



Lägre flyttskatter

– vägval för en sundare bostadsmarknad

Innehåll

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	4
KRIS PÅ BOSTADSMARKNADEN	6
- Svårigheter att få tag på en bostad	6
- Alla pratar bostäder	7
- Flyttkedjor omfördelar bostäder	8
- Det krävs 50 000 nya bostäder och 200 000 flyttar varje år	8
- Skattesystemet kan påverka flyttar	9
- Fastighetsskatt blev fastighetsavgift	9
- Höga flyttskatter i ett internationellt perspektiv	9
- Flyttskatter låser in hushåll	10
- Flyttskatter hindrar flyttbeslut	10
FLYTTSKATTER UTGÖR ETT FLYTTHINDER FÖR DEM SOM ÄGER SITT BOENDE	11
- Varannan bor fel, -för stort eller för litet	11
- Reavinstskatten har hindrat nära 200 000 flyttar de senaste fem åren	12
- En av fyra ser problem att sänka sin boendekostnad genom att flytta	13
- Var tredje bostadsägare anser att reavinstskatten vid flytt urholkar deras boendekapital	13
- Var femte ser den årliga uppskovsräntan som ett problem – det är för dyrt	14
- Var tredje ser problem med att reavinsten måste betalas vid flytt till hyresrätt	14
- Flyttskatterna hindrar flytt efter livets olika skeenden	15
- Många saknar rätt bostadsalternativ	15
- Något fler föredrar äldre bostäder framför nyproducerade	16
SVERIGES FASTIGHETSMÄKLARE OM FLYTTSKATTERNA	17
- Vanligt med frågor om flyttskatter	17
- Incitamenten att flytta påverkas av reavinstskatten	18
- Varannan bedömer att fler skulle flytta om reavinstskatten sänktes	19
DET ÄR DYRT ATT FLYTTA	20
- Flytt från småhus till lika dyr bostadsrätt	21
- Flytt från bostadsrätt till lika dyrt småhus	24
- Flytt från riksnittets villa till dyrare kommun	24
SÄNK FLYTTSKATTERNA...	26
FASTIGHETSBEKATTNINGEN 2013	27
- Fastighetsskatt blev fastighetsavgift 2008	27
- Taxeringssystemet innehåller brister	27
REFERENSER	30

Förord

Sverige är ett bra land att leva i - men bristen på bostäder begränsar enskilda individers framtidsmöjligheter och hämmar den svenska tillväxten. Därtill finns ett antal, för vårt land specifika, förutsättningar som också påverkar människors bostadssituation, till exempel vårt skattesystem, hyresregleringen och reglerna för bolån, för att nämna några få.

I den här rapporten resonerar vi kring varför så många hushåll i Sverige, vartannat som äger sin bostad, upplever sig bo fel. När människor förändrar sitt boende till livets olika skeenden så skapas flyttkedjor som frigör bostäder och som också ökar möjligheten för yngre att få tillgång till sin första bostad. Det bidrar till att rusta svensk ekonomi och hushållen för framtiden. Att vartannat hushåll upplever sig bo fel men ändå avstår från att flytta tyder på att osunda spelregler sätter käppar i hjulet både för enskilda hushåll och för svensk ekonomi. Sju procent av Sveriges bostadsägare, nära 200 000 hushåll, säger att de avstått från att flytta de senaste fem åren på grund av höga flyttskatter.

Vi riktar därför vårt fokus mot de svenska flyttskatterna och visar exempel på hur olika vägar att förändra boendet påverkar hushållens privatekonomi. Det kan innebära en tung merkostnad för privatekonomin att byta bostad i samma prisklass. På orter med de högsta medelpriserna handlar det om cirka 800 000 kronor för den som bott i tio år och drygt 1,4 miljoner kronor för den som bott 40 år, vilket många äldre har. Det är dock lätt att vifta bort problemet och tro att det bara handlar om Stockholm där priserna är som högst. Eller hur? Men det verkliga samhällsproblemet med för höga flyttskatter ryms snarare i vad de ställer till med på andra håll i landet.

Ta som exempel en industriarbetare eller någon inom den kommunala omsorgen som drabbas av arbetslöshet i Norrköping eller Ystad. Om familjen av arbetsmarknadsskäl säljer villan (medelpris 2,1 miljoner kronor) för att köpa en ny i samma prisklass på en annan ort så kostar det 200 000 kronor i skatt för den som ägt sin villa i tio år och drygt 400 000 kronor i skatt för den som ägt den i 30-40 år. Det är en hög kostnad för familjen och innebär att nya lån måste tas för att kunna köpa en bostad i samma prisklass. Skulle flytten istället gått till orter med högre prislägen, kanske Göteborg eller till Tyresö (medelpris 3,8 miljoner kronor) skulle en kostnad uppstå på cirka 2 miljoner kronor. Detta då även mellanskillnaden i prisläge ska adderas, vilket gör att både möjligheterna och incitamenten att flytta blir ännu lägre.

Vår slutsats är att lägre flyttskatter är ett bra vägval för en sundare bostadsmarknad. Det gynnar även arbetsmarknaden och därmed tillväxten. Visserligen krävs det en högre växel i byggandet för att öka utbudet av bostäder men lägre flyttskatter vore ett sunt steg på vägen för att skapa mer önskvärda incitament som motiverar fler att flytta. Det skulle Sverige må bra av.

Mäklarsamfundet presenterar analyser och rapporter i syfte att sprida information, kunskap och förståelse för aktuella frågor som rör bostadsmarknaden. Vi ger en lägesbild av en fråga såsom vi möter den. På detta sätt vill vi bidra till en diskussion vilka vägval som skulle ge Sverige en sundare bostadsmarknad.

Ingrid Eiken
VD Mäklarsamfundet



Ingrid Eiken



Sofia Linder
Huvudansvarig för rapporten

Sammanfattning

Bostadssituationen i Sverige, särskilt i tillväxtområdena, är på väg att bli det största hindret för ekonomisk tillväxt och utveckling. Vi bygger inte tillräckligt för den befolkningsökning vi har och det har byggts alldeles för lite ända sedan i slutet av 90-talet. Bostadsbyggandet behöver öka kraftigt men det handlar också om att öka rörligheten på bostadsmarknaden inom både det privatägda beståndet och på hyresmarknaden.

De höga skatterna i samband med flytt påverkar incitamenten att flytta och bidrar till att hushållen byter bostad allt mer sällan vilket ger en låg omsättning av bostäder på marknaden. Vi får så kallade inlåsnings effekter inom det privatägda beståndet som även ger följd effekter inom det hyrda beståndet. Allt fler hushåll har svårigheter att förändra sin boendesituation och upplever att de mer eller mindre sitter fast i för stora eller för små bostäder. Det kostar mycket att flytta och hushållens uppbyggda boendekapital riskerar att urholkas. Det är ofta svårt för hushåll som ägt sina bostäder länge, med låg eller obefintlig belåning och som varit med om en kraftig prisökning, att sänka sina boendekostnader genom att flytta till en mindre bostad. Det medför att man väljer att bo kvar även om man skulle vilja ändra sitt boende. Därtill både försvårar och motverkar höga flytt skatter att hushåll flyttar till jobb och utbildning i andra delar av Sverige.

2008 avskaffades fastighetsskatten på bostäder och en kommunal fastighetsavgift infördes. Det nya systemet är förutsägbart i motsats till den osäkerhet som fastighetsskatten, baserad på skenande taxeringsvärden, innebar. Det var däremot mindre bra att regeringen samtidigt valde att höja reavinstskatten i stället för att sänka den och införde en begränsning och räntebeläggning av beviljat uppskov. Höjningen av reavinstskatten och de förändrade uppskavsreglerna har gjort det dyrare att flytta.

Svenska flytt skatter är höga i jämförelse med våra europeiska grannländer. De flesta har ingen reavinstbeskattning alls om man bott längre än ett par år i sin bostad. Den svenska beskattningen är både hög och evig.

För dem som ägt sin bostad under lång tid, särskilt småhus, har det sedan 2008 blivit billigare att bo kvar och dyrare att flytta. Samtidigt drabbas många hushåll, och särskilt yngre hushåll, hårdare av de förändrade uppskavsreglerna.

Sverige behöver öka bostadsbyggandet och stimulera flyttandet genom sänkta flytt skatter. Att flytt skatterna utgör ett problem stöds av:

- **Nära 200 000 hushåll har avstått från att flytta de senaste fem åren pga höga flytt skatter**

Vartannat hushåll som äger sin bostad bor i dag fel, det vill säga större eller mindre än sitt behov. Det visar en ny undersökning som vi låtit undersökningsföretaget Novus göra. De svenska flytt skatterna har ett finger med i spelet. Sju procent av Sveriges bostadsägare, nära 200 000 hushåll, uppger att de någon gång de senaste fem åren avstått från att sälja sin bostad och flytta på grund av att just skatterna inte gör det ekonomiskt lönsamt.

En av fyra som äger sin bostad ser svårigheter att kunna sänka sina boendekostnader genom att flytta till ett mindre boende. Vidare anger en av tre att en flytt skulle urholka deras boendekapital och var femte ser uppskovsräntan som ett problem.

Reavinstbeskattningen försvårar möjligheterna att byta boende efter livets olika faser, som till exempel skilsmässa, enligt en av tre bostadsägare. En lika stor andel upplever att det är problematiskt att kunna göra det bara för att de skulle vilja förändra sitt boende av andra orsaker. Det kan handla om att vilja flytta till en bostadsrätt i annan del av staden eller för att man önskar en större eller mindre trädgård.

I vår undersökning framkommer tydligt att flytt skatterna är ett problem för både småhus- och bostadsrättsägare och att de slår brett över alla åldrar och hela Sverige. Samtidigt är det tydligt att särskilt äldre småhusägare och yngre bostadsrättsägare påverkas mest av höga flytt skatter. Det är de grupper som är i särskilt behov av att minska respektive öka sin bostadsyta. Men det är inte bara flytt skatten som påverkar flyttandet utan även bristen på lämpliga alternativ att flytta till.

- **Vanligt med frågor om flytt skatt vid försäljning av bostäder**

Vår undersökning till landets fastighetsmäklare bekräftar småhus- och bostadsrättsägarnas syn på flytt skatterna. Åtta av tio fastighetsmäklare anger att det är vanligt att säljaren har frågor kring reavinstbeskattningen och uppskovsmöjligheterna i samband med ett försäljningsuppdrag. Knappt 40 procent upplever att reavinstbeskattningen påverkar hushållens incitament att flytta och varannan mäklare bedömer att fler hushåll skulle flytta på deras lokala marknad om reavinstskatten sänktes kraftigt.

- **En flytt i Sverige kostar runt 400 000 kronor i flytt skatt**

Det kostar cirka 400 000 kronor i skatt att sälja ett genomsnittligt småhus i Sverige som kostar 2,1 miljoner kronor. Detta givet att hushållet ägt huset i 30-40 år. Vid ett kortare ägande, 10-20 år, förlorar hushållet mellan 200 000 kronor och 300 000 kronor.

