

Realisationsvinstbeskattningen av egnahem*

Skattereformens lättnad i reavinstskatten för ägare med villor som stigit mycket i värde står i kontrast till den skatteskärpning som skett för villor som haft en långsammar värdestegring. De förändringar som skett i form av begränsning av ränteavdragens värde samt i reavinstbeskattningen är önskvärda från effektivitetssynpunkt men ytterligare skattelindring vore önskvärd för fastigheter med låg värdestegring, skriver Krister Andersson.

Beskattningen av villafastigheter har ofta stått i centrum i den skattepolitiska debatten. Diskussionen har framför allt gällt inskränkningar i avdragsrätten för skuldräntor på fastighetslån (i form av underskottsavdrag) men även i viss mån fastighetsskatten, speciellt när nya taxeringsvärden åsatts. En annan aspekt av villabeskattningen som fått mindre uppmärksamhet är reavinstbeskattningen. Stora förändringar har emellertid skett av reavinstbeskattningen av fastigheter i samband med skattereformen. Syftet med denna artikel är att belysa effekterna av de nya reglerna.

Kombinationen av avdragsrätt för nominella skuldräntor och hög inflation, som vi upplevde i slutet av 1970-talet och början av 1980-talet, medförde stora lättnader i beskattningen av fastigheter. Effekten kunde i vissa fall bli dramatisk, eftersom endast reala vinster beskattades. Vidare mildrades den löpande beskattningen av att fastigheternas taxeringsvärde endast justerades ca vart femte år och därför ofta vida understeg marknads-

värdet av fastigheten. De gynnsamma skattereglerna för denna typ av investeringar bidrog med all säkerhet till att öka efterfrågan på fastigheter och därmed till stigande fastighetspriser. Det ansågs därför nödvändigt att ändra skattereglerna i flera avseenden. Så skedde också. Från och med 1981 slopades uppräkningskostnadsbeloppet och därmed indexeringen av reavinsten för de första fyra innehavsåren.¹ I samband med "den underbara natten" (april 1981) infördes en successiv reduktion i värdet av underskottsavdrag till ca 50 procent.

Ändringar i samband med skattereformen

Ytterligare förändringar skedde i samband med skattereformen. I det nya skattesystemet är en fastighet antingen privat-

* Framförda åsikter är personliga och delas inte nödvändigtvis av Internationella valutafonden. Jag vill tacka Per Hedfors och Leif Mutén för värdefulla kommentarer på en tidigare version.

¹ För fastigheter förvärvade 1979 och tidigare fanns en garantiregel, som innebar att man jämförde den realisationsvinst som uppstod med de nya reglerna med den realisationsvinst som skulle ha uppstått vid en försäljning under år 1980.

Ekonom dr KRISTER ANDERSSON är verksam vid Internationella valutafonden, Washington.

bostad eller näringsfastighet. Till privatbostäder räknas en- och tvåfamiljsfastigheter, liksom bostadshus på jordbruksfastigheter, om de till övervägande delen används som bostad av ägaren eller honom närstående person.² Schablonbeskattningen av villor avskaffades och löpande skatt tas nu ut endast i form av fastighetsskatt.³ Skattereformen representerar ett nytt tänkande i fråga om reavinstbeskattningen av fastigheter. Betoningen av likformighet i kapitalbeskattningen (speciellt beskattningen av bostadsrätter och fastigheter) samt strävan efter enkelhet medförde att Kommittén för reformerad inkomstbeskattning (RINK) valde att föreslå en nominell beskattning av realisationsvinster. Därmed undviks de komplikationer som uppkommer genom uppräknig (indexering) av ingångsvärdet. Ett alternativ var att utvidga uppräknigen av ingångsvärdet till att omfatta även bostadsrätter. Detta alternativ undersöktes av Kapitalvinstkommittén men systemet ansågs för komplicerat och avvisades.⁴ Bland andra motiv för en nominell reavinstbeskattning framhöll RINK att juridiska personer borde bli beskattade för nominellt beräknade reavinster för fastigheter liksom för andra tillgångar. Kommittén skrev "Samtidigt talar målet om basbreddning /.../ för icke obehöriga skatteuttag vid fastighetsförsäljningar" och man påpekar att "ett högre skatteuttag vid försäljningar [ger] utrymme för en något lägre löpande beskattning, vilket anses önskvärt av bostads- och i viss mån av fördelningspolitiska skäl".⁵

