

Finansdepartementet

Skatte- och tullavdelningen

Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad

Augusti 2016

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Lagförslag	4
1.1 Förslag till lag om beräkning av uppskovsbelopp i vissa fall	4
1.2 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)	5
2 Gällande rätt	8
3 Ändrade uppskavsregler	11
3.1 Tidsbegränsat slopande av tak för uppskovsbelopp	11
3.2 Ändrad metod för beräkning av uppskovsbeloppets storlek vid förvärv av billigare ersättningsbostad	13
4 Konsekvensanalys	14
5 Författningskommentar	16
5.1 Förslaget till lag om beräkning av uppskov med kapitalvinstbeskattning i vissa fall	16
5.2 Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)	17

Sammanfattning

I promemorian föreslås förändringar av systemet med uppskov med beskattning av kapitalvinster vid avyttring av privatbostad. Förslagen innebär att taket för uppskopsbelopp slopas för avyttringar av privatbostäder som sker under perioden 21 juni 2016–30 juni 2020 och att metoden för beräkning av uppskopsbelopp vid köp av billigare bostad ändras.

1 Lagförslag

1.1 Förslag till lag om beräkning av uppskovsbelopp i vissa fall

Härigenom föreskrivs följande.

47 kap. 7 § andra stycket och 47 kap. 8 § andra stycket inkomstskattelagen (1999:1229) ska inte tillämpas på avyttringar som har skett under tiden 21 juni 2016–30 juni 2020.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017.

1.2 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

Härigenom föreskrivs att 47 kap. 7 och 9 §§ inkomstskattelagen (1999:1229)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

47 kap. **7 §²** *Nuvarande lydelse*

Om den skattskyldige förvärvar en ersättningsbostad före utgången av det år då han avyttrar ursprungsbostaden och bosätter sig där senast den 2 maj året därefter, beräknas uppskovsbeloppet på följande sätt.

1. Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp.

2. Om ersättningen för *ursprungsbostaden överstiger* ersättningen för *ersättningsbostaden*, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp *och minskad med skillnaden mellan* ersättningen för *ursprungsbostaden samt* ersättningen för *ersättningsbostaden*.

3. Om ersättningsbostaden är en fastighet och om den skattskyldige har haft eller avser att ha utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av ersättningsbostaden under tiden mellan den 2 maj året efter det år då han avytttrade ursprungsbostaden och den 2 maj andra året efter avyttringen, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp, om den skattskyldige begär det.

Ett uppskovsbelopp enligt första stycket får inte överstiga ett belopp som motsvarar 1 450 000 kronor multiplicerat med den skattskyldiges andel av bostaden. Överskjutande del ska tas upp till beskattning.

Föreslagen lydelse

Om den skattskyldige förvärvar en ersättningsbostad före utgången av det år då han avyttrar ursprungsbostaden och bosätter sig där senast den 2 maj året därefter, beräknas uppskovsbeloppet på följande sätt.

1. Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp.

2. Om ersättningen för *ersättningsbostaden understiger* ersättningen för *ursprungsbostaden*, motsvarar uppskovsbeloppet *så stor del av* kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp *som* ersättningen för *ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden*. *Beloppet ska alltså beräknas enligt följande formel:*
(kapitalvinsten + tidigare uppskovsbelopp) x

¹ Lagen omtryckt 2008:803.

² Senaste lydelse 2009:1409.

ersättningen för ersättningsbostaden
ersättningen för ursprungsbostaden

3. Om ersättningsbostaden är en fastighet och om den skattskyldige har haft eller avser att ha utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av ersättningsbostaden under tiden mellan den 2 maj året efter det år då han avyttrade ursprungsbostaden och den 2 maj andra året efter avyttringen, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp, om den skattskyldige begär det.

Ett uppskovsbelopp enligt första stycket får inte överstiga ett belopp som motsvarar 1 450 000 kronor multiplicerat med den skattskyldiges andel av bostaden. Överskjutande del ska tas upp till beskattning.

9 §

Nuvarande lydelse

Om den skattskyldige har fått ett avdrag för uppskovsbelopp enligt 7 § första stycket 3 eller 8 §, ska uppskovsbeloppet återföras till beskattning nästa år.

Om den skattskyldige senast året efter det år då han avyttrade ursprungsbostaden förvärvar en ersättningsbostad och bosätter sig där senast den 2 maj andra året efter avyttringen, gäller dock följande.

1. Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, behöver ingen del av uppskovsbeloppet återföras till beskattning.

2. Om ersättningen för *ursprungsbostaden överstiger* ersättningen för *ersättningsbostaden*, får uppskovsbeloppet inte överstiga *ett belopp som uppgår till* föregående års kapitalvinst ökad med tidigare uppskovsbelopp *och minskad med skillnaden mellan* ersättningen för *ursprungsbostaden samt* ersättningen för *ersättningsbostaden*. Överskjutande del ska återföras till beskattning.

Föreslagen lydelse

Om den skattskyldige har fått ett avdrag för uppskovsbelopp enligt 7 § första stycket 3 eller 8 §, ska uppskovsbeloppet återföras till beskattning nästa år.

Om den skattskyldige senast året efter det år då han avyttrade ursprungsbostaden förvärvar en ersättningsbostad och bosätter sig där senast den 2 maj andra året efter avyttringen, gäller dock följande.

1. Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, behöver ingen del av uppskovsbeloppet återföras till beskattning.

2. Om ersättningen för *ersättningsbostaden understiger* ersättningen för *ursprungsbostaden*, får uppskovsbeloppet inte överstiga *så stor del av* föregående års kapitalvinst ökad med tidigare uppskovsbelopp *som* ersättningen för *ersättningsbostaden utgör av* ersättningen för *ursprungsbostaden*. *Beloppet ska alltså beräknas enligt följande formel:*

(föregående års kapitalvinst + tidigare uppskovsbelopp) x

ersättningen för ersättningsbostaden

ersättningen för ursprungsbostaden

Överskjutande del av uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017.
2. Lagen tillämpas första gången på avyttringar som sker efter den 31 december 2016.
3. De nya bestämmelserna får även tillämpas på avyttringar som har skett under tiden 21 juni–31 december 2016 om den skattskyldige begär det.

2 Gällande rätt

Uppskov

En skattskyldig som avyttrar en privatbostad med vinst (ursprungsbostad) och förvärvar en ny bostad (ersättningsbostad) kan under vissa förutsättningar få uppskov med beskattning av kapitalvinsten. Ett uppskofsbelopp erhålls genom att den skattskyldige i samband med att kapitalvinsten redovisas gör ett avdrag för uppskofsbelopp. Under vissa förutsättningar föreligger även rätt till avdrag för uppskofsbelopp för dödsbo efter en skattskyldig som har avyttrat en ursprungsbostad före sin död.

Med ursprungsbostad avses enligt 47 kap. 3 § inkomstskattelagen (1999:1229) en privatbostad i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) som vid avyttringen är den skattskyldiges permanentbostad. Med permanentbostad avses en bostad där den skattskyldige varit bosatt

1. under minst ett år närmast före avyttringen, eller
2. under minst tre av de senaste fem åren.

Vid expropriation och vissa andra förfaranden räknas dock bostaden enligt 47 kap. 4 § samma lag som en privatbostad även om den skattskyldige ännu inte har bott där ett år.

Med ersättningsbostad avses enligt 47 kap. 5 § inkomstskattelagen en tillgång i en stat inom EES som vid förvärvet är

1. småhus med mark som är småhusenhet,
2. småhus på annans mark,
3. småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet,
4. tomt om där uppförs ett småhus som avses i 1 eller 3,
5. bostad i ett privatbostadsföretag,
6. ägarlägenhet som utgör ägarlägenhetsenhet, eller
7. tomt om där uppförs en ägarlägenhet som avses i 6.

En bostad i en ekonomisk förening eller ett aktiebolag som inte uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag kan utgöra en ersättningsbostad om det är fråga om en nyproducerad byggnad där föreningen ännu inte hunnit uppfylla kraven för att vara ett privatbostadsföretag. En bostad i en ekonomisk förening eller ett aktiebolag som inte är ett privatbostadsföretag kan däremot inte vara en ursprungsbostad.

Ersättningsbostaden får som huvudregel inte ha förvärvats tidigare än året före eller senare än året efter det år då ursprungsbostaden avyttras. En fastighet som förvärvas tidigare än året före det år då ursprungsbostaden avyttras räknas dock som ersättningsbostad om den skattskyldige utför en ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten under tiden mellan den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttras och den 2 maj andra året efter avyttringen. Fastigheten ska i sådana fall anses förvärvad den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttras.

