

Så används möjligheten till bostadsuppskov



Bakgrund

Möjligheten att skjuta upp reavinstbeskattningen vid en bostadsförsäljning har funnits i flera decennier. Konkret innebär det en möjlighet att skjuta upp betalningen av vinstskatten, när vissa förutsättningar är uppfyllda. Sedan den första januari 2021 kan detta göras utan att betala den uppskovsränta om 0.5 procent som tidigare gällde. Detta var en del av det så kallade Januariavtalet, och lanserades som en reform för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

I den här korta rapporten presenteras nyckeltal över hur uppskovet använts under perioden 2015-2021. Utöver att ge en överblick av hur uppskovet nyttjas, vilka belopp det rör sig om och eventuella skillnader med avseende på geografi och ålder har vår ambition också varit att besvara om den slopade räntan har haft någon effekt på antalet sökta uppskov och i förlängningen rörligheten på bostadsmarknaden. Rapporten avslutas med en kommentar om hur bostadsuppskovet skulle kunna utvecklas för att bättre främja rörlighet i de grupper och i den del av bostadsbeståndet som skulle gynna hela bostadsmarknaden mest.

Statistiken kommer från Skatteverket och gäller perioden 2015-2021. Juni Strategi har bearbetat och sammanställt statistiken under mars 2023.

Frågeställningar som besvaras:

Hur har antalet nya uppskov utvecklats?

Vad är genomsnittsbeloppet för uppskov, och i vilka län är de högst respektive lägst?

Hur fördelar sig uppskoven mellan olika åldersgrupper?

Vilka effekter av slopad ränta och återinfört, men höjt takbelopp kan vi se utifrån statistiken?

En kort historik

Möjligheten att begära uppskov med beskattning av vinst i samband med bostadsbyte har funnits sedan hösten 1993. Syftet med reformen var att inte låta reavinstbeskattningen slå igenom fullt ut, eftersom regeringen Bildt förstod att det påverkar rörligheten negativt och därmed leder till ett mindre effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet. Att dämpa de negativa effekterna av reavinstbeskattningen ansågs också vara positivt för arbetsmarknaden. Ytterligare skäl att göra någonting åt reavinstbeskattningen var att den ansågs driva på skuldsättningen eftersom en större andel av den nya bostaden i normalfallet behöver lånefinansieras. Att helt slopa eller sänka reavinstbeskattningen ville man däremot inte göra, av "rättsviseskäl". Som en lösning på flyttskatteproblematiken lanserades istället uppskovsreformen.

Från den 1 januari 2008 påfördes en ränta på uppskovsbeloppet, för att delvis kompensera för det skattebortfall som följde av att fastighetsskatten samtidigt avskaffades. Mellan juni 2016 och juni 2020 var takbeloppet för uppskov tillfälligt slopat. Den 1 januari 2010 infördes ett takbelopp på uppskov vid vinst. Högsta möjliga uppskov blev nu 1,45 miljoner kronor per bostad. I 2019 års Januariavtal mellan regeringen Löfven löd punkt 45 av de totalt 73 punkterna att man skulle "ta bort flyttskatten genom att räntebeläggnings på uppskovsbeloppet avskaffas." 2021 blev de nya reglerna verklighet. Räntan om 0.5 procent togs bort, men samtidigt infördes ett takbelopp om tre miljoner kronor.

Dagens regelverk

Grundförutsättningen för att kunna begära uppskov är att den vinst som realiserats kommer från försäljning av en permanentbostad. Försäljning av fritidsbostad ger inte rätt till uppskov. Vidare gäller att man ska ha varit bosatt i permanentbostaden under minst ett år närmast försäljningen eller under minst tre av de senaste fem åren före försäljningen. Uppskovet tas upp till beskattning senast när den nya bostaden säljs. För att få uppskov med hela vinsten (upp till takbeloppet tre miljoner kronor) krävs att den nya

bostaden är minst lika dyr som den som säljs. Om den nya bostaden är köpt till ett lägre pris än det som den gamla såldes för så beviljas uppskov med så stor del av vinsten som inköpspriset är i förhållande till försäljningspriset. Är inköpspriset för den nya bostaden exempelvis 70 procent av försäljningspriset för den sålda ges uppskov med 70 procent av vinsten, under förutsättning att uppskovsbeloppet inte överstiger din andel av uppskovstaket.