Med tanke på att beskattningen av nominella vinster skulle kunna leda till mycket höga skatteuttag och därmed oönskade inlåsnings effekter, föreslog RINK en begränsning av skatteuttaget vid försäljning av privatbostäder. Grundregeln för vinstberäkningen är att den skattepliktiga vinsten beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkt och omkostnadsbelopp. Skattesatsen är 30 pro-

cent oavsett vinstens storlek, men skatteuttaget begränsas genom en schablonregel om att omkostnadsbeloppet får beräknas som 70 procent av försäljningsintäkten för permanentbostäder och som 40 procent av försäljningsintäkten för övriga privatbostäder. Med en 30-procentig skattesats för inkomstslaget kapital innebär schablonregeln att skatteuttaget maximeras till 9 procent av försäljningsintäkten för permanentbostäder och till 18 procent för övriga privatbostäder.⁶ Ett sådant skatteuttag ansågs utgöra en lämplig avvägning mellan målet om att motverka inlåsnings i permanentbostäder och målet om minimala avvikelser från en likformig

² Reavinster på näringsfastigheter beskattas som inkomst av kapital (och inte, som RINK föreslog, inkomst av näringsverksamhet).

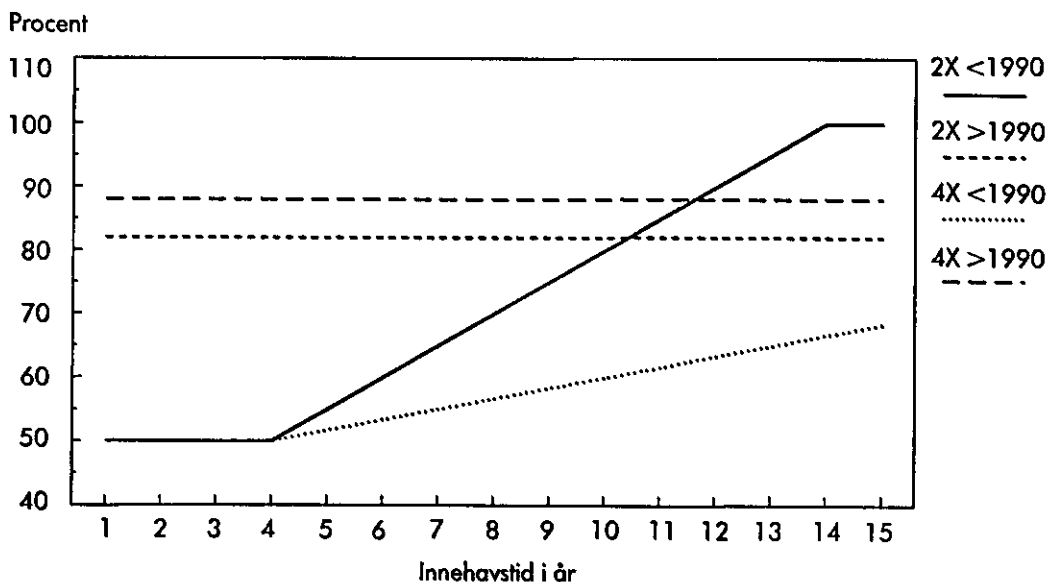
³ Fastighetsskatten uppgår till 1,5 procent av taxeringsvärdet men övergångsvis galler att fastighetsskatten för småhus utgår med 1,2 procent för åren 1991 och 1992. Hus byggda 1986 eller senare får halv fastighetsskatt efter en avtrappande skala.

⁴ Ds B 1982:6 *Reavinst på bostadsrätt*.

⁵ *Reformerad inkomstbeskattning*, SOU 1989:33, *Del II, Inkomst av kapital*, s 74.