Det finns även bosättningskrav för ersättningsbostaden. Den skattskyldige måste bosätta sig där senast den 2 maj andra året efter avyttringen av ursprungsbostaden.

Prelimärt uppskovsbelopp

En skattskyldig som har sålt en privatbostad år 1 och vid beskattningen år 2 inte uppfyller uppställda krav på förvärv av eller bosättning på en ny bostad kan få ett s.k. preliminärt uppskovsbelopp vid beskattningen år 2. Om ersättningsbostaden är en fastighet och om den skattskyldige har haft eller avser att ha utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av ersättningsbostaden under tiden mellan den 2 maj år 2 och den 2 maj år 3, har vederbörande möjlighet att begära ett uppskovsbelopp som motsvarar kapitalvinsten ökad med eventuellt tidigare uppskovsbelopp. Ett sådant uppskov är också ett preliminärt uppskov.

Den skattskyldige kan inte välja att begära ett lägre preliminärt uppskov än vad han eller hon maximalt har rätt till, utan ett preliminärt uppskov måste avse hela vinsten ökad med eventuellt tidigare uppskovsbelopp (se nedan om återföring av uppskovsbelopp), under förutsättning att inte taket för uppskovsbelopp begränsar uppskovets storlek (se nedan om beräkning av uppskovsbeloppets storlek).

Det preliminära uppskovet prövas vid beskattningen år 3. Har den skattskyldige då inte uppfyllt både förvärvs- och bosättningskriterierna ska hela det preliminära uppskovsbeloppet återföras. Uppfylls kriterierna har den skattskyldige rätt till slutligt uppskov, helt eller delvis. Vid prövningen av rätt till slutligt uppskov för ett preliminärt uppskov som erhållits på grund av utgifter för ny-, till- eller ombyggnad får ersättningen för ersättningsbostaden ökas med utgifterna för ny-, till- och ombyggnad.

Det slutliga uppskovsbeloppets storlek är beroende av om ersättningen för ersättningsbostaden är mindre än, större än eller lika stor som den ersättning som erhållits för ursprungsbostaden (se nedan om beräkning av uppskovsbeloppet). Den skattskyldige kan alltid välja att begära ett lägre slutligt uppskov än vad han eller hon maximalt har rätt till. Överskjutande del tas då upp till beskattning.

Beräkning av uppskovsbeloppets storlek

Uppskovsbeloppets storlek beräknas på följande sätt (47 kap. 7 och 9 §§ inkomstskattelagen):

1. Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med eventuellt tidigare uppskovsbelopp (se nedan om återföring av uppskovsbelopp).

2. Om ersättningen för ersättningsbostaden är mindre än ersättningen för ursprungsbostaden beräknas uppskovsbeloppet som kapitalvinsten ökad med eventuellt tidigare uppskovsbelopp och minskad med mellanskillnaden mellan ersättningen för ursprungsbostaden och ersättningen för ersättningsbostaden. Eventuell överskjutande del ska tas upp till beskattning. Detta kan illustreras med ett exempel: A avyttrar en bostad för 1 000 000 kronor och gör en kapitalvinst om 300 000 kronor. A förvärvar därefter en ersättningsbostad för 800 000 kronor. Så stor del av vinsten som motsvarar skillnaden mellan priset på ursprungsbostaden och priset på ersättningsbostaden dvs. 200 000 kronor, tas upp till beskattning omedelbart. Resterande 100 000 kronor utgör uppskovsbeloppet.

Vid jämförelse mellan ersättningen för ursprungsbostaden och ersättningen för ersättningsbostaden ska enligt 47 kap. 12 § inkomstskattelagen hänsyn tas till försäljnings- och inköpsprovision, stämpelskatt och liknande utgifter. Är ersättningsbostaden en fastighet ska ersättningen för ersättningsbostaden enligt 47 kap. 13 § också ökas med utgifter för ny-, till- eller ombyggnad under tiden mellan förvärvet av ersättningsbostaden och den dag då bosättning senast ska ha skett. I fråga om en sådan fastighet som förvärvats tidigare än året före det år då ursprungsbostaden avyttras och som räknas som ersättningsbostad på grund av ny-, till- eller ombyggnad gäller dock att bara utgifter för ny-, till- eller ombyggnaden räknas som ersättning för ersättningsbostaden (47 kap. 13 a § inkomstskattelagen).