Ett hushåll som säljer sitt småhus för 6,8 miljoner kronor måste betala cirka 1,4 miljoner kronor i flyttskatt vid flytt till en lika dyr bostadsrätt, om man ägt villan i 30-40 år. Vid ett kortare ägande, 10-20 år, förlorar hushållet mellan 750 000 kronor och en miljon kronor i flyttskatt.

Flyttskatten riskerar att urholka det uppbyggda boendekapitalet. Vid flytt till en lika dyr bostad, eller dyrare, måste denna mellanskillnad finansieras på annat sätt. Ofta genom nya lån.

På sidan 20 och framåt redovisar vi flera olika exempel på hur flyttskatten kan slå.

- **Svaga incitament att förändra sitt boende**

För ett hushåll som bott länge i sin bostad innebär en flytt att en hög reavinstskatt utlöses samtidigt som kanske nya lån måste läggas upp för att finansiera mellanskillnaden för en bostadsrätt till samma pris (bostadsrätterna har de senaste åren haft en betydligt starkare prisutveckling än villorna). Det gör att månadskostnaden i ett nytt boende i samma prisklass som det gamla ofta blir betydligt dyrare. Det blir helt enkelt billigare att bo kvar och många äldre hushåll väljer att göra det eftersom lånen i stort är betalda och de bor billigt. Det ger svaga incitament att flytta.

Även för yngre hushåll med kortare ägande blir en flytt ekonomisk kännbar och kan inverka på flyttbeslut. Detta då en flytt ofta utlöser en reavinstbeskattning. Sker flytt till en villa tillkommer kostnader för stämpelskatter, det vill säga lagfart och pantbrev. Det gör att steget till eget hus eller till en större bostad blir stort och man drar sig för att flytta eftersom boendekapitalet riskerar att urholkas.

Våra räkneexempel visar att flyttskatten gör det dyrare att flytta dit jobben finns. Flyttskatten gör det kostsamt att byta en bostad vid flytt, från såväl kommuner med liknande prisnivåer som till dem med högt prisläge. Stora prisskillnader försvårar för hushåll att flytta till jobb och utbildning som ofta finns i tillväxtregionerna.

Beroende på hur stort eget kapital hushållet har kan också bolånetaket, med krav på en kontantinsats på 15 procent, bli ett ytterligare hinder på vägen.

Sänk flyttskatterna

Det är viktigt med en väl fungerande bostadsmarknad där både säljare och köpare kan känna sig trygga. Alla behöver en bostad och vi förändrar vårt boende flera gånger under vår livstid för att möta en ny familjesituation, studera eller för att byta arbete.

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig förutsättning för Sveriges ekonomiska tillväxt och konkurrenskraft. Begränsningar och hinder för en sund bostadsmarknad ger negativa konsekvenser för enskilda individer och för företag. Det påverkar tillväxten i ekonomin och kan skada framtidstron.

Det är lätt att vifta bort problemet. Få, om ens någon, känner medlidande med stockholmarna som drabbas av miljoner i flyttskatter. Men det verkliga samhällsproblemet ryms snarare i att flyttskatterna motverkar rörlighet runt om i landet. Från orter där jobben blir färre till orter där företaget och myndigheter behöver rekrytera.

Vår slutsats är att lägre flyttskatter är ett bra vägval för en sundare bostadsmarknad. Det gynnar arbetsmarknaden och därmed tillväxten. Visserligen krävs en högre växel i byggandet, men lägre flyttskatter vore ett steg på vägen för att motivera fler att flytta.

Mäklarsamfundet vill lyfta fram följande åtgärder för att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad med ökad rörlighet:

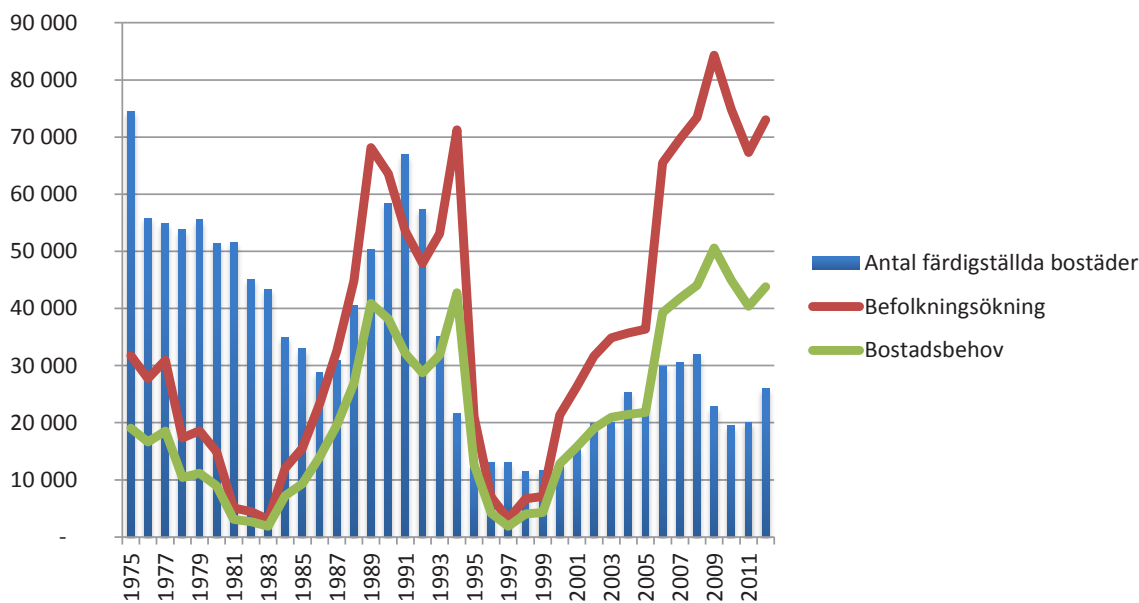
- Sunda, tydliga och långsiktiga regler där flyttskatter ges en utformning som i större utsträckning stimulerar – inte motverkar – till rörlighet på bostadsmarknaden.
- Högre växel i byggandet så att fler får tillgång till egen bostad. Ett ökat utbud gynnar också rörligheten och flyttkedjor frigör bostäder och ökar möjligheten för yngre att få tillgång till sin första bostad.
- Vi vill att skatter och avgifter anpassas så att de inte utgör hinder mot flytt. Det måste bli lättare och mer lönsamt att byta bostad. Detta omfattar en kraftig sänkning av kapitalvinstbeskattningen, från dagens 22 procent, vid försäljning av bostäder men också en översyn och eventuell utfasning av uppskovsreglerna. Därtill vore det önskvärt att stämpelskatterna vid förvärv av fast egendom, det vill säga lagfart och pantbrev, avskaffas och ersätts med en fast avgift. Många hushåll lånar i dag till lagfarten som utgör 1,5 procent av köpeskillingen, vilket i sin tur bidrar till att driva på hushållens skuldsättning.

Kris på bostadsmarknaden

Bostadssituationen i flera av Sveriges tillväxtområden är på väg att bli det största hindret för ekonomisk tillväxt och utveckling. Vi bygger inte tillräckligt för den befolkningsökning vi har och det har byggts alldeles för lite ända sedan i slutet av 90-talet. Många aktörer är överens om att bostadsbyggandet behöver öka kraftigt. På årsbasis handlar det om ett fördubblat byggande, från de

senaste fem årens genomsnitt på 24 000 nya bostäder per år till mellan 45 000 och 60 000 nya bostäder per år. Situationen på bostadsmarknaden förvärras ytterligare av att bostadsbristen och höga skatter i samband med flytt bidrar till att hushållen byter bostad allt mer sällan vilket ger en låg omsättning på marknaden.

Diagram 1. Sveriges bostadsbyggande och befolkningsökning sedan 1975.



Källa: SCB.

Det talas nu om en bostadsbrist i Sverige som aldrig förr och debatten har inte varit så intensiv sedan miljonprogrammets dagar, för 40-50 år sedan. Byggbranschen har startat en Nybyggarkommission och Fastighetsägarna Sverige och handelskamrarna i Sveriges tre storstadsregioner har tillsatt en fristående Bokriskommitté under ledning av Klas Eklund.

Kostnaderna för bostadsbristen är stora. Enligt Swedbank leder enbart bristen på bostäder i Stockholms län till en årlig kostnad på 21 miljarder kronor per år i utebliven tillväxt de kommande 20 åren till följd av utebliven produktion och en lägre sysselsättning. Lägger Swedbank till dynamiska effekter på arbetsmarknaden från en lägre sysselsättning i den lokala tjänstesektorn ökar kostnaden av bostadsbristen med ytterligare 10 miljarder. WSP har uppskattat produktionsbortfallet i länet till 330 miljarder under perioden 2010-2030. Beräkningarna stämmer väl överens med varandra.

Det minskade utbudet på både nya och äldre bostäder i förhållande till en ökande befolkning leder tillsammans med höga flyttskatter till att rörligheten på bostadsmarknaden blir för låg. Det medför att det befintliga

bostadsbeståndet inte utnyttjas effektivt. Många äldre hushåll bor större än de behöver och vill, samtidigt som barnfamiljer upplever en ökad trångboddhet. Det bidrar också till att stora grupper – särskilt yngre – har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Något som tydligt framkommer i våra undersökningar till landets fastighetsmäklare.

De närmaste åren riskerar bostadsbristen att kraftigt förvärras till följd av en fortsatt snabb befolkningstillväxt och urbanisering samt ett lågt byggande.

Svårigheter att få tag på en bostad

126 av Sveriges 291 kommuner angav i Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät att de har generell bostadsbrist, att jämföra med 44 stycken år 2000. Det innebär att 67 procent av landets befolkning bor i en kommun som uppger att de har bostadsbrist. Bostadsbristen slår mot många samhällsgrupper och försvårar framför allt flytt till Sveriges tillväxtregioner där lärosäten och arbets-tillfällen finns.

I Hyresgästföreningens rapport *Unga vuxnas boende 2013*, ser vi att allt fler unga vuxna saknar egen bostad,

och att allt fler unga tvingas bo kvar hemma hos föräldrarna högre upp i åldrarna. Unga vuxna kommer lätt i kläm på dagens bostadsmarknad eftersom det saknas tillräckligt med mindre hyreslägenheter och studentbostäder. Därför är det vanligt att unga försöker lösa sitt boende på den privata bostadsmarknaden, genom att oftast köpa ettor. Men åtagandet att köpa har blivit större

genom stora prisökningar och införandet av bolånetaket som kräver 15 procent i kontantinsats. Mäklarsamfundets rapport *Dags att slå larm, Om unga vuxnas situation på bostadsmarknaden* beskriver detta närmare och visar att köp av en etta i genomsnitt kräver 180 000 kronor i kontantinsats.

Tabell 1. Kontantinsatsen för ett rum och kök, på länsnivå, våren 2013.