⁶ Uppskovsreglerna för reavinst vid fastighetsförsäljning upphörde genom skattereformen. De som tidigare erhållit uppskov beskattas inte för reavinsten på den försäljning för vilken uppskov givits, och endast reavinsten vid försäljningen av ersättningsfastigheten blir skattepliktig. Tekniskt sett är uppskjuten reavinst skattepliktig men schablonregeln medför att det i praktiken inte sker någon beskattning av tidigare reavinst. Någon återbetalning av skatt för den som valde att inte söka uppskov utan lat sig beskattas vid försäljningen av den första fastigheten sker ej. (Indexering av den framräknade vinsten skedde och många valde att inte söka uppskov.) Det skattebortfall som uppstod genom utebliven beskattning av de försäljningar för vilka uppskov erhållits torde ha uppgått till flera miljarder kronor. Beskattning skulle ha kunnat ske om man till exempel valt att justera värdet av ersättningsfastigheten när denna försäljs.

Figur 1 Andel av nominell realisationsvinst som tillfaller säljaren, nya och gamla regler.*



2X avser en fördubbling av priset från 100 till 200 och 4X avser en ökning av priset till 400. <1990 anger tidigare regler, >1990 nya reglerna.

50 procent marginalskatt (gäller för <1990).

*permanentbostad

nominell beskattningsprincip.⁷ Det påpekas att schablonregeln redan efter en relativt kort innehavstid är förmånligare än grundregeln och att reglerna därför påminner om en "omsättningsskatt".⁸

En jämförelse av de gamla och de nya, nu gällande reavinstreglerna

Före skattereformen lades realisationsvinsten till övriga inkomster och beskattades därmed enligt en progressiv skatteskala. Skattens storlek berodde därför på storleken av övriga inkomster medan vinstberäkningen var lika för alla. Som tidigare påpekats skedde ingen indexuppräkning av omkostnadsbeloppet för de första fyra åren. För fastigheter som innehafts i högst fyra år var alltså vinstberäkningen nominell. Vid en marginalskatt på 50 procent fick den skattskyldige därför behålla halva den nominella vinsten oavsett fastighetens reella värdeökning (se

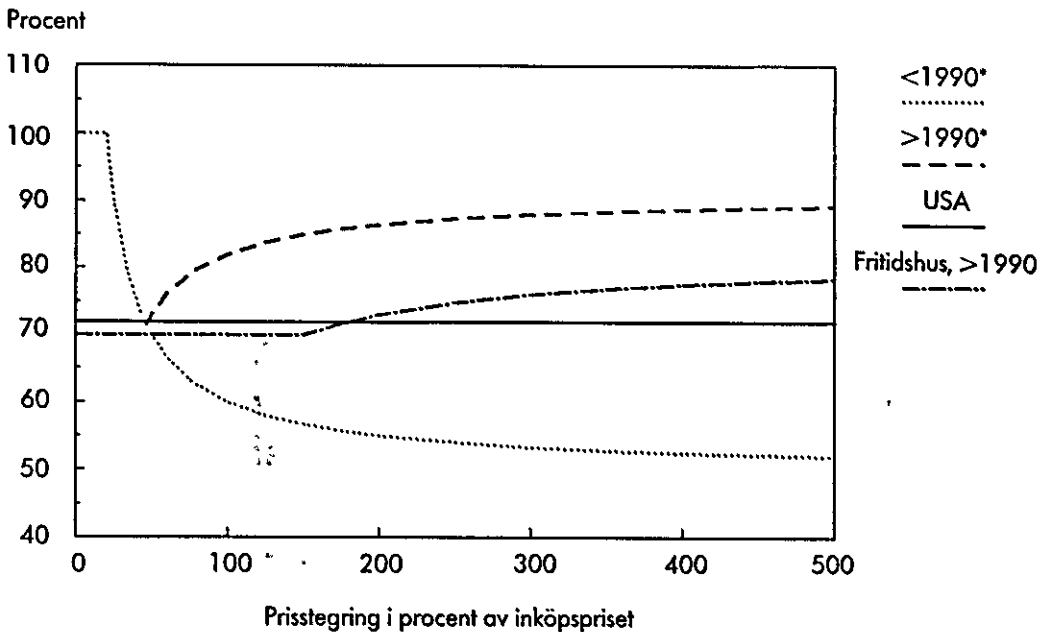
Figur 1).⁹ För innehavstid utöver de första fyra åren skedde emellertid en uppräkning av omkostnadsbeloppet och endast den reala vinsten beskattades. Om vi antar att fastighetsprisindex för beräkning av skattepliktig reavinst (det sk omräk-

⁷ SOU 1989:33, Del II, s 77.