Stor ökning i antal uppskov

Det totala antalet uppskov uppgick 2021 till nästan 800 000 stycken. Mer intressant för att följa utvecklingen är antal nya uppskov per år. Under 2021, när räntan på uppskovsbeloppet slopades, så ökade antalet nya uppskov med knappt 30 procent. Under åren 2019 och 2020 präglades bostadsmarknaden av snabba prisökningar i spåren av pandemin. Det var också då antalet nya uppskov ökade som mest under den tidsperiod vi undersökt. Mellan 2019 och 2020 ökade antalet nya uppskov med knappt 45 procent.

Diagram 1. Antal nya bostadsuppskov

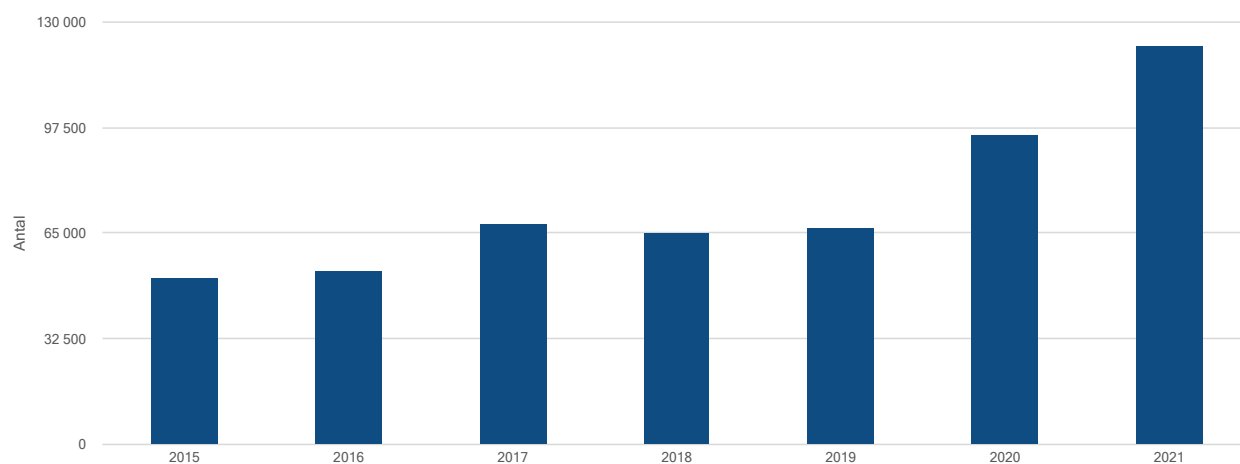
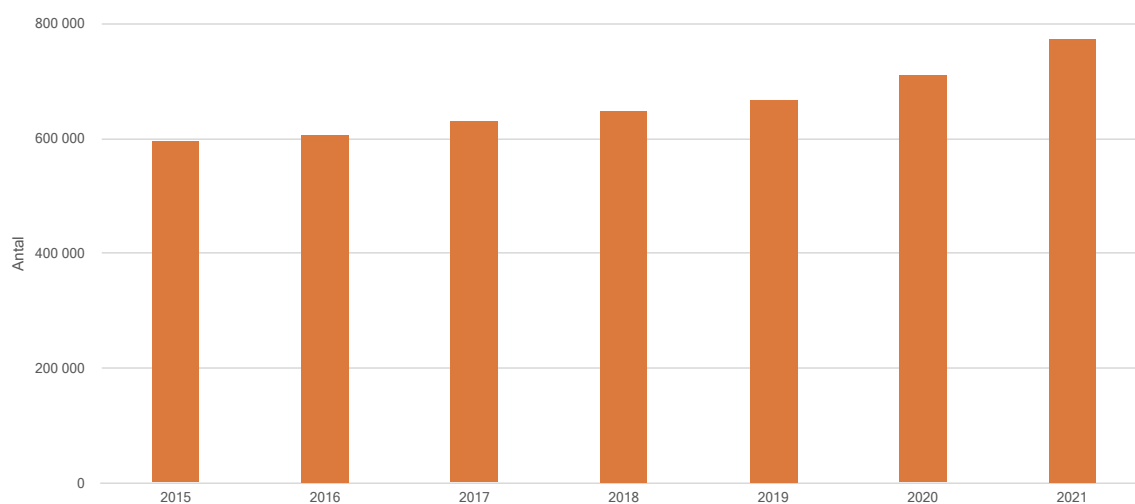