Län	Kontantinsats (=15%)	Kr/kvm	Snittpris	Kontantinsatsens förändring, sedan våren 2012
Stockholm	240 288	49 671	1 601 919	7 %
Uppsala	203 321	40 025	1 355 473	18 %
Västra Götaland	165 137	29 274	1 100 915	16 %
Gotland	117 660	20 809	784 400	-15 %
Kronoberg	116 100	18 922	774 000	61 %
Halland	96 876	17 361	645 842	-10 %
Skåne	95 067	17 821	633 782	-6 %
Örebro	93 261	14 914	621 739	28 %
Västerbotten	91 238	16 391	608 254	17 %
Jönköping	81 872	14 824	545 814	2 %
Östergötland	81 262	13 677	541 747	23 %
Västmanland	72 105	13 262	480 700	20 %
Värmland	65 200	11 793	434 667	23 %
Jämtland	62 782	13 268	418 548	-22 %
Kalmar	61 170	11 154	407 800	18 %
Norrbottnen	54 663	10 186	364 419	5 %
Södermanland	51 743	9 533	344 953	18 %
Gävleborg	48 085	8 083	320 568	2 %
Dalarna	43 511	8 399	290 074	-11 %
Blekinge	43 297	7 768	288 647	-2 %
Västernorrland	42 105	7 471	280 702	14 %
Riket	177 375	35 246	1 182 499	11 %

Källa: Mäklarsamfundet, *Dags att slå larm, Om unga vuxnas situation på bostadsmarknaden* (Mäklarstatistik, januari till april 2013).

Alla pratar bostäder

Bostadsmarknaden berör gemene man. Att bostadsmarknaden blivit en het fråga stöds av en enkät till Mäklarsamfundets medlemmar. 27 procent av landets fastighetsmäklare bedömer att bostadsmarknaden just nu är den hetaste samhällsfrågan på deras lokala marknad. Därefter kommer sysselsättningen med 18 procent av mäklarna och Sveriges ekonomi med 12 procent.

Att bostadsmarknaden är en viktig samhällsfråga stöds bland annat av en undersökning från Stockholms Handelskammare (*Ha kul och leva livet*). Den visar att unga trivs bra i huvudstadsregionen, men var tredje ung person överväger att flytta ifrån på grund av bostadsbristen. 54 procent av de unga i undersökningen tycker att bristen på bostäder är Stockholmsregionens mest negativa sida.

Tabell 2. Vilken samhällsfråga bedömer du att folk, i allmänhet, på din lokala marknad diskuterar mest just nu?

Samhällsfråga	
Bostäder	27 %
Sysselsättningen	18 %
Landets ekonomi	12 %
Skola/utbildning	10 %
Sjukvården	8 %
Invandring	7 %
Annan	5 %
Skatter	3 %
Äldreomsorg	3 %
Barnomsorg	2 %
Lag och ordning	1 %
Miljö	1 %
Jämställdhet	1 %

Källa: Mäklarsamfundet.

Flyttkedjor omfördelar bostäder

Om det är svårt att hitta en bostad hämmar det individers möjligheter att flytta till arbete och utbildning men det ger också negativa konsekvenser på den ekonomiska tillväxten. En allmänt minskad flyttbenägenhet leder till sämre matchning på arbetsmarknaden vilket riskerar att höja både arbetslösheten och försämra företagets rekryteringsmöjligheter.

Att skapa flyttkedjor på bostadsmarknaden är därför viktigt och det är angeläget att våra regelverk inte motverkar detta. Flyttkedjor uppstår när ett hushåll flyttar och lämnar sin gamla bostad till den reguljära bostadsmarknaden. Nyproduktion är ett viktigt smörjmedel för att skapa dessa flyttar. Om de som flyttar in i nyproduktion lämnar efter sig en annan bostad kan ett nytt hushåll flytta och flyttkedjan är i gång. Kedjan slutar när ett hushåll flyttar in och inte lämnar en bostad efter sig. Det kan bero på att man är inflyttare till en region eller lämnar sitt gamla hushåll kvar i den gamla bostaden. En undersökning av flyttkedjor vid nyproduktion i Stockholmsregionen (Temaplan 2004/05) visade att en nyproducerad bostad i genomsnitt ger upphov till en kedja som innebär att fyra till fem hushåll kan flytta. Varje nyproducerad bostad medför också att drygt ett hushåll kan debutera på den reguljära bostadsmarknaden. Det handlar ofta om unga vuxna. Undersökningen visade också att flyttkedjorna ökar proportionellt i förhållande till boendekostnaden per kvadratmeter. En nybyggd central 5:a eller 6:a gav nästan åtta hushåll en ny bostad, en nybyggd 1:a i en förort gav bara drygt två hushåll en ny bostad.

Hyresrätten fyller också en viktig funktion för rörligheten på bostadsmarknaden. Fördelen är att det är en flexibel upplåtelseform för den som inte vill eller kan ta ekonomiska risker. Andra fördelar med hyresrätten är att man inte behöver tänka på underhåll och reparationer, inte binda upp kapital och att det är lätt att flytta ifrån bostaden. Samtidigt kan man också se nackdelar med

att inte äga sitt boende som exempelvis att man inte får göra om interiören hur som helst och att bostadsrätter och småhus haft en stark prisutveckling under många år. En ägd bostad kan ge tillgång till hela bostadsmarknaden och ge individen ökad flexibilitet på arbetsmarknaden. Inte heller får man del av en eventuell värdeökning men man slipper risken för värdeminskning.

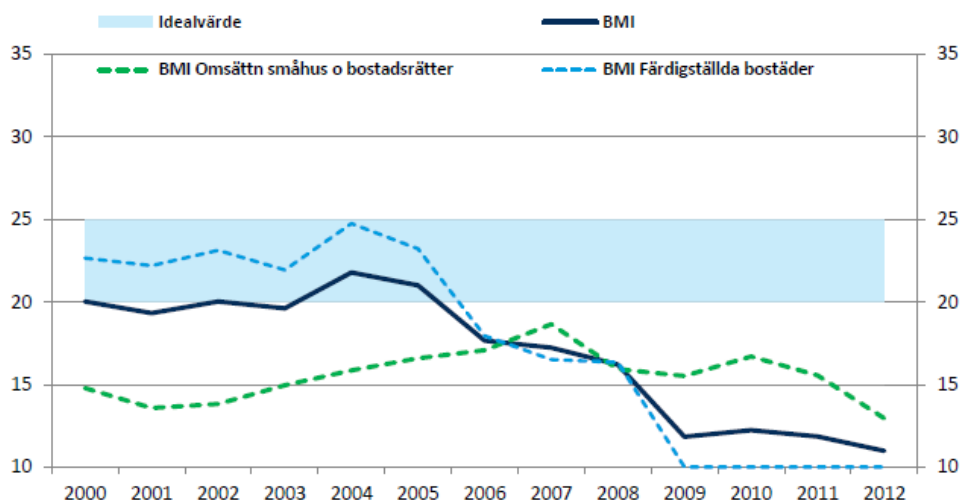
Bristen på hyresrätter runt om i landet är stor. Hela 85 procent av Sveriges kommuner redovisar brist på hyresrätter i Bostadsmarknadsenkäten (Boverket). Andelen hyresrätter i landet har minskat till följd av den omvandlingsvåg som pågått det senaste decenniet. Sedan år 2000 har nära 160 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter, varav 115 000 i Stockholms län. Rörligheten är låg även inom det hyrda bostadsbeståndet vilket till stor del förklaras av hyressättningsystemet. Har man väl fått tag i ett hyreskontrakt, särskilt i storstäderna, släpper man det inte i första taget.

Det krävs 50 000 nya bostäder och 200 000 flyttar varje år

Sverige behöver öka bostadsbyggandet och flyttandet på bostadsmarknaden för att få igång flyttkedjor så att rörligheten i bostadsbeståndet ökar. En god rörlighet skapar möjligheter för människor som står utanför bostadsmarknaden att ta sig in på den och det leder också till att bostadsbeståndet används på ett mer effektivt sätt.

Bostadsmarknadsindex (BMI) är ett index som tagits fram av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier. Bostadsmarknadsindexet är ett sammanvägt mått mellan antalet färdigställda bostäder och befolkningsförändringen samt omsättningen av småhus och bostadsrätter i förhållande till beståndet. Ett BMI-mått mellan 20-25 är ett idealstånd för nyproduktion och flyttar i förhållande till befolkningsökningen. BMI för 2012 uppgick endast till 11 och visar tydligt att vi bygger för lite bostäder och att vi flyttar allt för sällan.

Diagram 2. Sveriges bostadsmarknadsindex, BMI, 2000-2012.



Källa: Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

Ett BMI-mått mellan 20-25 varje år är ett idealtillstånd. Det innebär att vi bygger mellan 0,5 – 0,7 bostäder för varje ytterligare person i landet samt att 6-8 procent av befolkningen byter bostad under ett år.

Konsultföretaget WSP har, i en underlagsrapport till Mäklarsamfundet, beräknat att byggandet behöver fördubblas till 50 000 nya bostäder per år och omsättningen i det befintliga beståndet öka från 153 000 försäljningar/flyttningar till 200 000 per år för att Sverige ska nå ett

sunt BMI. Dessutom har vi en stor skuld på 120 000 nya bostäder, bara från år 2000, eftersom effekterna ackumuleras. En siffra som sannolikt är ännu högre då enbart Stockholms län beräknas ha ett underskott på cirka 122 000 bostäder enligt Stockholms Handelskammare.

Flyttskatter är ett samlingsnamn för skatter som tas ut i samband med att privatägda bostäder byter ägare. Flyttskatterna är transaktionsskatter som belastar både försäljning (kapitalvinstskatt) och köp (stämpelskatt/överlåtelseskatt) av bostäder. De senare tas ut av köparen för att registrera ägarbytet vid köp av småhus och skatter som tas ut av den som vill inteckna sin fastighet för att till exempel låna pengar. Även uppskovsräntan på beviljat uppskov kan räknas hit.

Skattesystemet kan påverka flyttar

Rörlighet på bostadsmarknaden är en förutsättning för en dynamisk ekonomi. En betydelsefull faktor för rörligheten är det som brukar kallas "transaktionskostnaderna" vid flytt. Med det avses alla kostnader som är förknippade med att söka och teckna avtal om en ny bostad och eventuellt avveckla en tidigare, till exempel reavinstbeskattning och stämpelskatter. Höga skattekostnader vid flytt bidrar till inlåsning och utestängning på bostadsmarknaden och till att bromsa de viktiga flyttkedjorna. Skattesystemet kan både motverka och stimulera rörligheten på bostadsmarknaden. Detta stöds av flera rapporter på området.

Det finns ett samband mellan flyttskatter och rörligheten på bostadsmarknaden enligt en undersökning som HUI Research gjort på uppdrag av Villaägarna. Deras undersökning visar tydligt att länder som har högre flyttskatter tenderar att ha en lägre rörlighet på bostadsmarknaden. De finner också stöd för att i de länder där skattekostnaden för att sälja sitt hus är hög är både nyproduktionen av småhus och tendensen att flytta lägre.