Avdrag för ett uppskovsbelopp får inte understiga 50 000 kronor. Vid expropriation och vissa andra förfaranden får dock avdrag göras om avdraget uppgår till minst 10 000 kronor.

Det fanns tidigare inte någon övre gräns för hur stort ett uppskovsbelopp kunde vara. För avyttringar som skett under 2008 eller senare finns ett tak för hur stort ett uppskovsbelopp maximalt får vara (47 kap. 7 och 9 §§ inkomstskattelagen). Taket gäller både preliminära och slutliga uppskov. Innebörden av taket är att ett uppskovsbelopp inte får överstiga ett takbelopp multiplicerat med den skattskyldiges andel av ursprungsbostaden. Detta gäller såväl preliminära som slutliga uppskovsbelopp. Takbeloppet var 1 600 000 kronor för avyttringar under 2008 och 2009. För avyttringar som skett under 2010 eller senare är taket 1 450 000 kronor. Att taket relateras till den egna andelen av ursprungsbostaden innebär att den som t.ex. ägt sin tidigare bostad till hälften som mest kan få ett uppskovsbelopp om 725 000 kronor.

Om de samlade medlen från kapitalvinsten från avyttringen av ursprungsbostaden och det eventuella tidigare uppskovsbelopp som belastat ursprungsbostaden överstiger det maximala beloppet ska den överskjutande delen tas upp till beskattning när avyttringen av bostaden redovisas. Begränsningen gäller inte för äldre uppskovsbelopp. Dessa kan alltså i förekommande fall uppgå till belopp över 1 600 000 kronor. För sådana uppskovsbelopp får taket betydelse först när uppskovsbeloppet återförs till beskattning på grund av avyttring av ersättningsbostaden och ett nytt avdrag för uppskovsbelopp ska göras med anledning av förvärv av ännu en ny bostad.

Ränta på uppskovsbeloppet

Den som har ett uppskovsbelopp ska från och med 2009 års inkomsttaxering betala ränta för den latent skattecredit som uppskovsbeloppet innefattar. Räntebeläggningen sker lagtekniskt genom att den som har ett uppskovsbelopp tar upp en särskild schablonintäkt i inkomstslaget kapital. Skattebelastningen av denna schablonintäkt (genom ökning av överskott eller minskning av underskott i inkomstslaget) är det som i praktiken är räntan. Av 47 kap. 11 b § inkomstskattelagen framgår att schablonintäkten beräknas till 1,67 procent av uppskovsbeloppets storlek vid beskattningsårets ingång. Det betyder att eventuella återföringar av uppskovsbeloppet, helt eller delvis, under beskattningsåret inte beaktas.

Återföring av uppskovsbeloppet till beskattning

Vid efterföljande avyttring av ersättningsbostaden ska uppskovsbeloppet återföras till beskattning. Uppskovsbeloppet läggs då samman med kapitalvinsten eller kapitalförlusten för ersättningsbostaden till en samlad post att ta upp eller dra av. Avyttras endast en del av bostaden ska en kvoterad del av uppskovsbeloppet återföras (motsvarande den andel som ersättningen för den avyttrade delen utgör av marknadsvärdet på hela tillgången). Uppskovsbeloppet ska även återföras till beskattning om en ersättningsbostad övergår till någon annan genom arv, testamente, gåva eller bodelning. Även här gäller att en kvoterad del av uppskovsbeloppet ska återföras om det endast är fråga om en del av bostaden (motsvarande den andel som marknadsvärdet för den avyttrade delen utgör av marknadsvärdet på hela tillgången). Undantag görs för övergångar i form av arv eller testamente till make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år, samt bodelning med anledning av att ett äktenskap eller ett samboförhållande upphör eller att maken eller sambon dör.

Det finns även en möjlighet till s.k. frivillig återföring av ett uppskovsbelopp. Frivillig återföring innebär att den skattskyldige har möjlighet att på begäran återföra hela eller del av ett uppskovsbelopp till beskattning även om de formella förutsättningarna för uppskov fortfarande föreligger. Delvis återföring av ett uppskovsbelopp kan begäras under förutsättning att återförd del uppgår till minst 20 000 kronor per år. En frivillig återföring kan t.ex. användas för kvittning mot kapitalförluster eller ränteutgifter.

