

Handläggare
Ragnar Bengtsson

Datum
2020-08-05

Remissyttrande

Avskaffad schablonintäkt på uppskovsbelopp Fi2020/02530/S1

Sammanfattning

Hyresgästföreningen delar uppfattningen om att ökad rörlighet på bostadsmarknaden vore av godo men saknar underlag i promemorian om huruvida reformförslaget leder till ökad rörlighet. Det saknas även en kostnadskalkyl som innefattar förväntad beteendeförändring av att kostnaden för uppskov tas bort.

Det saknas därmed även en nytto- och kostnadskalkyl som ställer den förväntade nyttan av förslaget mot de förväntade kostnaderna för staten.

Det finns även en risk att den föreslagna förändringen, tvärt emot sitt syfte, bidrar till minskad rörlighet på bostadsmarknaden då den kan bidra till att minska andelen bostäder som upplåts med hyresrätt, med hög rörlighet, i relation till andra upplåtelseformer, med lägre rörlighet.

Slutligen saknas nödvändiga konsekvensanalyser av förslaget rörande den ekonomiska jämlikheten och hushållens skuldsättning.

Hyresgästföreningen kan därmed inte tillstryka förslaget.

Hyresgästföreningens allmänna synpunkter

Bostadsmarknaden är i behov av fler bostäder, för att öka antalet bostäder bör ansträngningar göras för att underlätta nyproduktion av alla typer av bostäder så att många fler kan byggas. Detta är särskilt ett problem i tillväxtområden. Om sådana ansträngningar inte görs, är reformer för ökad rörlighet önskvärda för att bättre utnyttja den minskande resursen som bostäder/ invånare utgör lokalt och nationellt.

Synpunkt på kostnadskalkyl

Att avskaffa kostnaderna som är förenade med att inte betala kapitalvinstskatten vid en bostadsförsäljning är, i praktiken, detsamma som att avskaffa skatten på vinst från bostadsförsäljningar som ger rätt till uppskov. Detta kommer ur att rationella hushåll bör förändra sitt beteende och skjuta upp hela kapitalvinstskatten vid varje försäljning istället för att betala kapitalvinstskatten trots att de kan göra uppskov, något som många hushåll väljer att göra idag.

Kostnadsunderlaget som presenteras i promemorian är därmed bristfälligt då det inte tar hänsyn till de beteendeförändringar som uppenbarligen kan förväntas om förslaget genomförs.

Synpunkt på förväntad påverkan på rörligheten

Syftet och förhoppningen med den föreslagna reformen är att det skulle medföra ökad rörlighet genom att hushåll antingen får ökat ekonomiskt utrymme att byta bostad när kostnaden för schablonintäkt avskaffas eller att hushåll med stora orealiserade vinster väljer att sälja sin bostad och köpa en annan när kostnaden för schablonintäkten avskaffas. Kostnaden för schablonintäkten måste i sammanhanget ses som marginell och utgör troligtvis inte någon relevant faktor i hushållens beslut om att köpa eller sälja sin bostad.

Om den föreslagna reformen alls har en effekt på rörligheten kommer den troligtvis ur att reavinstskatten i praktiken kommer att avskaffas vid vanliga bostadsförsäljningar om förslaget genomförs. I promemorian saknas en diskussion om detta.

Promemorian saknar en adekvat kostnads-nyttokalkyl

Den kostnads-nyttokalkyl som presenteras i promemorian är inte adekvat då den saknar en analys av den förväntade ökade rörligheten som förslaget skulle medföra och en realistisk uppskattning av kostnader som den föreslagna reformen skulle medföra för staten.

Rörligheten på bostadsmarknaden riskerar att minska

Ett flertal av de skattereformer som har genomförts under 2000-talet har gynnat det ägda boendet. Detta har skapat en snedvridning i beskattning som gör boende i bostadsrätt och äganderätt skattemässigt gynnat i relation till hyresrätt. Det aktuella förslaget skulle förstärka den snedvridningen.

En snedvridning av beskattningen som kvarstår över tid riskerar att förändra hushållens beslut och, i detta fall, öka andelen som bor i ägda bostäder relativt hyrda bostäder.

Analysen av rörlighet visar att hyresrätter har högre rörlighet än ägda bostäder. Reformen som ökar andelen av befolkningen som bor i ägda bostäder leder därför troligen till lägre rörlighet på bostadsmarknaden.

Därför riskerar den föreslagna reformen, i det längre perspektivet att leda till minskad rörlighet på bostadsmarknaden.

Reformen bör vara en del av en större översyn av skattesystemet

Förslaget skulle, om det genomförs, avskaffa kapitalvinstbeskattning vid vanlig bostadsförsäljning. Detta utan att kompensera statskassan med andra intäkter eller motverka den prisstegring på bostäder som förslaget troligen skulle medföra.

En djupare analys av de statsfinansiella och samhällsekonomiska effekter som är att förvänta om förslaget genomförs bör göras. Eventuellt bör flera skattereformer genomföras samtidigt för att kompensera för de

snedvridningar som kan uppkomma till följd av den föreslagna förändringen.

Övriga synpunkter

Promemorian saknar en adekvat analys av den föreslagna reformens påverkan på jämlikheten. Konsekvenser för jämlikheten bör därtill analyseras med utgångspunkt i att samtliga hushåll som har rätt till uppskov sannolikt kommer att välja att inte betala kapitalvinstskatt vid bostadsförsäljning. Hyresgästföreningen saknar underlag för att göra en egen sådan uppskattning.

Sverige är i en situation där bristen på bostäder, lokalt, regionalt och nationellt är sådan att priserna ökar snabbare än inkomsterna över tid och där nyproduktionstakten understiger befolkningsökningstakten. I en sådan situation är det rimligt att förvänta sig att större delen av de kostnadsminskningar som bostadsägare möter, över tid materialiseras i högre bostadspriser. Detta är inte något som analyseras i promemorian. Högre priser för med sig ökad skuldsättning och finansiella risker. Därtill riskerar en högre prisökningstakt att minska möjligheten för kapitalsvaga hushåll att köpa en bostad, vilket får antas motverka syftet med den föreslagna reformen.

Ragnar Bengtsson
Bostadsmarknadsanalytiker
Hyresgästföreningen