Ytterligare en undersökning som Villaägarna nyligen låtit WSP göra, *Svenska folket flyttar mindre*, stödjer resonemangen att flyttskatterna har påverkan på flyttbeslut och rörligheten på marknaden. WSP har kartlagt flyttintensiteten på den svenska bostadsmarknaden. Under de senaste åren, efter den nya fastighetsskattsreformen 2008, har flyttintensiteten gått ned. WSP:s beräkningar visar att om flyttintensiteten under perioden 2008-2011 varit lika hög som 2007 hade 180 000 fler flyttningar ägt rum, eller 45 000 fler på årsbasis. Givetvis beror den lägre flyttintensiteten även på faktorer som en försvagad konjunktur och lågt byggande – men mycket tyder på att det även är en effekt av att det för många hushåll blivit billigare att bo kvar och dyrare att flytta från och med 2008.

Två nederländska forskare, Van Ommeren och Van Leuvensteijn, har studerat transaktionskostnadernas inverkan på bostadsmarknadens rörlighet (*New evidence of the*

Effect of Transaction Costs on Residential Mobility).

Deras studier visar att en höjning av reavinstskatten, vid bostadsförsäljning, med en procentenhet minskar rörligheten med åtta procent.

Fastighetsskatt blev fastighetsavgift

År 2008 avskaffades den statliga fastighetsskatten på bostäder och ersattes med en kommunal fastighetsavgift. Samtidigt höjdes kapitalvinstbeskattningen med två procentenheter till 22 procent och en ränta på uppskov infördes. Det infördes även ett tak för maximalt uppskov av kapitalvinst på 1,6 miljoner kronor som 2010 sänktes till 1,45 miljoner kronor. Beskattningen av fastigheter innehåller dock fler delar; stämpelskatt i samband med köp (lagfart) och särskilda avgifter för pantsättning av fastigheter, pantbrev.

Höjningen av reavinstbeskattningen i kombination med det begränsade och räntebelagda uppskovsbeloppet har bidragit till lägre konsumtion av bostäder och inlåsnings effekter på bostadsmarknaden. Det ger i sin tur negativa effekter på rörligheten på arbetsmarknaden som riskerar att leda till en sämre ekonomisk utveckling. Men det innebär inte att det gamla systemet var bra. Det bidrog till en väldigt hög löpande skattekostnad för boende som därtill kunde öka kraftigt vid skenande taxeringsvärden. Det är viktigt att ett system för fastighetsbeskattning är transparent och förutsägbart och har legitimitet hos de som äger sina bostäder.

Höga flyttskatter i ett internationellt perspektiv

De svenska flyttskatterna är i dag flera gånger högre än i våra grannländer och våra uppskavsregler är mer begränsade. Vissa länder har en hög kapitalvinstbeskattning vid försäljning av bostäder, men om säljaren haft bostaden som sin primära bostad ett antal år är kapitalvinsten noll i de flesta EU-länder.

Villaägarna har undersökt överlåtelseskatter och avgifter som måste betalas vid köp av bostad i 19 länder (*Nivån på flyttskatter i EU-15 länderna samt Australien, Kanada,*

Norge, USA och Schweiz). Bland de undersökta länderna hamnar Sverige på fjärde plats när det gäller högst skatter och avgifter. När uppskovsräntan läggs till toppar vi listan.

I Finland, Norge och Danmark utgår ingen kapitalvinstskatt om man bott mer än två år och i Tyskland tio år. I Sverige sker beskattningen av nominella kapitalvinster medan flera andra länder i EU korrigerar för inflationen eller inte beskattar alls, alternativt minskar kapitalvinstskatten efter innehavstid.

Tabell 3. Skattesatser för kapitalvinstskatt beroende på om huset ägts längre eller kortare tid än två år.

Kapitalinkomstskatt	Kort tid	Lång tid och primär bostad
Sverige	22 %	22 %
Norge	28 %	0 %
Tyskland	42 %	0 %
USA	15 %	10 %
Belgien	0 %	0 %
Danmark	0 %	0 %
Finland	28 %	0 %
Nederländerna	0 %	0 %
Kanada	0 %	0 %

Källa: HUI Research och Villaägarna.

Villaägarna har även låtit HUI Research göra en internationell jämförelse av flyttskatterna och dess inverkan på rörligheten på bostadsmarknaden (*Flyttskatter och rörlighet på bostadsmarknaden – En internationell jämförelse, 2013*). Resultatet visar att länder som har högre flyttskatter tenderar att ha en lägre rörlighet på bostadsmarknaden, lägre nyproduktion av småhus och lägre omsättning via flyttar. Sverige har en betydligt lägre grad av nyproduktion jämfört med de länder som ingick i undersökningen.

Flyttskatter låser in hushåll

Hushåll som köpte sin villa på 1960- eller 1970-talet sitter på en potentiellt stor kapitalvinst till följd av den kraftiga värdeökning som varit. Det gör att skatten kan bli mycket hög vid försäljning. Många äldre hushåll har låga pensioner och deras tillgångar ligger i huset. Det kan göra det svårt för dem att sänka sina boendekostnader genom att flytta till ett mindre och billigare boende. Bostadsrätter är ofta dyra i inköp och har ofta höga avgifter.

Uppskovsräntan begränsar också flyttmöjligheterna, i tillväxtområdena med snabba prisökningar, med sitt tak på att max kunna skjuta upp 1,45 miljoner kronor och ränta på beviljat uppskov.

Reavinstskatten och uppskovet har blivit betungande ekonomiskt och många avstår därför från att flytta. Tidigare kunde det löna sig för äldre par att flytta från villan till en mindre bostadsrätt. Då var uppskovet obegränsat och

utan ränta. Dessutom var fastighetsskatten på villan en procent medan det inte var någon skatt på bostadsrätten. Då kunde man få lägre boendekostnader när man sålde en stor villa och flyttade till en mindre bostadsrätt. Nu får man flytta från stora ytor och trädgård till en mindre bostadsrätt, men man får ändå inga pengar över. Reglerna har alltså lett till en inläsningsseffekt på bostadsmarknaden.

Nyproducerade bostäder har ofta en hyra som i genomsnitt är 50 procent högre än en redan befintlig lägenhet i motsvarande storlek och läge (KTH). Hem och Hyra har granskat hyrorna i all nyproduktion av hyreslägenheter de senaste fem åren (augusti 2012) och en ny lägenhet har ofta en dubbelt så hög hyra som en lika stor äldre lägenhet i samma område. Därför är det framför allt hushåll som gjort en boendekarriär som har råd att efterfråga nyproducerade bostäder.

Flyttskatter hindrar flyttbeslut

I den här rapporten vill vi visa hur Sveriges bostadsägare påverkas av reavinstskatten vid flytt.

- Tillsammans med Sveriges Byggindustrier har vi låtit undersökningsföretaget Novus intervjua 2 483 bostadsägare, hälften småhusägare och hälften bostadsrättsägare. Fokus har legat på hur de bor i dag, flyttbenägenhet och reavinstskatten.
- Vi har frågat Sveriges fastighetsmäklare, våra medlemmar, om hur flyttskatter påverkar bostadsmarknaden. Undersökningen omfattar drygt 1 300 mäklare över hela landet.
- Vi presenterar också beräkningar på vad en flytt kan kosta i skatt och resonerar kring huruvida detta kan tänkas motverka eller stimulera flyttbeslut. Det har vi gjort genom att utgå från genomsnittspriset på ett småhus i fem utvalda typkommuner och se vad reavinstskatten blir, givet att hushållet bott i huset 10 år, 20 år, 30 år och 40 år, och flyttar till en bostadsrätt till samma pris. Dessutom har vi exempel på skattekostnaden för ett hushåll som efter 10 år i sin bostadsrätt flyttar till ett småhus i de fem kommunerna och en flytt från en kommun med låga priser till en med höga.

Flyttskatter utgör ett flyttthinder för dem som äger sitt boende

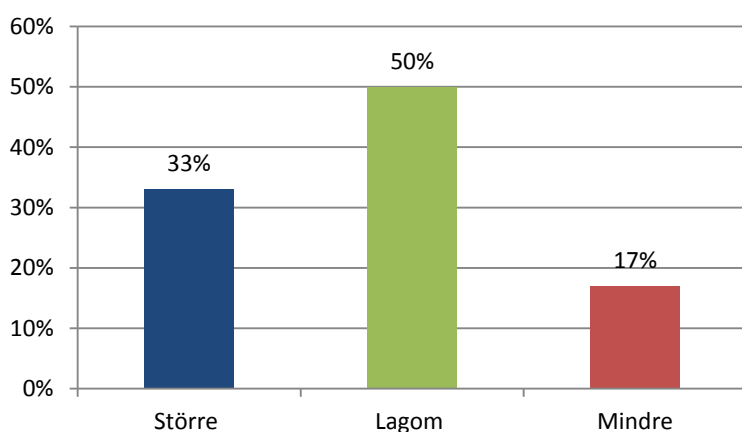
Tillsammans med Sveriges Byggindustrier har vi låtit undersökningsföretaget Novus intervjua 2 483 bostadsägare under oktober månad, hälften småhusägare och hälften bostadsrättsägare. Fokus har legat på hur de bor i dag, flyttbenägenhet och reavinstskatten.

Varannan bor fel, - för stort eller för litet

Den allra viktigaste åtgärden för svensk bostadsmarknad är att det byggs fler bostäder. Men ett steg på vägen att förbättra situationen på bostadsmarknaden är att se över flyttskatterna som i dag motverkar ett effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Enbart hälften av Sveriges bostadsägare bor lagom stort utifrån sina behov, enligt vår undersökning. Det innebär att varannan bor mindre eller större än behovet. I gruppen småhusägare är det hela 56 procent som gör det och bland bostadsrättsägarna något färre, 44 procent. I antal hushåll handlar det om drygt 1,4 miljoner småhus- och bostadsrättsägare som mer eller mindre bor fel utifrån sitt behov. (Vi utgår från 2 014 394 småhus och 947 000 bostadsrätter = 2 961 496 privata bostäder).

Diagram 3. Hur är ditt boende om man ser till hushållets och bostadens storlek? Boytan är... än vad jag/vi egentligen behöver.



Källa: Novus, på uppdrag av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

En tredjedel av landets hushåll som äger sin bostad uppger att de bor större eller betydligt större än vad de behöver. Totalt rör det sig om nära en miljon hushåll som lever på fler kvadratmeter än sina behov. Det innebär ett ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet. Denna grupp är framför allt koncentrerad till hushållen över 50 år som bor i villa (över 75 år = 61 procent, 65-74 år = 58 procent och 50-64 år = 54 procent).

Knappt var femte, 17 procent, bor mindre än behovet och det gäller främst hushåll under 40 år som bor i bostadsrätt (30-39 år = 44 procent, 18-29 år = 33 procent och 40-49 år = 28 procent).