⁸ SOU 1989:33, Del II, s 78. Det finns en tio-årig övergångsperiod för skatteberäkning vid fastighetsförsäljningar. Försäljning mellan den 1 januari 1991 och den 31 december 1999 innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas på följande sätt: Det omkostnadsbelopp som hade kunnat användas om försäljning skett den 31 december 1990 ökas med förbättringskostnader som lagts ned från detta datum fram till försäljningen. Vid indexuppräkning av ingångsvärde skall en åttaårig initialperiod användas.

⁹ En fördubbling eller fyrdubbling av fastighetens värde innebär naturligtvis helt olika årlig avkastning beroende på hur länge fastigheten innehafts.

Figur 2 Andel av nominell realisationsvinst som tillfaller säljaren i Sverige respektive i USA.



* permanentbostad baserat på 6 års innehavstid.

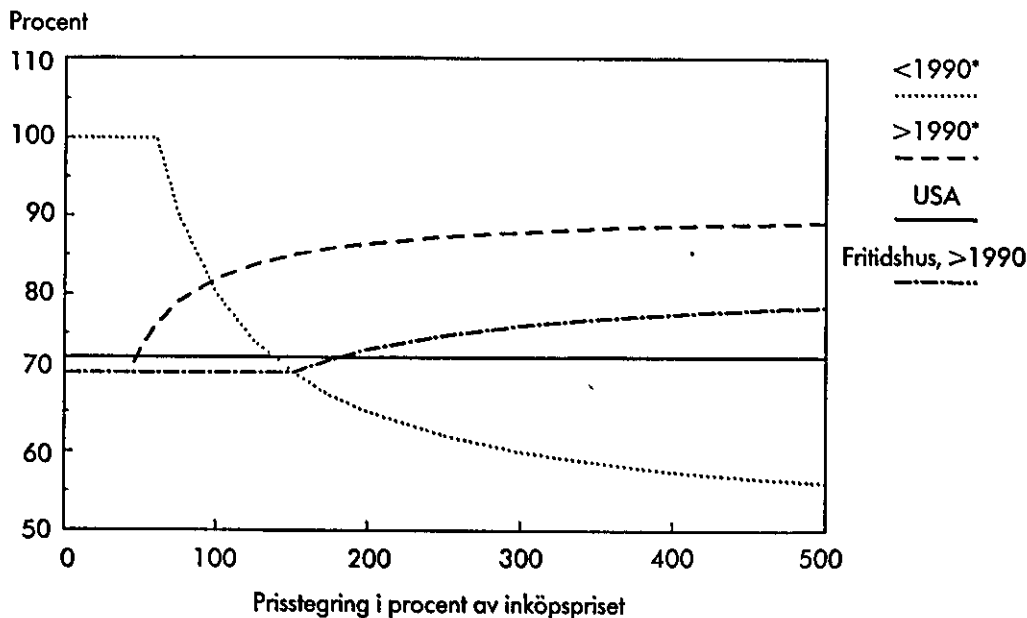
ningstalet) motsvarar en värdeökning på 10 procent per år kom en försäljning av en fastighet som fördubblats i värde att vara skattefri först efter 14 års innehavstid (14-4 års indexering) och hela den nominella reavinsten tillföll då säljaren. För innehavstid mellan 4 år och 14 år kom en ökande andel av den nominella vinsten att tillfalla säljaren. Detta återspeglade ett erkännande av att en stigande andel av vinsten helt enkelt utgör kompensation för inflationen och därför inte bör beskattas. Som framgår av *Figur 1* krävdes en betydligt längre innehavstid innan hela den nominella vinsten blev helt skattefri för en fastighet som fördubblats i värde.

Med de nya reglerna för reavinstbeskattning av permanentbostäder kommer en konstant andel av en given nominell vinstökning att tillfalla säljaren oavsett innehavstid. Andelen av den nominella vinsten som tillfaller säljaren är emellertid inte oberoende av värdeökningens

storlek. Vid en fördubbling av fastighetens värde tillfaller 82 procent av den nominella vinsten säljaren medan vid en fyrdubbling av fastighetens värde, 88 procent tillfaller säljaren. Anledningen till att en ökande andel av vinsten tillfaller säljaren vid stigande värdeökning är att schablonregeln baseras på *försäljningspriset* och inte på värdeökningen (vinsten). Det kan noteras att för korta innehavstider innebär de nya reavinstreglerna en kraftigt förbättrad situation för säljaren jämfört med de regler som gällde före 1991 medan det motsatta gäller för långa innehav.