Det återförda uppskovsbeloppet läggs samman med den nya kapitalvinsten eller kapitalförlusten. Om det resulterar i ett överskott ska det tas upp till beskattning men det är möjligt att erhålla ett nytt uppskov med beskattningen, om förutsättningar för nytt uppskov finns efter den aktuella avyttringen.

3 Ändrade uppskovsregler

3.1 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.

Skälen för förslaget: Avsikten med uppskovsreglerna vid avyttring av privatbostad är främst att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Detta uppnås genom att en kapitalvinst från en avyttring, helt eller delvis, utan beskattning hos den skattskyldige kan investeras i en ny bostad. Som framgår av avsnitt 2 får dock ett uppskovsbelopp inte överstiga ett takbelopp om 1 450 000 kronor multiplicerat med den skattskyldiges andel av ursprungsbostaden. Syftet med införandet av taket för uppskovsbelopp var bl.a. att begränsa förekomsten av skattekrediter (prop. 2007/08:27 s. 111). Takbeloppet kan dock i vissa lägen föranleda

inlåsning i önskade boendesituationer eftersom kapitalvinstskatten är en betydelsefull post för många i en kalkyl om en flytt till en ny bostad är ekonomiskt meningsfull. Detta gäller särskilt för personer med begränsad likviditet.

Om taket för uppskov tillfälligt tas bort kan det bidra till att rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden ökar och att bostadsbeståndet kommer att utnyttjas effektivare. Personer som egentligen önskar flytta men avstår från att göra detta på grund av kapitalvinstbeskattningen får ett ökat incitament att genomföra flytten och att göra det i närtid om taket slopas temporärt. Det kan också utgöra ett incitament för personer med möjligheter till större kapitalvinster att tidigarelägga avyttringar. På så sätt kan flyttkedjor skapas som underlättar rörligheten. Ett tidsbegränsat slopande av taket innebär även att inte lika stora skattekrediter skapas jämfört med om åtgärden var permanent. Det bör i detta sammanhang framhållas att det enligt de skattepolitiska riktlinjer som antogs av riksdagen våren 2015 (prop. 2014/15:100, avsnitt 5.5, bet. 2014/15:FiU20, rskr. 2014/15:254) bör vara en vägledande princip för skattepolitiken att beskattning i möjligaste mån ska ske i nära anslutning till inkomstens förvärvande.

Slopandet bör gälla för avyttringar som har skett under tiden 21 juni 2016–30 juni 2020. Avyttring sker genom undertecknandet av köpekontraktet. Detta gäller även om det avtalats att äganderätten ska övergå till köparen vid senare tidpunkt eller köpet gjorts beroende av att köpebrev utfärdas (se RÅ 1950 ref. 5 m.fl.). Datumet för köpekontraktet gäller även om försäljningen gjorts beroende av något villkor eller av att myndighet ska godkänna överlåtelsen. Avtalsklausuler om att köpet inte ska fullföljas om köparen inte betalar full köpeskilling eller om annan tillträdesdag än kontraktsdatumet, saknar betydelse i detta sammanhang. I expropriationsfall har dagen för enkelt eller kvalificerat förhandstillträde ansetts vara avyttringsdag (se RÅ 1972 ref. 22 och RSV/FB Dt 1981:6).

Givetvis gäller även för sådana avyttringar som sker under perioden med ett slopat tak för uppskovsbelopp att den skattskyldige har möjlighet att begära ett lägre slutligt uppskov än vad han eller hon maximalt har rätt till.

Det tillfälliga slopandet av taket för uppskovsbelopp bör lämpligen regleras i en särskild lag.

Avyttringar som skett under 2016 ska redovisas i deklARATIONEN under 2017. Lagändringen behöver därför träda i kraft i god tid dessförinnan, så att Skatteverket hinner anpassa sina system och ta fram information till skattskyldiga m.m. Förslaget bör därför träda i kraft den 1 januari 2017.

Lagförslag

Förslaget föranleder en ny lag om beräkning av uppskovsbelopp i vissa fall.