Efter region och upplåtelseform:

Bor större än behovet (33 procent): Villaägare i Sydsverige (49 procent), Stockholms län (48 procent), Västsverige (46 procent) och Småland och öarna (44 procent).

Bor mindre än behovet (17 procent): Bostadsrättsägare i Småland och öarna (28 procent), Stockholms län (26 procent) och Mellansverige (22 procent).

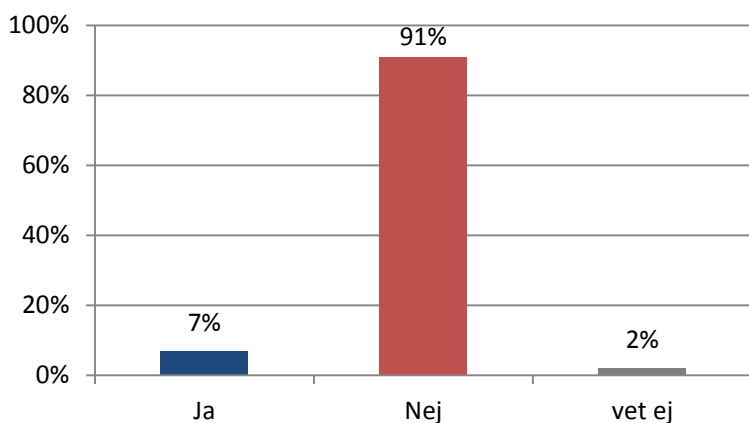
Reavinstskatten har hindrat nära 200 000 flyttar de senaste fem åren

I vår undersökning svarar nio av tio att de inte avstått att sälja sin bostad och flytta under den senaste femårsperioden. Det är vid ett första ögonkast ett positivt resultat.

Samtidigt uppger dock 7 procent av bostadsägarna att de någon gång de senaste fem åren avstått från att sälja sin bostad och flytta på grund av att just skatterna gör att

det inte lönar sig ekonomiskt. Det kan tyckas vara en låg siffra, men i antal motsvarar det nära 200 000 hushåll. Det är ett stort antal som måste tas på allvar. Andelen ligger något högre bland bostadsrättsägarna, 8 procent, jämfört med småhusägarnas 6 procent. Vår siffra överensstämmer väl med WSP:s beräkningar som visar att antalet flyttar minskat efter fastighetskattreformen 2008. Enligt dem hade totalt 180 000 fler flyttningar ägt rum under perioden 2008-2011 om flyttintensiteten varit lika hög som 2007.

Diagram 4. Den som vill sälja sin bostad måste betala skatt på eventuell reavinst och ränta på beviljat uppskov av vinst. Har du någon gång de senaste fem åren avstått från att sälja din bostad och flytta därför att just skatterna gör att det inte lönar sig ekonomiskt...



Källa: Novus, på uppdrag av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

200 000 uteblivna flyttar är nästan lika många som om hela bostadsbeståndet i Östergötlands län, 212 500 bostäder, skulle omsättas. Att uppskatta siffran på årsbasis är svårt eftersom antalet sannolikt skulle ligga högre än en femtedel på grund av att ett hushåll kan ha hindrats från att flytta både år 1, år 3 och år 5.

De som svarar att skatterna fått dem att avstå från att flytta är relativt jämnt fördelade över ålder och upplåtelseform. Högst andel återfinns dock i åldersgruppen 50-64 år i bostadsrätt med 11 procent följt av åldersgruppen över 75 år i villa med 9 procent. Lägst andel, 3 procent, återfinns i gruppen 18-29 år i villa.

Efter region och upplåtelseform:

Ja-svaren uppvisar även på regionnivå en relativt jämn fördelning. Högst andel som avstått från att sälja på grund av skatterna finns bland villaägare i Stockholms län med 11 procent och 9 procent bland länets bostadsrättsägare. I Stockholmsregionen är bostadspriserna och reavinsterna högst och problemet är mycket kännbart. Lägst andel finns hos Norrlands villaägare (9 procent bland länets bostadsrättsägare), bostadsrättsägare i Västsverige och villaägare i Småland och öarna, vardera 2 procent.

En av fyra ser svårigheter att sänka sin boendekostnad genom att flytta

Var fjärde, 24 procent, av Sveriges bostadsägare ser problem med att kunna sänka sina boendekostnader genom att flytta till ett mindre boende. Bland bostadsrättsägarna ligger andelen något högre med 27 procent jämfört med 21 procent bland småhusägarna.

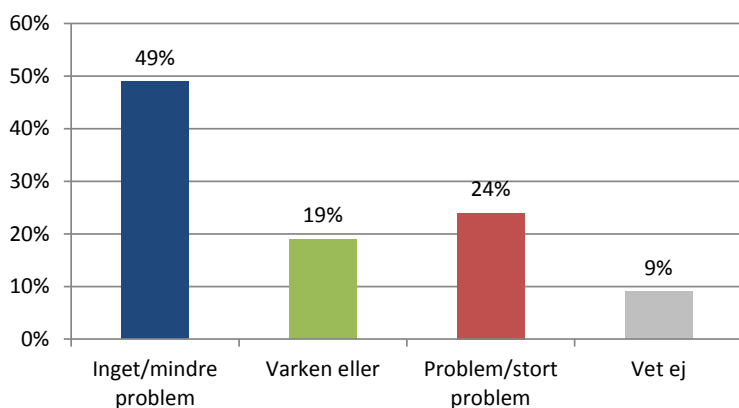
I antal hushåll handlar det om ca 680 000.

Detta är särskilt ett problem för åldersgrupperna 30-39 år och 40-49 år i bostadsrätt, 39 procent respektive 34 procent bedömer att de inte skulle sänka sina kostnader genom att flytta till mindre.

Efter region och upplåtelseform:

Högst andel som upplever detta återfinns bland bostadsrättsägare i Sydsverige, Småland och öarna, Norrland med vardera 28 procent följt av 27 procent av bostadsrättsägarna i Stockholms län.

Diagram 5. Att minska boendekostnaden genom att flytta till en mindre bostad.



Källa: Novus, på uppdrag av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

Var tredje bostadsägare anser att reavinstskatten vid flytt urholkar deras boendekapital

En tredjedel, 34 procent, av alla bostadsägare i vår undersökning uppger att en flytt skulle urholka deras boendekapital. Bland bostadsrättsägarna uppgår andelen till 36 procent och bland småhusägarna till 34 procent. Det motsvarar drygt en miljon hushåll. Reavinsten behövs i regel för att finansiera nästa boende och beskattningen

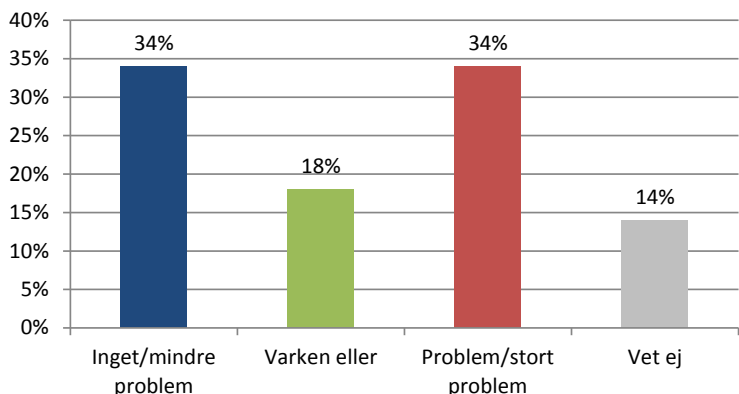
kan innebära att det blir en betydande mellanskillnad som ska finansieras vid köp av ny bostad. Det påverkar incitamenten att flytta.

Att boendekapitalet riskerar att urholkas vid flytt genom olika flyttskatter ses som ett stort problem bland 30-49 åriga och 50-64 åriga bostadsrättsägare och bland villaägare äldre än 75 år samt i gruppen 30-49 år.

Efter region och upplåtelseform:

Störst är problemet i Stockholms län (42 procent av bostadsrättsägarna och 40 procent bland villaägarna) och bland villaägarna i Sydsverige, 40 procent.

Diagram 6. Att reavinstskatten vid flytt urholkar boendekapitalet.



Källa: Novus, på uppdrag av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

Var femte ser den årliga uppskovsräntan som ett problem – det är för dyrt

Var femte bostadsägare, 19 procent, anger att den årliga räntan på beviljat uppskov är ett problem i samband med flytt. Bland bostadsrättsägarna ligger andelen något högre än för småhusägare, 21 procent respektive 18 procent.

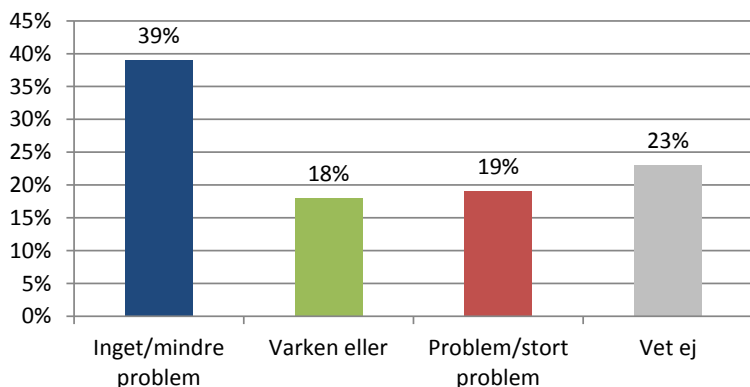
I antal hushåll handlar det om drygt 560 000.

Problemen upplevs vara mest utbredd bland bostadsrättsägare äldre än 40 år (40-49 år = 28 procent, 50-64 år och villaägare över 75 år = 25 procent).

Efter region och upplåtelseform:

Villaägare och bostadsrättsägare i Stockholms län upplever störst problem med uppskovsräntan, 26 procent respektive 24 procent.

Diagram 7. Den årliga räntan på beviljat uppskov.



Källa: Novus, på uppdrag av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

Var tredje ser problem med att reavinsten måste betalas vid flytt till hyresrätt

En av tre, 34 procent, bostadsägare i vår undersökning upplever problem med att reavinst inte kan skjutas upp i samband med flytt till hyresrätt utan måste betalas i ett bräde. Fördelningen är jämn mellan bostadsrätts- och

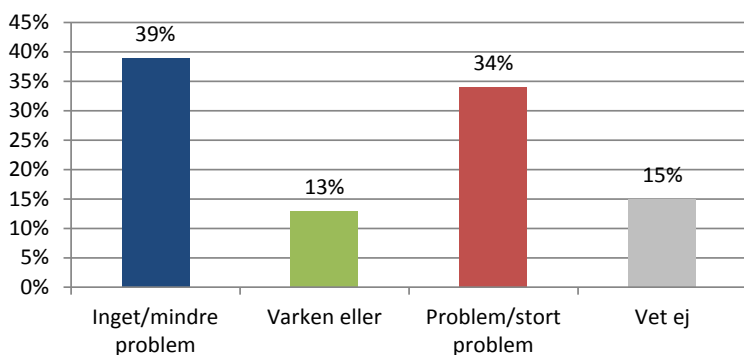
småhusägare. Det handlar om knappt en miljon hushåll.