Diagram 2. Totalt antal uppskov



Genomsnittsbelopp under miljonen

Slopad ränta på uppskov stimulerar troligtvis flyttar till dyrare bostäder, men ger samtidigt motsatt incitament för flyttar till billigare bostäder. Det är i målgruppen småhusboende seniorer som nyttan med ökad rörlighet är som störst för hela bostadsmarknaden. Samtidigt har samma grupp ofta bott länge i sin bostad och därmed varit med om en kraftig värdeökning.

En rimlig fråga i sammanhanget är därför hur många som slår i beloppstaket om tre miljoner kronor. Tyvärr är det, med den tillgängliga statistiken, inte möjligt att besvara hur många av de sökta uppskoven som ligger på beloppsgränsen. Genomsnittsbeloppen är däremot betydligt lägre än takbeloppet, och det gäller samtliga län. Det kan alltså inte uteslutas att den gruppen som, sett ur perspektivet bostadsmarknadens funktionssätt, det vore mest gynnsamt att flytta, undviker att göra det. Anledningen kan vara både

att vinstbeloppet är högre än takbeloppet, och att reglerna inte medger fullt uppskov vid köp av en billigare bostad, vilket sannolikt är normalfallet i de fall en bostad ägts i tjugo år eller mer.

Att taket på beloppsgränsen höjdes från 1,45 till tre miljoner kronor 2020 ser inte ut att ha haft någon effekt på det genomsnittliga beloppet för nya uppskov samma år. Däremot ökade det genomsnittliga beloppet under 2021, och låg då strax under 800 000 kr.

Ser man till olika åldersgrupper så ökade det genomsnittliga beloppet när taket höjdes framförallt för individer 85 år och äldre, som redan innan haft högst genomsnittligt belopp. Som andel av alla uppskov är det dock väldigt få som söks av individer 85 år och äldre. Statistiken visar inga signifikanta skillnader mellan könen.