3.2 Ändrad metod för beräkning av uppskovsbeloppets storlek vid förvärv av billigare ersättningsbostad

Förslag: Ett uppskovsbelopp vid avyttring av en privatbostad som sker den 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 ersättningen för ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden. De nya bestämmelserna får tillämpas på avyttringar som har skett under tiden 21 juni–31 december 2016 om den skattskyldige begär det.

Skälen för förslaget: Om ersättningsbostaden är billigare än det belopp som erhöles för ursprungsbostaden gäller, som framgår av avsnitt 2, att uppskovsbeloppet beräknas genom att kapitalvinsten (ökad med eventuellt tidigare uppskov) reduceras med skillnaden mellan ersättningarna för de båda bostäderna (före eventuell ytterligare reduktion på grund av uppskovstaket).

Denna beräkningsregel för uppskov med avräkning av mellanskillnaden infördes 2008. Före 2008 gällde i stället en kvoteringsregel som innebar att uppskovsbeloppet vid förvärv av en billigare bostad uppgick till en viss kvotdel av vinsten. Enligt kvoteringsregeln beräknades uppskovsbeloppet som så stor del av kapitalvinsten (ökad med eventuellt tidigare uppskov) som ersättningen för ersättningsbostaden utgjorde av ersättningen för ursprungsbostaden. Kvoteringsregeln motiverades med att flera bostadsinnehav skulle behandlas som ett enda innehav, vilket när ersättningsbostaden var billigare, kunde sägas innebära att en motsvarande andel av ursprungsbostaden avyttrats (prop. 1993/94:45 s. 44).

Kvoteringsregelns funktion kan illustreras med ett exempel: A säljer en bostad för 1 000 000 kronor och gör en kapitalvinst om 300 000 kronor. A förvärvar därefter en ersättningsbostad för 800 000 kronor. Med kvoteringsregeln kan A maximalt få ett uppskovsbelopp om $300\,000 \times (800\,000 / 1\,000\,000) = 240\,000$ kronor. Ersättningsbostaden kostar 80 procent av vad ursprungsbostaden avyttrades för och därmed får också beskattning av 80 procent av vinsten skjutas upp. Med nuvarande avräkningsmodell för uppskovsbelopp vid förvärv av billigare ersättningsbostad blir det maximala uppskovsbeloppet i stället $300\,000 - (1\,000\,000 - 800\,000) = 100\,000$ kronor.

Kvoteringsregeln är generösare än nuvarande avräkningsregel utom i enstaka fall med mycket små prisskillnader. Regeln innebär bl.a. att uppskov alltid kan erhållas med någon del av kapitalvinsten. Med avräkning kan däremot en stor prisskillnad göra att en avräkning reducerar hela kapitalvinsten så att inget uppskov kan erhållas. Det kan i vissa fall verka onödigt avhållande på viljan att avyttra en bostad och förvärva en ny billigare bostad. Detta gäller särskilt vid en jämförelse med att beskattningen av vinsten kan skjutas upp i sin helhet (bortsett från eventuell reduktion på grund av taket för uppskovsbelopp) om ersättningsbostaden är minst lika dyr som ursprungsbostaden.

En återgång till den tidigare kvoteringsregeln skulle innebära ett ökat incitament till flytt, inte minst för personer som skulle kunna tänka sig att

flytta till mindre, och därmed också många gånger billigare, boende. Det skulle kunna frigöra större bostäder och bidra till ett effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet.

Mot den angivna bakgrunden föreslås en sådan ändring av beräkningsregeln vid förvärv av billigare ersättningsbostad. I likhet med förslaget om slopande av taket för uppskovsbelopp bör den ändrade beräkningsregeln träda i kraft den 1 januari 2017 och omfatta avyttringar som har skett från och med den 21 juni 2016. Den nu aktuella ändringen föreslås dock vara permanent.

Eftersom det i ett enskilt fall kan förekomma att kvoteringsregeln är mindre gynnsam bör den för tid före ikraftträdandet tillämpas endast om den skattskyldige begär det.

Lagförslag

Förslaget föranleder ändringar i 47 kap. 7 och 9 §§ inkomstskattelagen (1999:1229).