De som upplever detta som mest besvärande är åldersgruppen över 75 år boende i villa (41 procent) följt av bostadsrättsägare i åldern 40-49 år (39 procent) samt villaägare i åldern 65-74 år (38 procent).

Efter region och upplåtelseform:

Villaägare i Västsverige, Stockholms län och Sydsverige upplever störst problem med reavinstskatten vid flytt till hyresrätt, 37 procent till 39 procent.

Diagram 8. Att hela reavinsten måste betalas vid flytt till hyresrätt.



Källa: Novus, på uppdrag av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

Flyttskatterna hindrar flytt efter livets olika skeenden

En av tre som äger sin bostad anger att reavinstbeskattningen påverkar möjligheterna och viljan att byta boende efter livets olika faser. Det handlar exempelvis om när familjer växer eller krymper. Andelarna är precis lika stora bland bostadsrättsägare och småhusägare. Totalt har

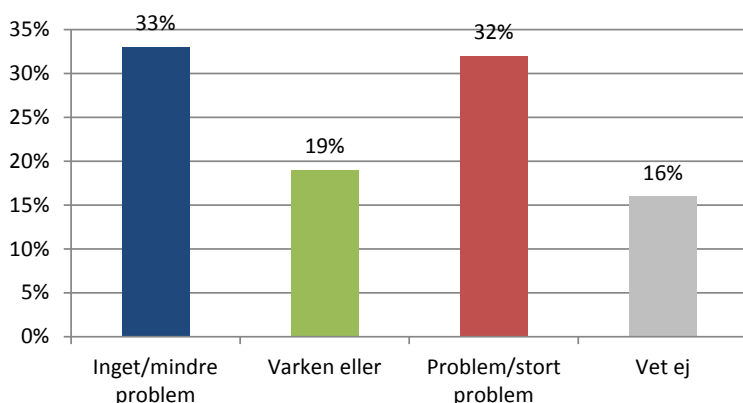
cirka 950 000 hushåll denna uppfattning.

Bostadsrättsägare i åldersgruppen 40-49 år har högst andel som upplever dessa svårigheter (39 procent), följt av villaägare äldre än 50 år (65-74 år = 37 procent och över 75 år samt 50-64 år = 35 procent).

Efter region och upplåtelseform:

Villaägare och bostadsrättsägare i Stockholms län är mest besvärade av att flyttskatterna motverkar flytt efter livets olika skeenden, 41 procent respektive 38 procent.

Diagram 9. Att reavinstskatten vid flytt påverkar möjligheterna att byta boende efter livets olika faser.



Källa: Novus, på uppdrag av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

Vi ställde också en snarlik fråga om hur reavinstskatten vid flytt påverkar möjligheterna att köpa och sälja om man blir "sugen" på att byta bostad. Med sugen menar vi helt enkelt att hushållet skulle vilja flytta för att till exempel få ett annat läge, ett trähus i stället för ett stenhus, en sekelskifteslägenhet i stället för en modern, mindre/större trädgård, annan stil och så vidare.

Svarsfördelningen överensstämmer med dem i föregående fråga. 32 procent tycker att flyttskatter påverkar deras möjligheter att flytta till ett annat boende, cirka 950 000 hushåll.

Åldersgruppen 40-49 åringar i bostadsrätt (42 procent) har högst andel som ser detta som ett problem följt av villaägare över 75 år (37 procent), och villa- och bostadsrättsägare 50-64 år (36 procent).

Regionalt är problemet störst i Stockholms län, 42 procent bland villaägare och 37 procent bland bostadsrättsägare.

Många saknar rätt bostadsalternativ

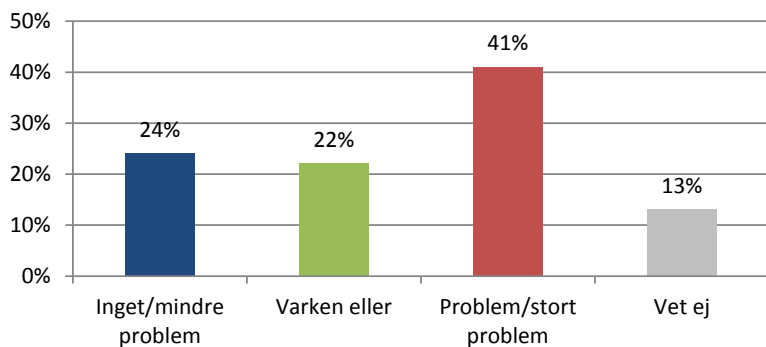
Fyra av tio som äger sin bostad anser att det råder brist på den bostadstyp som man önskar vid en eventuell flytt. Andelen ligger något högre bland bostadsrättsägare jämfört med småhusägare, 43 procent respektive 39 procent. Det motsvarar nära 1,2 miljoner hushåll som upplever dålig tillgång på rätt bostäder, det vill säga den typ de efterfrågar.

I åldersgruppen 30-39 år i villa är det drygt varannan, 51 procent, som upplever en brist på den bostadstyp de önskar. Därefter följer villaägare över 65 år, 48 procent.

Efter region och upplåtelseform:

Bland bostadsrättsägare i Västsverige och Mellansverige är andelen högst, 47 procent respektive 44 procent, som ser brist på önskad bostadstyp.

Diagram 10. Tillgång till den bostadstyp jag önskar.



Källa: Novus, på uppdrag av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

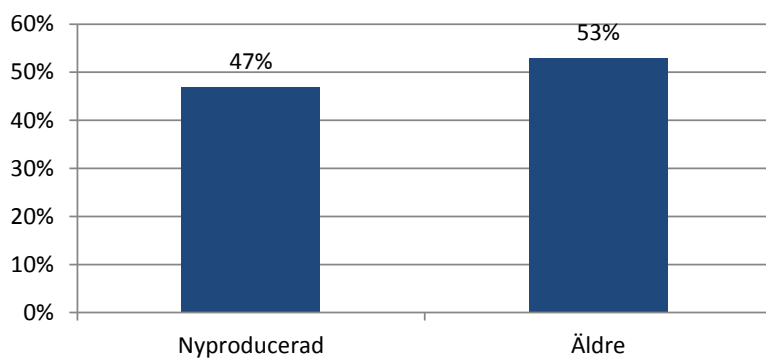
Något fler föredrar äldre bostäder framför nyproducerade

Vi frågade också vilken typ av bostad som hushållet skulle föredra om de skulle flytta, nyproducerad eller äldre. 27 procent angav att de för närvarande inte kunde tänka sig att flytta och 16 procent angav vet ej. Men när dessa grupper exkluderas framkommer en knapp övervikt i intresset för äldre bostad framför nyproducerad, 53 procent jämfört med 47 procent.

Utifrån svaren är det tydligt att villaägare under 65 år har en högre preferens för nyproduktion samtidigt som bostadsrättsägare, generellt, har en något högre önskan om äldre bostäder.

Det innebär att drygt en fjärdedel av landets bostadsägare, 800 000, skulle föredra att vid flytt välja att bo i nyproducerad bostad. I år byggs det ungefär 25 000 nya bostäder i Sverige. För att tillgodose hushållens önskan skulle det med dagens takt i byggandet ta 31 år att förse dem med tak över huvudet.

Diagram 11. Om du skulle flytta, vilken typ av bostad skulle du föredra?



Källa: Novus, på uppdrag av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

Sveriges fastighetsmäklare om flyttskatterna

Vi har också frågat Sveriges fastighetsmäklare, våra medlemmar, om hur flyttskatter påverkar bostadsmarknaden. Undersökningen omfattar drygt 1 300 mäklare över hela landet.

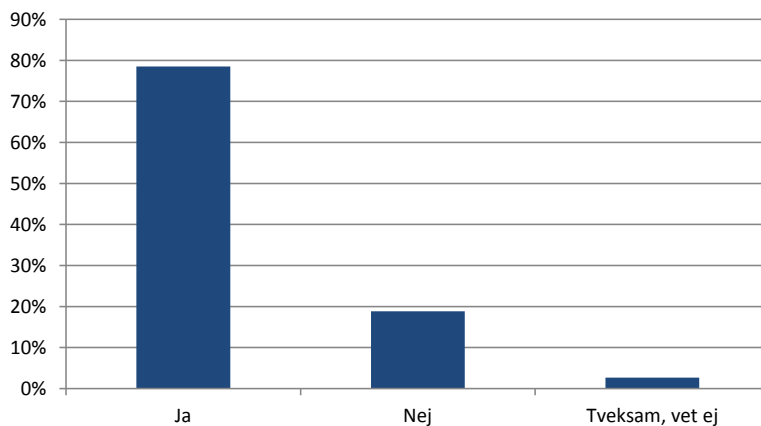
Vår undersökning bland mäklarna bekräftar den bild som målas upp av landets småhus- och bostadsrättsägare. För många hushåll utgör reavinstskatten och uppskovsmöjligheterna ett hinder för att flytta.

Vanligt med frågor om flyttskatter

Åtta av tio fastighetsmäklare, 79 procent, anger att det är vanligt att säljaren har frågor kring reavinstbeskattningen och uppskovsmöjligheterna i samband med ett försäljningsuppdrag.

Mellan länen finns det en spridning i svaren. I Blekinge län uppger 90 procent av mäklarna att det är vanligt med frågor om flyttskatterna medan enbart 43 procent i Jämtlands län upplever det.

Diagram 12. Är det vanligt att säljaren har frågor kring stundande flyttskatter, dvs. reavinstbeskattningen och uppskovsmöjligheter?



Källa: Mäklarsamfundet.

	Ja	Nej	Tveksam, vet ej
Blekinge län	90 %	5 %	5 %
Västmanlands län	88 %	12 %	0 %
Gävleborgs län	88 %	13 %	0 %
Hallands län	87 %	9 %	4 %
Örebro län	86 %	10 %	5 %
Uppsala län	84 %	13 %	4 %
Skåne län	84 %	14 %	3 %
Västra Götalands län	82 %	15 %	3 %
Stockholms län	78 %	19 %	3 %
Värmlands län	76 %	21 %	3 %
Jönköpings län	75 %	25 %	0 %
Gotlands län	75 %	25 %	0 %
Kalmar län	74 %	23 %	3 %
Östergötlands län	74 %	22 %	3 %
Kronobergs län	74 %	26 %	0 %
Norrbottnens län	71 %	29 %	0 %
Västernorrlands län	69 %	31 %	0 %
Södermanlands län	68 %	26 %	5 %
Västerbottens län	63 %	37 %	0 %
Dalarnas län	60 %	35 %	5 %
Jämtlands län	43 %	57 %	0 %
Riket	79 %	19 %	3 %

Tabell 4. Är det vanligt att säljaren har frågor kring stundande flyttskatter, dvs. reavinstbeskattningen och uppskovsmöjligheter? Länsnivå.