Diagram 3. Genomsnittligt belopp (tkr), nya uppskov, per åldersgrupp

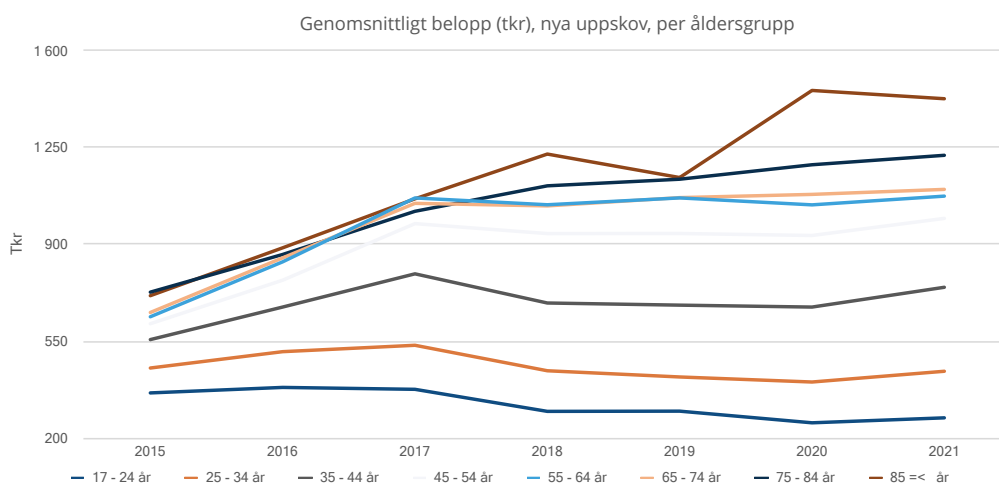


Diagram 4. Genomsnittligt belopp (tkr), nya uppskov

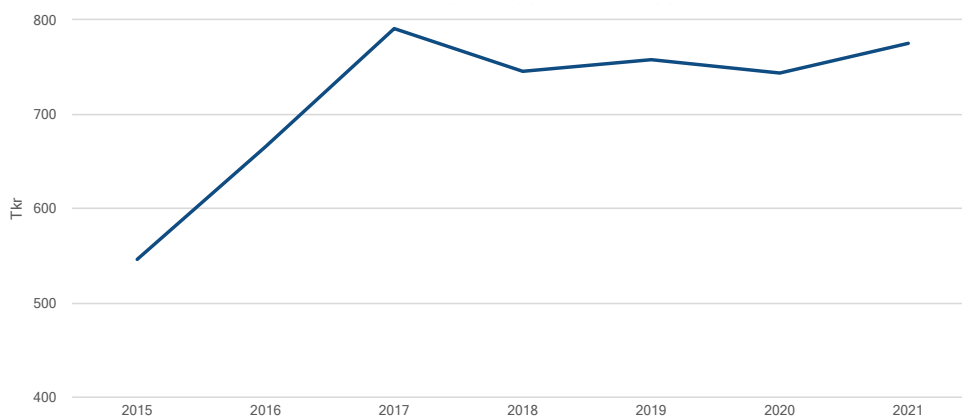
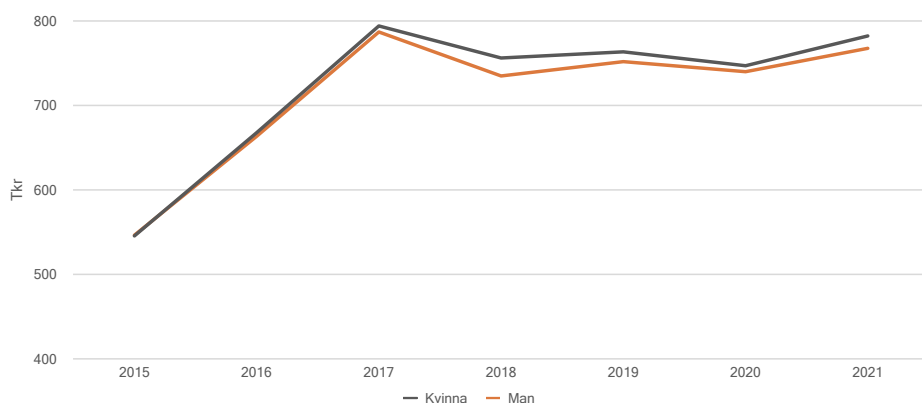


Diagram 5. Genomsnittligt belopp (tkr), nya uppskov, per kön



Hur gamla är de som söker uppskov?

Att möjligheten till uppskov nyttjas över ett brett spektrum av bostadsresan blir tydligt i statistiken av hur gamla de som söker uppskov är. Majoriteten av de nya uppskoven under den perioden vi undersökt har sökts av personer som varit 44 år eller yngre. Av diagrammen nedan framgår också att det finns en korrelation mellan ålder och högre uppskovsbelopp, som illustrerar det faktum att många äldre bött länge i

sina bostäder och generellt sett under denna tid varit med om en exceptionell värdeökning. Av diagrammen framgår också att seniorerna, från 65 år och uppåt, utgör en relativt liten del av de som sökt uppskov med vinsten. Det är främst en spegling av att rörligheten i gruppen generellt är låg, men här syns samtidigt en tendens till ökning i antalet sökta uppskov mellan 2019-2021 i åldersgruppen 65-74 år.