Om vi istället studerar hur stor andel av den nominella vinsten som tillfaller säljaren efter en viss given innehavstid (i det här fallet 6 år) uppstår följande situation (se *Figur 2*). För en fastighet som innehafvs i 6 år utgick med de gamla reavinstreglerna för permanentbostäder ingen skatt, om värdestegringen inte översteg

Figur 3 Andel av nominell realisationsvinst som tillfaller säljaren efter 10 års innehav.



* permanentbostad baserat på 10 års innehavstid.

20 procent (under antagandet att årligt index utgjorde 10 procent för de två år då indexering medgavs). Reglerna beaktade att vid så låga värdeökningar hela vinsten var att betrakta som en inflationsvinst som inte borde beskattas. Ju större värdestegringen var för fastigheten desto mindre andel av den nominella vinsten fick säljaren behålla, dvs beskattningen var progressiv. För en fastighet, som inköpts för 100 000 kronor och som sålts för 600 000 kronor, tillföll ca 52 procent av vinsten säljaren.

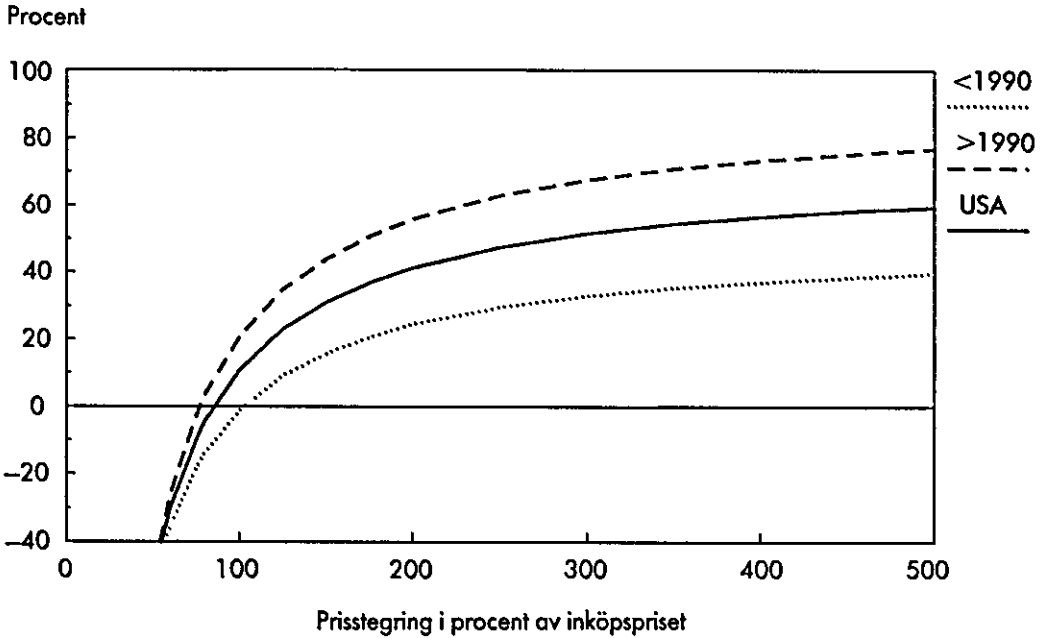
Med de nya reglerna blir situationen i stort sett den motsatta. För små värdestegringar beskattas hela den nominella vinsten med 30 procents skattesats och 70 procent av vinsten tillfaller säljaren. Med tanke på att någon real vinst knappast uppstått vid så låg värdestegring kommer beskattningen att leda till en negativ real avkastning. Vid större värdestegring blir schablonregeln tillämplig och skatten begränsas till 9 procent av försäljningspri-

set.¹⁰ Ju större nominell värdestegring fastigheten undergått, desto större andel av vinsten får säljaren behålla (nettovinsten ökar både i kronor räknat och relativt sett). Som jämförelse kan nämnas att i USA, där nominell reavinstbeskattning också tillämpas, säljaren alltid får behålla 72 procent av den nominella vinsten, oavsett hur stor värdeökningen varit.¹¹

¹⁰ I Figur 2 sker detta då försäljningspriset för en villa som anskaffats för 100 000 kronor överstiger 142 900 kronor. För fritidsfastigheter blir schablonregeln mera förmånlig än grundregeln då försäljningspriset överstiger 250 000 kronor.