Källa: Mäklarsamfundet.

Incitamenten att flytta påverkas av reavinstskatten

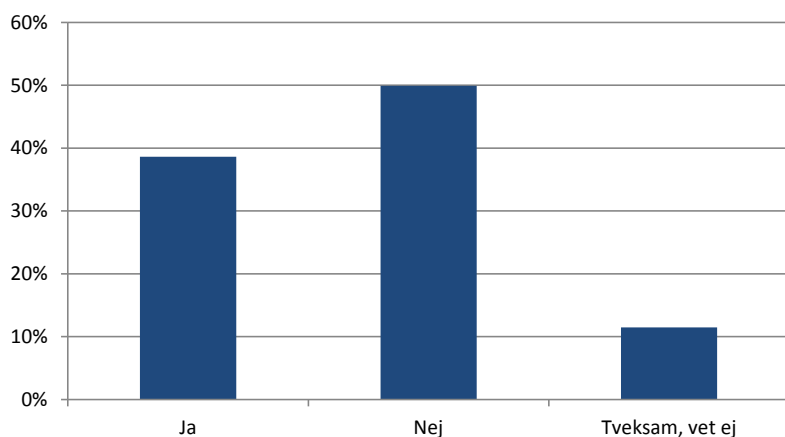
Fyra av tio fastighetsmäklare, 39 procent, upplever att reavinstbeskattningen vid försäljning påverkar hushålls flyttbenägenhet. 50 procent är av motsatt uppfattning och elva procent är tveksamma.

På länsnivå finns det stora skillnader i svaren, med högst andel mäklare i storstadslänen som upplever att reavinstskatten har effekt på flyttbenägenheten. I Stockholms

län uppgår andelen till 63 procent följt av 40 procent i Skåne och Blekinge län med Uppsala län och Västra Götalands län strax efter.

I Jämtland är det endast 7 procent av mäklarna som upplever att reavinstskatten inverkar på flyttbenägenheten, 10 procent i Dalarnas och Norrbottens län samt elva procent av mäklarna i Västernorrlands län.

Diagram 13. Upplever du att reavinstbeskattningen vid försäljning påverkar hushållens flyttbenägenhet?



Källa: Mäklarsamfundet.

Tabell 5. Upplever du att reavinstbeskattningen vid försäljning påverkar hushållens flyttbenägenhet? Länsnivå.

	Ja	Nej	Tveksam, vet ej
Stockholms län	63 %	28 %	9 %
Skåne län	40 %	49 %	10 %
Blekinge län	40 %	60 %	0 %
Uppsala län	39 %	46 %	14 %
Hallands län	38 %	57 %	4 %
Västra Götalands län	35 %	50 %	14 %
Södermanlands län	34 %	47 %	18 %
Västmanlands län	33 %	55 %	12 %
Värmlands län	28 %	62 %	10 %
Jönköpings län	25 %	66 %	9 %
Gotlands län	25 %	56 %	19 %
Västerbottens län	21 %	68 %	11 %
Örebro län	19 %	76 %	5 %
Östergötlands län	19 %	60 %	21 %
Kronobergs län	17 %	74 %	9 %
Gävleborgs län	16 %	78 %	6 %
Kalmar län	15 %	71 %	15 %
Västernorrlands län	11 %	69 %	19 %
Dalarnas län	10 %	81 %	10 %
Norrbottens län	10 %	86 %	5 %
Jämtlands län	7 %	71 %	21 %
Riket	39 %	50 %	11 %

Källa: Mäklarsamfundet.

Varannan bedömer att fler skulle flytta om reavinstskatten sänktes

Det finns många anledningar till att hushåll flyttar. Förändrad familjesituation, nytt jobb på annan ort, studier liksom olika behov över livets olika skeenden.

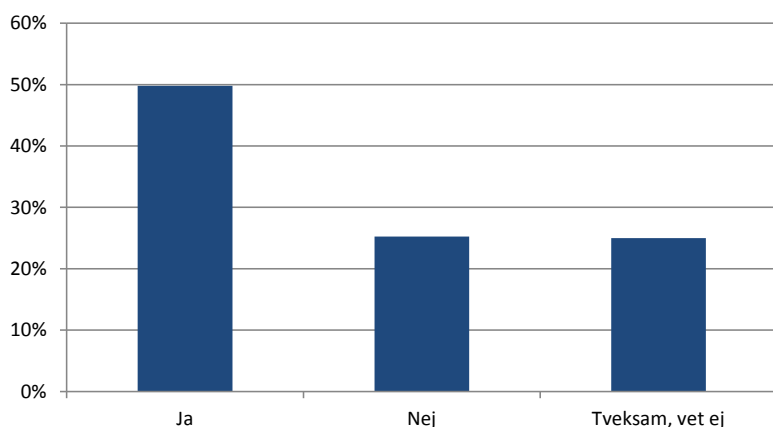
Varannan fastighetsmäklare i vår undersökning bedömer att fler hushåll skulle flytta på deras lokala marknad om dagens reavinstskatt på 22 procent sänktes kraftigt.

Även här är andelen mäklare som gör den bedömningen högst i storstadslänen. Tre av fyra mäklare i Stockholms län, 73 procent, tror att en kraftig sänkning skulle leda till fler flyttar och 55 procent i Uppsala län, 52 procent i Västra Götalands län, 47 procent i Södermanlands län och 45 procent i Skåne län.

Bostadspriser och boendekostnaderna varierar kraftigt över landet, men för alla upplåtelseformer betalar hushåll i Stockholms län i genomsnitt mest för sitt boende. Dessutom har en överhettad bostadsmarknad bidragit till en hög belåningsgrad bland länets bostadsägare särskilt bland yngre. Det gör Stockholms läns bostadsägare mer utsatta för höga flyttskatter, vilket avspeglas i mäklarnas svar.

I Gävleborg och Norrbottens län är det betydligt färre mäklare som bedömer att en kraftig reavinstskattesänkning skulle leda till fler flyttar, 13 procent respektive 17 procent.

Diagram 14. Bedömer du att fler småhus- och bostadsrättsägare skulle flytta på din lokala marknad om dagens reavinstskatt på 22 procent skulle sänkas kraftigt?



Källa: Mäklarsamfundet.

	Ja	Nej	Tveksam, vet ej
Stockholms län	73 %	14 %	13 %
Uppsala län	55 %	22 %	24 %
Västra Götalands län	52 %	26 %	22 %
Södermanlands län	47 %	22 %	31 %
Skåne län	45 %	29 %	26 %
Jönköpings län	43 %	17 %	40 %
Blekinge län	41 %	24 %	35 %
Östergötlands län	39 %	24 %	37 %
Västmanlands län	38 %	31 %	31 %
Värmlands län	35 %	31 %	35 %
Kronobergs län	34 %	28 %	38 %
Hallands län	33 %	41 %	26 %
Kalmar län	32 %	39 %	29 %
Västerbottens län	30 %	30 %	40 %
Jämtlands län	27 %	40 %	33 %
Örebro län	25 %	25 %	50 %
Västernorrlands län	24 %	29 %	47 %
Gotlands län	21 %	43 %	36 %
Dalarnas län	18 %	47 %	35 %
Norrbottens län	17 %	75 %	8 %
Gävleborgs län	13 %	52 %	35 %
Riket	50 %	25 %	25 %

Tabell 6. Bedömer du att fler småhus- och bostadsrättsägare skulle flytta på din lokala marknad om dagens reavinstskatt på 22 procent skulle sänkas kraftigt?

Källa: Mäklarsamfundet.

Det är dyrt att flytta

Det kostar cirka 400 000 kronor enbart i skatt att sälja ett genomsnittligt småhus i Sverige (2,1 miljoner kronor) om hushållet ägt huset i 30-40 år och cirka 200 000 kronor om de ägt huset i 10 år.

Ett hushåll i kommunerna med landets högsta medelpris (6,8 miljoner kronor) förlorar cirka 1,4 miljoner kronor i flyttskatt vid flytt till en lika dyr bostadsrätt, om man ägt villan i 30-40 år.

Vid ett kortare ägande, 10-20 år, förlorar hushållet mellan 750 000 kronor och en miljon kronor i flyttskatt.

Det motsvarar runt 20 procent respektive 10 procent av värdet som skattas bort.

Vi har tittat närmare på skattekostnaden vid flytt från en privatägd bostad till en annan. Detta för att kunna analysera om skatterna i samband med en flytt kan få inverkan på ett flyttbeslut.

Den svenska beskattningen av bostäder består av flera olika delar. De skatter som träder in vid förvärv eller försäljning av bostad är kapitalvinstbeskattning och stämpelskatt i form av lagfart och pantbrev. Men även ränta på ett eventuellt uppskov kan räknas hit. Det finns all anledning att resonera kring hur dessa skatter bidrar till olika typer av inlåsnings effekter.

I detta avsnitt följer ett antal beräkningar som visar de merkostnader som skattesystemet skapar för ett hushåll i samband med en flytt.

Vi utgår från SCB:s fastighetsprisstatistik för genomsnittliga försäljningspriser av småhus 2012. Utifrån dessa har beräkningar gjorts för ett antal småhus med olika prislägen. Vi redovisar fem exempel baserat på kommunerna: Solna/ Danderyd 6,8 miljoner kronor (de högsta medelpriserna bland Sveriges 290 kommuner), Göteborg/ Tyresö 3,8 miljoner kronor (det tionde och elfte högsta), rikssnittet (Norrköping/Ystad 66:e och 67:e) 2,1 miljoner kronor, Kristianstad/Sundsvall 1,5 miljoner kronor (103:e och 104:e) och Skellefteå/Arboga en miljon kronor (162:e och 167:e). Medelpriset på en snittvilla i riket är 2,1 miljoner kronor enligt SCB 2012.

För att också visa hur skatten påverkas av hur länge man haft bostaden har vi gjort beräkningar för ett hushåll som bott olika lång tid i sitt hus; 40 år, 30 år, 20 år och 10 år och flyttar till en bostadsrätt till samma pris. Att vi väljer samma pris är för att lättare kunna se skattens inverkan.

Vi har även tittat på skatteeffekten för ett hushåll som bott tio år, utan uppskov, som flyttar från en bostadsrätt till ett småhus till medelpris i angivna kommuner (bostaden som köps och säljs för lika mycket för att underlätta beräkningen). Samt ett exempel på en flytt från en villa i riket efter 10 år till en villa eller bostadsrätt i två dyrare kommuner.

För att räkna ut den faktiska vinsten måste flera faktorer räknas in. Från försäljningspriset dras säljarens inköpspris för fastigheten plus stämpelskatten och avgifter för uttag av pantbrev. Det är också tillåtet att dra av de kostnader säljaren haft för värdehöjande insatser i huset eller i lägenheten som gjorts inom fem år före försäljningen. För reparationer och tillbyggnader ska det aktuella värdet på dessa investeringar räknas vid försäljningstillfället. Utgifter som varit förenade med försäljningen får också dras av, till exempel mäklararvode och en del av eventuell homestaging.