4 Konsekvensanalys

Offentligfinansiella konsekvenser

Under 2014 var det ca 45 000 personer som gjorde ett nytt avdrag för uppskovsbelopp, antingen ett helt nytt eller ett större avdrag än tidigare. Av dessa uppskattas ca 4 000 personer ha gjort avdrag för uppskovsbelopp upp till uppskovstaket och hade kapitalvinst kvar att beskatta. Om uppskovstaket slopas så antas dessa personer öka sina uppskovsbelopp. Beräkningar i FASIT ger att uppskovsbeloppen skulle kunna öka årligen med 1,8 miljarder om uppskovstaket slopas. Detta skulle i ett första skede innebära minskade skatteinbetalningar på knappt 400 miljoner kronor per år.

Regelförändringarna innebär att skatteinbetalningarna över tid totalt sett är oförändrade. Inbetalningarna skjuts dock framåt i tiden till den tidpunkt då uppskoven återförs. Den periodiserade bruttoeffekten av reformen motsvarar nuvärdet av diskonterade framtida inbetalningar. Med antagandet att ett uppskov betalas tillbaka på tjugo års sikt uppgår den periodiserade bruttoeffekten av reformen till en kostnad på ca 90 miljoner kronor per år.

Givet att statens övriga intäkter och kostnader inte ändras så medför förslaget ett lånebehov motsvarande skattebortfallet. Statens lånekostnader är dock låga de närmaste åren jämfört med det historiska genomsnittet. Ökade uppskov ger också upphov till indirekta effekter på inkomstsidan, eftersom uppskovsbeloppen är räntebelagda genom schablonintäkten. Kostnaden för att medge ökade uppskovsbelopp är skillnaden mellan nettobeloppet av ökade lånekostnader och ökade intäkter från schablonintäkten. En ökning av uppskovsbeloppen kommer de närmaste åren att leda till en marginell men positiv ränteeffekt för staten. På sikt väntas statens lånekostnader öka på grund av ett högre ränteläge och då kommer nettoeffekten av förslaget att övergå till en kostnad.

Eftersom det slopade uppskovstaket är en temporär åtgärd uppgår även den varaktiga effekten av förslaget till ränteeffekten beräknat på mer genomsnittliga räntenivåer. Effekterna redovisas i tabell 1.

Vad gäller den ändrade metoden för beräkning av uppskovsbeloppets storlek vid förvärv av billigare ersättningsbostad så finns uppgifter om storleken på gjorda avdrag för uppskovsbelopp men inte på omkostnadsbeloppet för tidigare bostad eller priset på den nya bostaden. Det är därför svårt att identifiera den grupp som skulle kunna öka sina uppskovsbelopp på grund av regelförändringen. Givet relationen mellan effekterna av åtgärderna vid införandet av uppskovstaket och de nu gällande reglerna vid förvärv av billigare ersättningsbostad 2008 så beräknas uppskoven kunna öka med ca 560 miljoner kronor per år. Det innebär minskade skatteintäkter med ca 120 miljoner kronor per år och en periodiserad bruttokostnad på ca 30 miljoner kronor. Vad det innebär i förändring av statens lånekostnader framgår i tabell 1.

Eftersom den ändrade beräkningen av uppskovsbeloppet vid förvärv av en billigare bostad är en permanent åtgärd så är den varaktiga effekten av förslaget relativt större än för det slopade taket för uppskovsbeloppet, då ränteeffekten gäller uppskov som sker även efter 2020.

Tabell 1. Nettoeffekt av ökade räntekostnader och intäkter från schablonintäkt pga. ökade uppskov 2016–2020, miljoner kronor

	2016	2017	2018	2019	2020	Varaktig effekt
Slopat tak för uppskovsbeloppet	3	4	-2	-13	-24	-24
Metod för beräkning av uppskovsbeloppet vid flytt till billigare bostad	1	1	-1	-3	-6	-28

Källa: Egna beräkningar.

Anm.: Beräkningen bygger på effekten av minskade skattebetalningar med 396 miljoner kronor per år pga. slopat tak för uppskovsbelopp och 124 miljoner kronor per år pga. ändrad metod vid flytt till billigare bostad. För 2016 antas hälften av de minskade skattebetalningarna eftersom åtgärderna gäller från 21 juni 2016.