Diagram 6. Genomsnittligt belopp, nya uppskov, per ålder 2021

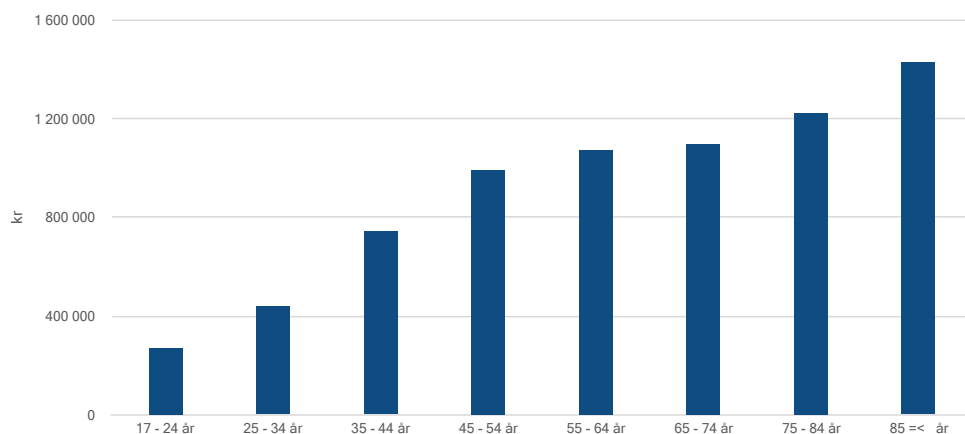
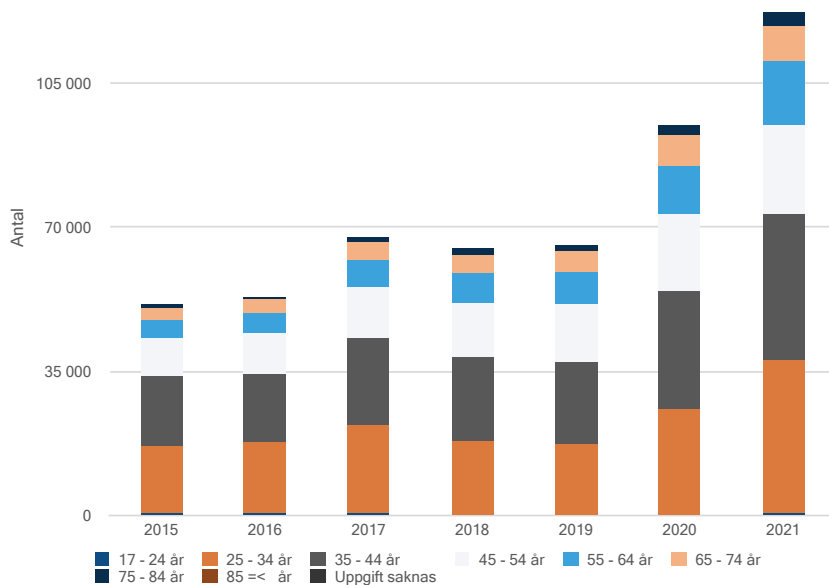


Diagram 7. Åldersfördelning, nya uppskov



Genomsnittsbeloppet ökade med över trettio procent 2021

De totala beloppen för nya uppskov ökade i samtliga län. I hela riket ökade beloppet med 34 procent jämfört med 2020. Det ökade mest i Stockholms, Skånes och Västra Götalands län, där landets dyraste bostadsmarknader finns i vissa kommuner i respektive län. Rusande villamarknader i Skåne under pandemin tycks ha gjort avtryck i statistiken. Den procentuella förändringen i det totala beloppet för nya uppskov i Skåne län var hela 44 procent. Procentuellt ökade dock uppskovsbeloppet mest i Jämtland.

Diagram 8. Totala belopp, nya uppskov

Län	2020 (mkr)	2021 (mkr)	Förändring, absoluta tal (mkr)	Förändring, procent (%)
Blekinge	293	539	246	84%
Dalarna	537	922	385	72%
Gotland	360	644	284	79%
Gävleborg	530	853	323	61%
Halland	2 234	3 458	1 224	55%
Jämtland	254	511	257	101%
Jönköping	1 018	1 700	682	67%
Kalmar	553	871	318	58%
Kronoberg	424	549	125	29%
Norrbottn	362	476	114	32%
Skåne	8 935	12 899	3 964	44%
Stockholm	35 811	43 489	7 678	21%
Södermanland	1 297	1 997	699	54%
Uppsala	2 249	3 264	1 015	45%
Värmland	533	956	423	79%
Västerbotten	784	1 342	558	71%
Västernorrland	340	543	203	60%
Västmanland	916	1 502	586	64%
Västra Götaland	10 823	14 571	3 748	35%
Örebro	630	1 121	490	78%
Östergötland	1 688	2 460	773	46%
Hela riket	70 833	94 986	24 153	34%

Hur kan uppskovsmöjligheten bättre uppfylla sitt syfte?