¹¹ Den effektiva skattesatsen på fastighetsförsäljningar i USA är emellertid betydligt lägre eftersom ingen reavinstskatt utgår vid försäljning av permanentbostad förutsatt att en ny och dyrare bostad införskaffas inom två år. Dessutom medges en skattefri engångsvinst på 125 000 dollar för skattskyldig som fyllt 55 år. Se Andersson [1990].

Figur 4 Andel av real realisationsvinst som tillfaller säljaren i Sverige respektive i USA.



* permanentbostad
baserat på 6 års innehavstid.

Figur 3 visar motsvarande beräkning vid en innehavstid på 10 år. I detta fall erhöles med det gamla systemet 6 års indexering (10-4) och en något större värdestegring var skattefri än vad fallet var vid 6 års innehavstid.

Att ingen skatt utgick på små nominella vinster med det gamla reavinstskattesystemet innebar emellertid inte att säljaren var garanterad en real vinst. Vid små värdestegringar urholkades vinsten i reala termer. Det nya systemet gör emellertid den reala avkastningen ännu mera negativ än vad fallet var med den tidigare beskattningen. Situationen är dock den motsatta vid större värdestegringar. Det nya systemet med sin lindrigare beskattning ger säljaren en högre real avkastning, om fastighetsinvesteringen stigit mycket i värde (se Figur 4).¹²

En internationell utblick

Reavinstbeskattningen i olika länder måste ses i ett större perspektiv där även andra skatter beaktas. Det är bland annat viktigt att veta vilka utgifter för fastighetsköp som är avdragsgilla från andra inkomster och om någon löpande beskattning sker av inkomst från fastigheten eller av dess förmögenhetsvärde. En sammanställning av hur olika länder beskattar egna hem inkomstskattmässigt ges i *Tabell 1*.¹³

¹² Den nominella vinsten har diskonterats med 10 procent per år.

¹³ Stora skillnader finns inom varje grupp. Förutom olika inkomstskattebehandling av egna hem finns skillnader i reavinstbeskattning och förmögenhetsskatter.

Tabell 1. Inkomstbeskattningen av egna hem i några OECD-länder.

<i>Grupp A</i>	<i>Grupp B</i>	<i>Grupp C</i>
Finland	Frankrike	Australien
Grekland	Japan	Kanada
Luxemburg	Portugal	Nya Zeeland
Nederländerna	Turkiet	
Spanien	Storbritannien	
Sverige	Förenta Staterna	
Danmark	Västtyskland	
Norge		

Grupp A: Länder som beräknar inkomst av egna hem och som medger avdrag för skuldräntor på fastighetslån.

Grupp B: Länder som inte beräknar inkomst av egna hem men som medger avdrag för skuldräntor på fastighetslån.

Grupp C: Länder som varken beräknar imputerad inkomst av egna hem eller medger avdrag för skuldräntor på fastighetslån.

Källa: Urban Housing Finance, OECD [1988].

När det gäller reavinstbeskattningen medger de flesta OECD-länder stora lättnader i beskattningen av egna hem. Effektiv beskattning sker i Schweiz, och ett flertal länder har stränga krav för att säkerställa att bostaden är permanentbostad. I länder som Irland, Australien och Storbritannien proportioneras sålunda vinsten efter tid som fastigheten varit permanentbostad i förhållande till total innehavstid (se *Tabell 2*).¹⁴

