

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

peter.osterberg@regeringskansliet.se

Stockholm 2019-01-29

Remiss av promemorian om -

Höjt tak för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad

Dnr Fi2019/03975/S1

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 8 500 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 350 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat ärende och får framföra följande.

När lägenheter säljs med vinst beskattas dessa med 22 procent reavinstskatt. Normalt ska denna skatt betalas året efter försäljningen. Men alternativet är att söka uppskov med skatteinbetalningen. Möjligheten att skjuta upp skatten motiveras av att det främjar rörligheten på bostadsmarknaden. Taket för uppskov togs under en fyraårsperiod bort 2016. I samband med återinförandet av takbeloppet föreslås att det blir 3 000 000 kr.

Bostadsrätterna har länge krävt att reglerna ska återgå till vad som gällde innan 2008 då uppskovet för erläggande av reavinstskatt var i princip evigt och kostnadsfritt så länge en dyrare ersättningsbostad köptes. Visserligen är vi positiva till detta högre takbelopp, men oavsett innebär det en försämring för den som säljer sin bostad herefter jämfört med de som sålde under perioden utan uppskovstak.

Det väsentliga problemet i sammanhanget är att idag är uppskovet belastas med en schablonintäkt på 1,67 procent av uppskovsbeloppet. Den som sålt sin bostad med vinst kan således välja att antingen avstå från uppskovsmöjligheten och direkt betala in reavinstskatten eller skjuta på skatteinbetalningen till ett senare tillfälle. Då sker det mot en avgift som, om den ska jämföras med nettoeffekten av ett banklån, motsvarar en ränta på drygt 3 procent.

Mot bakgrund av den höga kostnaden för uppskov väljer den bostadssäljare som har möjlighet att istället betala reavinstskatten direkt.

Trots detta utnyttjas uppskovsmöjligheterna av ett stort antal bostadssäljare och under 2017 beviljades ca 50 000 nya uppskov. Sannolikt agerar många bostadssäljare utifrån gällande amorteringskrav.

Belåningsgraderna som överstiger 50 respektive 70 procent samt bolånetaket kopplat till årsinkomst innebär att boendeutgifterna kan öka kraftigt för den som köper en annan bostad. Det kan således vara högst rationellt för ett hushåll att utnyttja den dyra möjligheten till uppskjuten reavinstskatt, för att på så sätt undgå amorteringskraven på banklån och därmed kunna finansiera sitt nästa bostadsköp.

Bostadsrätterna menar därför att i första hand bör reavinstskatten återföras till den tidigare ordningen som gällde fram till 2008, alternativt avskaffa den räntebelastning som nu finns vid beviljade uppskov. I det fall det anses finnas behov av någon form av räntebelastning på medgivna uppskov borde detta system mer likna det sk CSN-systemet för studiemedel.

Vi konstaterar, som promemorian också pekar på, att i det så kallade Januariavtalet mellan regeringspartierna samt Centerpartiet och Liberalerna, framgår att räntebeläggningen av uppskavsbeloppen ska tas bort. Det finns all anledning förverkliga detta redan nu i anslutning till att takbeloppet återinförs.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomkvist
VD

Mats Lindbäck
Utredningschef