Här har vi, utifrån tillgänglig statistik, försökt ge en bild av hur möjligheten till uppskov används och vilka eventuella förändringar som slopandet av räntan på uppskov, och återinförandet av ett höjt tak, lett till. Förklaringskraften försvagas dessutom av att det saknas statistik om hur många av de sökande som slår i beloppstaket. Att döma av genomsnittsbeloppet rör det sig om få, och det handlar sannolikt om sålda objekt på landets dyraste marknader. Samtidigt är behovet av ökad rörlighet mycket stort på Stockholms och Göteborgs kommuns marknader för villor och större bostadsrätter.

Med statistiken som grund kan vi däremot konstatera

att nya uppskov ökat. Om de ökat som en konsekvens av nya, gynnsammare regler, eller mer på grund av pandemiårens ökade antal transaktioner, går däremot inte att säga. Det hindrar oss däremot inte från att, oavsett statistiken, problematisera regelverket för uppskov och komma med förslag på hur uppskovsmöjligheten bättre skulle tjäna sitt syfte att öka rörligheten och att öka rörligheten på de marknader och de delar av beståndet där det behövs mest. Den här korta rapporten avslutas med några förslag på hur uppskovsmöjligheten kan reformeras, så att den blir mer ändamålsenlig sett till det ursprungliga syftet, att dämpa de skadliga effekterna av reavinstbeskattningen vid bostadsförsäljning.

Policyförslag

Ta bort takbeloppet

Ett seniorhushåll i Stockholms eller Göteborgs kommun, som bott i villan i tjugo eller trettio år, slår i normalfallet i takbeloppet. Det kan vara en bidragande orsak till att man inte säljer, vilket drar ned det genomsnittliga beloppet. Tas takbeloppet bort, skulle rörligheten på dessa marknader stimuleras. Det kan tyckas orättfärdigt att ett hushåll som varit med om en så stor värdeökning, får ytterligare fördelar som stärker privatekonomin. Samtidigt bör man vara medveten om att de som bott i villan under en så lång tid som tjugo eller till och med trettio år under många år betalat fastighetsskatt. Tidigare analyser från Mäklarsamfundet visar att närmare en kvarts miljon småhus skulle kunna frigöras om småhusboende seniorer flyttade i den utsträckning de själva uppger att de vill göra. Det scenariot skulle innebära att alla dessa villor skulle kunna återföras till marknaden och ge möjligheter till nya generationer av familjebildare att förverkliga sina bostadsdrömmar. Om ett slopat takbelopp skulle stimulera rörligheten, så finns det stora vinster att hämta, för både privatpersoner och för bostadsmarknaden som helhet.

En reavinstskatt som tar hänsyn till boendetid

Rörligheten i småhusbeståndet är låg och andelen seniorer som bor i småhus har fördubblats sedan 80-talet, samtidigt som andelen unga vuxna har halverats. De seniorer som behöver och vill flytta vill ofta ha något mindre och mer bekvämt. Dessutom vill man behålla en del av vinsten för att dryga ut pensionen. Som regel köper man därmed en billigare bostad, och får därmed inte fullt uppskov. Att inte fullt uppskov ges vid köp av en billigare bostad kan skapa inlåsnings effekter. Ett sätt att hantera det är att reavinstbeskattningen vid bostadsförsäljning trappas ned med boendetiden, och att ingen beskattning sker om man bott i huset i tjugo år eller mer.

Genomsnittliga belopp per kommun (tkr)