Vad som eventuellt talar emot den svenska skattereformens lättnad i reavinstskatten för villor som stigit mycket i värde är att skattesystemet under 1970- och 1980-talen bidrog till att öka fastighetspriserna och därmed reavinsterna.¹⁵ Detta skedde, som påpekats tidigare, genom generösa regler för avdragsrätt för skuldräntor samt genom direkta bidrag i form av räntebidrag.¹⁶ Den totala villabeskattningen (den löpande beskattningen och reavinstbeskattningen) kunde i viss mån ses som en mekanism för att möjliggöra villainköp genom att tillhandahålla lättnader i beskattningen under den första innehavstiden i kombination med större skattebelastning senare, i form av en relativt kraftig reavinstskatt. I den mån vissa

generationer erhållit lättnader i den löpande beskattningen kan det framstå som generöst att vid ett senare tillfälle ändra skattereglerna så att reavinstskatten också blir låg. Det gamla ordspråket "Jag tjänar in på gungorna vad jag förlorar på karusellen" skulle då ej längre gälla. En tidskonsistent beskattning skulle innebära en fortsatt hög reavinstbeskattning för att uppnå en mera likformig beskattning av olika generationer.

Att försöka avhjälpa skevheter i 1970- och 1980-talens skattesystem genom att bibehålla eller införa kompenserande beskattning under 1990-talet skulle emeller-

¹⁴ För en sammanfattning av gällande regler, se OECD [1988a] samt för en beskrivning av de amerikanska reglerna, se Andersson [1989].

¹⁵ För en diskussion om förmogenhetsfördelningen och inkomstfördelningen i den fördelningspolitiska diskussionen, se Hultkrantz & Ohlsson [1990].

¹⁶ I början av 1980-talet kunde man till och med dra av den del av räntekostnaden som tacktes av räntebidrag genom att dra av räntekostnaden ena året och erhålla räntebidraget påföljande år.

Tabell 2 Realisationsvinstbeskattningen av egnahem i några OECD-länder.

Grupp A	Grupp B	Grupp C
Danmark	Australien	Förenta Staterna
Frankrike	Irland	Spanien
Västtyskland	Finland	
Grekland	Norge	
Japan	Storbritannien	
Kanada		
Luxemburg		
Nederländerna		
Portugal		

Grupp A: Länder där realisationsvinstskatt normalt ej utgår.

Grupp B: Länder där realisationsvinstskatt ej utgår under vissa förutsättningar.

Grupp C: Länder som beskattar realisationsvinsten endast till den del som vinsten inte återinvesteras i ett nytt eget hem (ofta inom en viss tidsperiod och till visst värde).

Källor: OECD [1988a], Price Waterhouse [1990].

tid endast leda till en förlängning av en osund och snedvridande skattestruktur. I stället bör vi lära av gamla misstag och i framtiden försöka undvika stora subventioner via skattesystemet.¹⁷ Den nya lägre reavinstskatten bidrar till en mera effektiv allokering av resurser. Vi bör därför inte eftersträva en kraftigare beskattning. Tvärtom, beskattningen behöver lindras för vissa typer av fastigheter så att inlåningseffekterna begränsas för de personer vars fastigheter inte stigit mycket i värde. Ett annat stöd för minskningen i beskattningen av reavinst på fastigheter är Sveriges närmande till EG. Som framgår av Tabell 2 sker ingen eller en mycket lindrig beskattning av realisationsvinster av egnahem i många av EG-länderna.

Beskattningen av reavinst på fastigheter måste emellertid också ses i relation till beskattning av andra placeringar, t ex reavinst på aktier. De flesta västeuropeiska länder har en skattesats på omkring 15 till 20 procent på kapitalvinster efter ett å två års innehavstid. Den svenska beskattningen av nominella reavinst på aktier med en 30-procentig skattesats framstår i det perspektivet som relativt hög.¹⁸ Dessutom sker ingen lindrig i dubbelbeskattningen av utdelningar, förutom

det sk Annellavdraget, vilket kan medföra att den samlade kapitalinkomstskatten för denna typ av investeringar kan leda till en mycket låg, eller negativ realavkastning.¹⁹ Detsamma gäller sparande på bank. Med tanke på att vissa fastighetsinvesteringar erhåller speciellt skydd mot ett överuttag av skatter på nominell beräknad avkastning är det önskvärt att andra typer av investeringar också erhåller lindrigare beskattning.

Några avslutande synpunkter

Investeringar i fastigheter åtnjuter en skattegynnad situation i många länder.

¹⁷ Som framgår av utgiftsskattekommitténs rapport (SOU 1986:40) var det framför allt höginkomsttagare som tillgodogjorde sig stora skattelättnader i form av underskottsavdrag. Det resulterade bland annat i att staten förlorade skatteinkomster på kapitalinkomstbeskattningen samt i att vissa grupper indirekt fick statlig hjälp att bygga upp privata förmögenheter.

