



2020-01-27

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Promemorian Höjt tak för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad

Bankföreningen har fått rubricerade promemoria på remiss. Föreningen tillstyrker förslaget men vill därutöver anföra följande.

Promemorian föreslår att taket för uppskovsbelopp med beskattning av kapitalvinster vid avyttring av privatbostad (reavinstskatt) höjs från 1,45 miljoner kronor till 3 miljoner kronor.

Ur ett bostadspolitiskt perspektiv är det generellt sett bra om friktioner vid byte av bostad minimeras. Den föreslagna höjningen av taket för uppskovsbelopp fyller det syftet. Bankföreningen har inget att invända mot förslaget i sig, men skulle gärna se en något annorlunda utformning av förslaget i syfte att ytterligare öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Svensk bostadsmarknad kännetecknas av en strukturell bostadsbrist, som har sin grund i olika bygg- och hyresregleringar. På senare år har det gjorts vissa förbättringar av regelverken och bostadsbyggandet har också etablerat sig på en högre nivå. Inte desto mindre finns det fortfarande en strukturell brist på bostäder. Det är därför extra viktigt att inte lägga hinder för bostadsbyten till mindre, oftast billigare, bostäder då sådana bostadsbyten frigör boyta. De som flyttar till billigare bostäder bör därför inte ha sämre möjligheter att få uppskov än de som flyttar till dyrare bostäder.

Om den nya bostaden är dyrare än den gamla bostaden kan bostadsägaren få uppskov med hela kapitalvinsten, upp till takbeloppet. Om den nya bostaden istället är billigare än den gamla bostaden medges ett uppskov som är proportionellt mot kvoten av priset för den nya och den gamla bostaden. Det gäller både med nuvarande och föreslagna regler. Om till exempel ett äldre par säljer en villa för 6 miljoner och köper en bostadsrätt för 3 miljoner medges uppskov endast med 50 procent av kapitalvinsten.



Ett sätt att förbättra incitamenten att anpassa sitt boende efter livssituationen, till exempel genom att flytta till ett mindre boende när barnen flyttat hemifrån, vore att inte kvotera ned uppskovsbeloppet om den nya bostaden är billigare än den gamla. Det äldre paret skulle då kunna flytta till en mindre och billigare bostad utan att beskattning utlöses.

För att inte öppna upp för skatteplanering skulle taket för uppskovsbeloppet kunna sättas till priset på den nya bostaden. På så sätt kan man undvika möjligheten att tillgodogöra sig uppskovsbelopp genom att av rena skatteskal köpa en mycket billig ny bostad (till exempel sälja en villa för 10 miljoner kronor och köpa en bostadsrätt för 100 000 kr).

Bankföreningen tillstyrker alltså förslaget om höjt tak för uppskovsbeloppet, men föreslår att det kompletteras med slopad nedkvotering av uppskov vid flytt till en billigare bostad.

Avslutningsvis har det i den allmänna debatten framförts att ett helt avskaffat tak för uppskovsbeloppet och en tidsangivelse för när det utannonserade avskaffandet av räntebeläggnings av uppskovsbelopp ska träda i kraft skulle minska friktionerna på bostadsmarknaden ytterligare. Bankföreningen delar den bedömningen och dessa förslag går att kombinera med slopad nedkvotering av uppskov.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN



Hans Lindberg



Rickard Eriksson

Rickard Eriksson