligt. Boverket har i en rapport konstaterat att bostadsregleringen gör att det fattas upp emot 40 000 hyreslägenheter⁵ i landet (huvudsakligen Stockholm och Göteborg). Boverket menar att ”*bruksvärdessystemet orsakar en betydande del av det som allmänt brukar uppfattas som den akuta bostadsbristen*”. Enligt rapporten gör bruksvärdessystemet att rörligheten på bostadsmarknaden minskar. Dessutom gör systemet det mindre lockande för fastighetsägare att bygga nya hyreslägenheter. I Tyskland finns däremot en fungerande hyresmarknad, som gör att hushåll med liten buffert kan avvakta ett bostadsköp och istället hyra en bostad⁶. I framtida samtal bör liknande internationella exempel beaktas.

Den stora inflyttningen och urbaniseringen innebär dessutom att bristen på nya bostäder är akut i många delar av Sverige. Boverket konstaterar i en rapport att det behövs 710 000 nya bostäder på tio års sikt⁷. Denna brist gör att efterfrågan överstiger utbudet av bostäder, vilket pressar upp priserna.

Allt detta måste politikerna ta ett helhetsgrepp kring. Det verkliga Alexanderhugget hade varit att sänka reavinstkatten och finansiera det med lägre ränteavdrag på *nyupptagna* lån. Det hade ökat rörligheten och dämpat prisutvecklingen utan att drabba dem som redan köpt sin bostad. Högre rörlighet på bostadsmarknaden skulle göra det lättare för alla att finna ett passande boende, och bostadsbeståndet skulle utnyttjas mer effektivt.

Rörligheten på bostadsmarknaden påverkas negativt när privatekonomin påverkas negativt av en flytt. Sänkta eller helt avskaffade flyttskatter skulle därför göra en flytt mer ekonomiskt tilltalande, inte minst för de många äldre som idag bor i hus som blivit för stora, sedan barnen flyttat ut.

I den mån finansiering krävs av nya bostadsreformer, nämns ofta ränteavdragen. Lägre ränteavdrag skulle göra det dyrare att låna, och därmed dämpa prisutvecklingen på bostäder. Men en sådan reform skulle ha en retroaktiv inverkan på alla dem som redan tecknat ett lån och tagit med ränteavdragen i de privatekonomiska kalkylerna, vilket vore orättfärdigt.

⁴ Ekonomisk Debatt 5, 2010 av Assar Lindbeck

⁵ Boverket, Bostadsbristen och hyressättningsystemet, november 2013

⁶ BKN, Bolånemarknader för väl fungerande bostadsmarknader, november 2011

⁷ Boverket, Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025, juni 2016

Villaägarna har därför fört fram tanken att finansiera sänkta flyttskatter med lägre ränteavdrag på *nyupptagna* lån. Då skulle de som redan tagit ett lån inte påverkas. Däremot skulle utvecklingen för huspriser och hushållens skulder dämpas, samtidigt som rörligheten på bostadsmarknaden skulle stiga. En dämpad prisökningstakt skulle göra det lättare för hushåll med lägre inkomster, att ta sig in på bostadsmarknaden.

Villaägarna tror inte att de 22 förslag som regeringen lade fram den 21 juni 2016 räcker för att mer än på marginalen komma tillrätta med en av landets största utmaningar. Det behövs nya samtal och breda politiska överenskommelser. I dessa samtal kan ovan nämnda förslag när det gäller sänkta flyttskatter och sänkt ränteavdrag på *nyupptagna* lån, vara en viktig pusselbit.

Villaägarnas Riksförbund

Gunnar Jansson
Förbundsdirektör