¹⁸ För en analys av effekterna av aktievinstberäkning enligt den sk genomsnittsmetoden (27 § 2 mom 1 st SIL), se Roupe [1990].

¹⁹ För en diskussion, se Mutén [1989].

Underlåten beskattning av beräknad inkomst av egen bostad i kombination med avdragsrätt för nominella skuldräntor ger ofta upphov till en lindrigare beskattning av bostäder än av andra typer av placeringar. Inskränkningen i värdet av avdragsrätten för skuldräntor måste betraktas som ett mycket viktigt inslag i den svenska skattereformen, vilket kommer att bidra till ökat sparande och en förbättrad resursallokering.

När man studerar effekterna av det nya reavinstskattesystemet måste man också beakta andra förändringar i skattesystemet. Den skärpning som skett i beskattningen av små nominella reavinster, speciellt vid långa innehavstider, kompenseras emellertid knappast av andra förändringar i skattesystemet. Skatteskarpningsen kan resultera i att inlåsningseffekten ökar för denna kategori av fastigheter. Avskaffandet av schabloninkomstbeskattningen av en- och tvåfamiljsfastigheter i kombination med lindrigare reavinstbeskattning av fastigheter, som stigit mycket i värde under en relativt kort innehavstid, kan å andra sidan komma att bidra till att göra fastighetsinvesteringar i attraktiva områden mera efterfrågade.

Vid en nominell reavinstbeskattning är det önskvärt med något slags begränsningsregel. Skattereformen införde mycket riktigt en sådan regel för att begränsa inlåsningseffekterna och för att främja en effektiv resursallokering. Vissa förändringar av systemet är emellertid önskvärda. I stället för att basera denna regel på försäljningspriset och därmed göra reavinstskatten till en "omsättningskatt" kunde man överväga att knyta begränsningen till vinsten eller mervärdet. Lite tillspetsat skulle man kunna säga att en mervärdeskatt skulle varit bättre än en omsättningskatt! Alternativt kan det vara önskvärt att på något annat sätt lindra beskattningen av fastigheter som stigit obetydligt i värde. Med nuvarande regler uppnås en mycket kraftig beskattning av dessa fastigheter (där dessutom en

mycket stor andel av värdeökningen endast utgör kompensation för inflationen) och en lindring i beskattningen vore högst önskvärd.

Referenser

- Agell, J, Mäler, K-G & Södersten, J, (red), [1990], *Ekonomiska perspektiv på skattereformen*. Ekonomiska Rådet, Stockholm.
- Andersson, K, [1989], "Implications of a Lower Capital Gains Tax Rate in the United States". IMF Working Paper, No 100. International Monetary Fund, Washington, DC.
- Andersson, K, [1990], "Investment in Housing in the United States: A Portfolio Approach—The Possible Effects of Changes in Tax Policy". IMF Working Paper, No 99. International Monetary Fund, Washington, DC.
- SOU 1986:40, *Utgiftsskatt – Teknik och effekter*.
- SOU 1989:33, *Reformerad inkomstbeskattning*.
- Hultkrantz, L & Ohlsson, H, [1990], "Åt dem som har skall varda givet". *Ekonomisk Debatt*, årg 18, nr 8, s 699–700.
- Mutén, L, [1989], "Vårt internationella beroende". I Lodin, S-O, (red), *Inför ett nytt skattesystem*. Industriförbundets Förlag, Stockholm.
- OECD, [1988a], *Taxation of Net Wealth, Capital Transfers and Capital Gains of Individuals*. Paris.
- OECD, [1988b], *Urban Housing Finance*. Paris.
- Price Waterhouse, [1990], *Individual Taxes – A Worldwide Summary*. London och New York.
- Roupe, J, [1990], "Skattereformen – några kommentarer". *Skattenytt*, nr 11–12, s 721–757.
- Södersten, B, m fl [1990], *Den stora reformen. Handbok om de nya skatterna*. SNS Förlag, Stockholm.
- Söderström, L, [1982], "Skattedebatt på villövågar". I Jonung, L (red), *Ekonomi under debatt – Skatter*. Liber Förlag, Malmö.