Danderyd	1312	Habo	692	Gävle	552	Älvkarleby	413
Säffle	1254	Uppsala	690	Borås	552	Bjuv	412
Lidingö	1188	Flen	689	Trollhättan	551	Bollnäs	412
Essunga	1146	Östhammar	688	Nora	548	Bromölla	411
Öckerö	1117	Nykvarn	685	Rättvik	546	Vetlanda	410
Vaxholm	1082	Linköping	684	Kiruna	544	Mariestad	402
Nacka	1032	Bollebygd	682	Lidköping	543	Herrljunga	402
Ydre	1032	Staffanstorp	678	Götene	542	Vindeln	401
Sotenäs	1029	Malmö	676	Oxelösund	539	Svenljunga	401
Täby	1027	Trelleborg	676	Hjo	535	Hedemora	400
Lomma	1026	Jönköping	673	Sala	534	Oskarshamn	399
Stockholm	993	Gnesta	672	Värnamo	532	Ljungby	398
Vellinge	986	Tingsryd	669	Boxholm	531	Gnosjö	396
Ekerö	977	Helsingborg	662	Skövde	526	Avesta	395
Båstad	958	Härjedalen	662	Gällivare	526	Vännäs	393
Värmdö	953	Burlöv	660	Eksjö	526	Tidaholm	391
Härryda	941	Landskrona	660	Torsås	525	Sandviken	390
Kungsbacka	926	Enköping	650	Malung-Sälen	523	Hallsberg	385
Tyresö	912	Svedala	646	Växjö	522	Osby	379
Huddinge	905	Mora	646	Säter	520	Sollefteå	378
Sollentuna	894	Söderköping	645	Vänernborg	515	Karlskoga	375
Göteborg	871	Falun	645	Sölvesborg	512	Mönsterås	374
Österåker	869	Borgholm	644	Lindesberg	510	Ludvika	372
Partille	860	Umeå	641	Vaggeryd	509	Ånge	367
Norrhälje	856	Karlskrona	639	Mjölby	507	Hofors	364
Vallentuna	855	Knivsta	635	Heby	506	Nybro	364
Salem	838	Leksand	635	Lekeberg	503	Hultsfred	360
Nynäshamn	833	Höör	633	Hallstahammar	503	Kristinehamn	355
Alingsås	828	Skellefteå	633	Arvika	503	Timrå	351
Simrishamn	827	Mark	630	Katrineholm	501	Alvesta	342
Gotland	826	Hörby	625	Östersund	501	Söderhamn	339
Varberg	826	Hammarö	623	Piteå	501	Skara	337
Lund	815	Färgelanda	622	Finspång	498	Sunne	337
Tjörn	814	Västerås	615	Tranås	498	Åmål	329
Tanum	804	Sjöbo	609	Östra Göinge	498	Älmhult	328
Trosa	802	Valdemarsvik	608	Örkelljunga	496	Surahammar	327
Åre	798	Svalöv	603	Älvdalen	495	Forshaga	319
Håbo	795	Skurup	602	Falköping	492	Mellerud	317
Mölnadal	793	Norrköping	601	Askersund	488	Boden	306
Solna	791	Uddevalla	599	Luleå	488	Torsby	306
Haninge	788	Nyköping	596	Åtvidaberg	487	Vingåker	306
Kungälv	782	Munkedal	591	Kumla	477	Perstorp	303
Sigtuna	777	Tierp	590	Karlshamn	475	Ockelbo	302
Höganäs	768	Karlsborg	588	Sundsvall	470	Tranemo	301
Lerum	766	Strömstad	584	Hässleholm	467	Härnösand	297
Stenungsund	765	Motala	584	Vara	465	Uppvidinge	296
Orust	763	Hylte	583	Klippan	462	Grästorp	291
Botkyrka	756	Vårgårda	582	Krokom	461	Olofström	287
Kinda	752	Eskilstuna	580	Kungsör	458	Markaryd	283
Ale	752	Smedjebacken	580	Mullsjö	455	Gislaved	281
Vadstena	750	Eslöv	576	Kil	451	Grums	278
Upplands Väsby	745	Västervik	569	Gagnef	445	Kalix	272
Halmstad	742	Kalmar	569	Nordmaling	443	Nordanstig	271
Kävlinge	731	Laholm	569	Aneby	442	Kramfors	244
Upplands-Bro	729	Karlstad	568	Ronneby	442	Filipstad	232
Lysekil	726	Ljusdal	568	Tibro	440	Orsa	220
Sundbyberg	722	Tomelilla	567	Borlänge	438	Robertsfors	217
Falkenberg	721	Örebro	566	Arboga	430	Skinnskatteberg	211
Järfälla	719	Ulricehamn	566	Örnsköldsvik	424	Fagersta	211
Strängnäs	716	Hudiksvall	564	Vimmerby	424	Sävsjö	180
Ängelholm	701	Kristianstad	559	Köping	422	Töreboda	160
Södertälje	696	Mörbylånga	554	Åstorp	421	Gullspång	141
Ystad	693	Lilla Edet	553	Nässjö	415		