Konsekvenser för skattskyldiga

För skattskyldiga som på grund av uppskovstaket skulle vara tvungna att skatta av en del av sin kapitalvinst vid förvärv av ny bostad medför förslaget om slopat uppskovstak en ökad möjlighet att skjuta upp beskattningen av kapitalvinsten till en senare tidpunkt. Även vid förvärv av billigare bostad kommer det att vara möjligt att få ett större uppskovsbelopp än med nuvarande regler, utom i enstaka fall med mycket små prisskillnader. I den mån skattskyldiga väljer att göra större avdrag för uppskovsbelopp än vad som är möjligt med nuvarande regler innebär det samtidigt en viss ökad kostnad genom att uppskovsräntan kommer att beräknas med utgångspunkt i ett högre uppskovsbelopp.

Konsekvenser för jämställdheten

Av de 45 000 personer som gjorde ett nytt eller ett större avdrag för uppskovsbelopp under 2014 var 50,3 procent kvinnor och 49,7 procent män. Av de 4 000 personer som uppskattas ha gjort avdrag upp till uppskovstaket, med ytterligare kapitalvinst kvar, var uppdelningen i stort

sett jämn mellan könen. Männerna har dock i genomsnitt möjlighet att göra större avdrag för uppskovsbelopp utan taket än kvinnorna.

Konsekvenser för bostadsmarknaden

Rörligheten på bostadsmarknaden kan öka på grund av förslagen då hushåll får ökade möjligheter att skjuta på beskattningen av en kapitalvinst vid köp av ny bostad. Förändringar av taket för uppskov har dock mindre betydelse för rörligheten till hyresbostäder. Rörligheten till mindre och billigare bostäder kan komma att stimuleras något genom den ändrade beräkningen av uppskovsbeloppets storlek. Kapitalvinstbeskattningens utformning är dock bara en av flera olika faktorer som påverkar individens val av bostäder.

Ökad rörlighet leder till att utbudet av bostäder som är till försäljning ökar. Ett slopat uppskovstak kan samtidigt bidra till att efterfrågan på bostäder ökar, eftersom en minskad kapitalbeskattning leder till ökat betalningsutrymme för köp av en ny bostad. Ökat utbud och ökad efterfrågan påverkar prisbildningen åt varsitt håll.

Förslagets förhållande till EU-rätten

Riksdagen antog våren 2015 riktlinjer för skattepolitiken (prop. 2014/15:100, avsnitt 5.5, bet. 2014/15:FiU20, rskr. 2014/15:254). Av riktlinjerna framgår att en viktig princip för skattepolitiken är att regelverket ska vara förenligt med EU-rätten. Förslaget bedöms vara förenligt med det EU-rättsliga regelverket.

Konsekvenser för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna

Skatteverket kommer att få vissa engångskostnader för information om de nya reglerna och för att anpassa systemstödet. Skatteverket uppskattar kostnaderna för anpassningar samt resurser för granskning till tre miljoner kronor. Bedömningen är att tillkommande kostnader för förslagen kan hanteras inom Skatteverkets befintliga ekonomiska ramar.

De föreslagna förändringarna innebär att uppskovsbeloppets storlek i vissa avseenden ska beräknas på ett annat sätt än tidigare men utgör inte någon ändring av den grundläggande systematiken för uppskovssystemet. Förslagen bedöms därför inte märkbart påverka måltillströmningen och arbetsbelastningen hos de allmänna förvaltningsdomstolarna.

5 Författningskommentar

5.1 Förslaget till lag om beräkning av uppskov med kapitalvinstbeskattning i vissa fall

I lagen föreskrivs att taket för preliminära och slutliga uppskovsbelopp inte ska tillämpas på avyttringar som har skett under tiden 21 juni 2016–30 juni 2020.

5.2 Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

47 kap.

7 §

I *första stycket andra punkten* ändras metoden för beräkning av uppskovsbeloppets storlek när ersättningen som har erlagts för ersättningsbostaden är mindre än ersättningen som har erhållits för ursprungsbostaden. Ändringen har kommenterats i avsnitt 3.2. Ändringen innebär att uppskovsbeloppet ska beräknas som så stor del av kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp som ersättningen för ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden. Eventuell överskjutande del ska tas upp till beskattning.

9 §

Ändringen i *andra stycket andra punkten* är av motsvarande slag som ändringen i 7 § första stycket andra punkten.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Ändringarna träder i kraft den 1 januari 2017. De tillämpas på avyttringar som sker efter den 31 december 2016 och, om den skattskyldige begär det, även på avyttringar som har skett under tiden 21 juni–31 december 2016.