Förutsättningar

- + Försäljningspriset
- Inköpspris och lagfartskostnad
- Förbättringsutgifter
- Utgifter för försäljningen
- + Återföring av uppskov
- = **Vinst eller förlust?**
- **Ev. reavinstbeskattning (22 %)**

Antaganden

För att förenkla våra beräkningar görs antagandet att hushållen köper en bostad som kostar lika mycket som den de säljer. Detta trots att många som köper ett hus ofta betalar mer än vad de sålde det tidigare boendet för. Vi utgår också från att hushållet i exemplen saknar tidigare uppskov. I beräkningarna exkluderas också kostnader för besiktning och flyttstäd/fysisk flytt.

Mäklararvoden är en avdragsgill post vid försäljning. Arvodena kan variera och ligger ofta på cirka en till tre procent av försäljningspriset. I våra exempel utgår vi ifrån 1,5 procent på 6,8 miljoner kronor, 2 procent på 3,8 miljoner kronor och 3 procent på 2,8 miljoner kronor och lägre försäljningspris.

I flera fall tillkommer det en årlig uppskovsränta och en årlig fastighetsavgift som maximalt kan uppgå till 7 074 kronor deklaraationsåret 2014 (inkomståret 2013).

Med skatter att betala i tabellerna avses de skattekostnader som uppkommer i samband med försäljningen och köpet av en ny bostad i samma prisklass.

Flytt från småhus till lika dyr bostadsrätt

Ett hushåll i Solna och Danderyd, som 2012 har det högsta genomsnittliga försäljningspriset, måste betala cirka 1,4 miljoner kronor i flyttskatter vid flytt till en lika dyr bostadsrätt om man ägt villan i 30-40 år.

Även vid ett kortare ägande, 10-20 år, förlorar hushållet betydligt på en flytt, mellan 750 000 kronor och en miljon kronor i flyttskatt.

Tabell 7. Försäljning av småhus i Solna/Danderyd, 6,8 miljoner kronor efter att ha bott i huset 10 år, 20 år, 30 år och 40 år. 6,8 miljoner motsvarar det högsta och näst högsta genomsnittliga medelpriset på kommunnivå 2012.

Solna och Danderyd, högsta medelpris, 6,8 mkr	40 år, bott sedan 1972	30 år, bott sedan 1982	20 år, bott sedan 1992	10 år, bott sedan 2002
Förlorar på att flytta till lika dyr bostadsrätt	- 1 430 017	- 1 351 415	- 997 261	- 760 786
Försäljning av villa	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000
Köp av bostadsrätt	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000
Köp av villan 1972/1982/1992/2002	195 000	547 000	2 133 000	3 192 000
Lagfart vid köpet (1,5 %)	2 925	8 205	31 995	47 880
Mäklararvode vid försäljning (1,5 %)	102 000	102 000	102 000	102 000
Reavinst	6 500 075	6 142 795	4 533 005	3 458 120
Reavinstskatt (22 %), skatt att betala	1 430 017	1 351 415	997 261	760 786
Ev uppskov (max 1,45 mkr), vinstskatt att betala	1 111 017	1 032 415	678 261	441 786
Uppskovsränta (0,5 %)	7 250	7 250	7 250	7 250

Anm. I beräkningarna utgår vi från att hushållet betalar reavinstskatten i ett bräde. De två sista raderna i tabellen visar hur stor den överskjutande reavinstskatten är, som ska betalas, om hushållet väljer maximalt uppskov (och inte sedan tidigare har ett uppskov) samt räntan på det som skjuts upp.

Ett hushåll i Göteborg och Tyresö, som 2012 har ett genomsnittligt försäljningspris på 3,8 miljoner kronor, ska betala cirka 700 000 till 800 000 kronor i flyttskatter vid flytt till en lika dyr bostadsrätt om man ägt villan i 30-40 år.

Även vid ett kortare ägande, 10-20 år, förlorar hushållet betydligt på en flytt, mellan 400 000 kronor och 600 000 kronor i flyttskatt.

Tabell 8. Försäljning av småhus i Göteborg och Tyresö, 3,8 miljoner kronor efter att ha bott i huset 10 år, 20 år, 30 år och 40 år. Det motsvarar det tionde och elfte högsta genomsnittliga medelpriset på kommunnivå 2012.

Göteborg och Tyresö, medelpris 3,8 mkr	40 år, bott sedan 1972	30 år, bott sedan 1982	20 år, bott sedan 1992	10 år, bott sedan 2002
Förlorar på att flytta till lika dyr bostadsrätt	- 776 853	- 715 446	- 579 679	- 401 709
Försäljning av villa	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000
Köp av bostadsrätt	3 800 000	3 800 000	3 800 000	3 800 000
Köp av villan 1972/1982/1992/2002	190 000	465 000	1 073 000	1 870 000
Lagfart vid köpet (1,5 %)	2 850	6 975	16 095	28 050
Mäklararvode vid försäljning (2 %)	76 000	76 000	76 000	76 000
Reavinst	3 531 150	3 252 025	2 634 905	1 825 950
Reavinstskatt (22 %), skatt att betala	776 853	715 446	579 679	401 709
Ev uppskov (max 1,45 mkr), vinstskatt att betala	457 853	396 446	260 679	82 709
Uppskovsränta (0,5 %)	7 250	7 250	7 250	7 250

Anm. I beräkningarna utgår vi från att hushållet betalar reavinstskatten i ett bräde. De två sista raderna i tabellen visar hur stor den överskjutande reavinstskatten är, som ska betalas, om hushållet väljer maximalt uppskov (och inte sedan tidigare har ett uppskov) samt räntan på det som skjuts upp.

Ett hushåll i Norrköping och Ystad, som 2012 har ett genomsnittligt försäljningspris som motsvarar riksnittet (2,1 miljoner kronor), ska betala cirka 400 000 kronor i flyttskatter vid flytt till en lika dyr bostadsrätt om man ägt villan i 30-40 år.

Även vid ett kortare ägande, 10-20 år, förlorar hushållet betydligt på en flytt, mellan 200 000 kronor och 300 000 kronor i flyttskatt.

Tabell 9. Försäljning av genomsnittligt småhus i riket (eller Norrköping), 2,1 miljoner kronor efter att ha bott i huset 10 år, 20 år, 30 år och 40 år. Det motsvarar det 66:e och 67:e högsta genomsnittliga medelpriset på kommunnivå 2012.

Riket (motsvarar Norrköping och Ystad), medelpris 2,1 mkr	40 år, bott sedan 1972	30 år, bott sedan 1982	20 år, bott sedan 1992	10 år, bott sedan 2002
Förlorar på att flytta till lika dyr bostadsrätt	- 414 645	- 373 781	- 300 539	- 199 607
Försäljning av villa	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000
Köp av bostadsrätt	2 100 000	2 100 000	2 100 000	2 100 000
Köp av villan 1972/1982/1992/2002	150 000	333 000	661 000	1 113 000
Lagfart vid köpet (1,5 %)	2 250	4 995	9 915	16 695
Mäklararvode vid försäljning (3 %)	63 000	63 000	63 000	63 000
Reavinst	1 884 750	1 699 005	1 366 085	907 305
Reavinstskatt (22 %), skatt att betala	414 645	373 781	300 539	199 607
Ev uppskov (max 1,45 mkr), vinstskatt att betala	95 645	54 781		
Uppskovsränta (0,5 %)	7 250	7 250	6 830	4 537

Anm. I beräkningarna utgår vi från att hushållet betalar reavinstskatten i ett bräde. De två sista raderna i tabellen visar hur stor den överskjutande reavinstskatten är, som ska betalas, om hushållet väljer maximalt uppskov (och inte sedan tidigare har ett uppskov) samt räntan på det som skjuts upp.

Ett hushåll i Kristianstad och Sundsvall, som 2012 har ett genomsnittligt försäljningspris på 1,5 miljoner kronor, förlorar nära 300 000 kronor i flyttskatter vid flytt till en lika dyr bostadsrätt om man ägt villan i 30-40 år.

Vid ett kortare ägande, 10-20 år, förlorar hushållet mellan 150 000 kronor och 200 000 kronor i flyttskatt.

Tabell 10. Försäljning av småhus i Kristianstad/Sundsvall, 1,5 miljoner kronor efter att ha bott i huset 10 år, 20 år, 30 år och 40 år. Det motsvarar det 103:e och 104:e högsta genomsnittliga medelpriset på kommunnivå 2012.

Kristianstad/Sundsvall, medelpris 1,5 mkr	40 år, bott sedan 1972	30 år, bott sedan 1982	20 år, bott sedan 1992	10 år, bott sedan 2002
Förlorar på att flytta till lika dyr bostadsrätt	- 291 071	- 266 955	- 209 567	- 151 732
Försäljning av villa	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Köp av bostadsrätt	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Köp av villan 1972/1982/1992/2002	130 000	238 000	495 000	754 000
Lagfart vid köpet (1,5 %)	1 950	3 570	7 425	11 310
Mäklararvode vid försäljning (3 %)	45 000	45 000	45 000	45 000
Reavinst	1 323 050	1 213 430	952 575	689 690
Reavinstskatt (22 %), skatt att betala	291 071	266 955	209 567	151 732
Ev uppskov (max 1,45 mkr), vinstskatt att betala				
Uppskovsränta (0,5 %)	6 615	6 067	4 763	3 448

Anm. I beräkningarna utgår vi från att hushållet betalar reavinstskatten i ett bräde. De två sista raderna i tabellen visar hur stor den överskjutande reavinstskatten är, som ska betalas, om hushållet väljer maximalt uppskov (och inte sedan tidigare har ett uppskov) samt räntan på det som skjuts upp.

Ett hushåll i Skellefteå och Arboga, som 2012 har ett genomsnittligt försäljningspris på en miljon kronor, betalar cirka 140 000 till 180 000 kronor i flyttskatter vid flytt till en lika dyr bostadsrätt om man ägt villan i 30-40 år.

Vid ett kortare ägande, 10-20 år, förlorar hushållet mellan cirka 40 000 kronor och 90 000 kronor i flyttskatt.

Tabell 11. Försäljning av småhus i Skellefteå/Arboga, en miljon kronor efter att ha bott i huset 10 år, 20 år, 30 år och 40 år. Det motsvarar det 162:e och 167:e högsta genomsnittliga medelpriset på kommunnivå 2012.

Skellefteå/Arboga, medelpris 1 mkr	40 år, bott sedan 1972	30 år, bott sedan 1982	20 år, bott sedan 1992	10 år, bott sedan 2002
Förlorar på att flytta till lika dyr bostadsrätt	- 184 371	- 138 818	- 90 138	- 43 245
Försäljning av villa	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Köp av bostadsrätt	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Köp av villan 1972/1992/2002	130 000	334 000	552 000	762 000
Lagfart vid köpet (1,5 %)	1 950	5 010	8 280	11 430
Mäklararvode vid försäljning (3 %)	30 000	30 000	30 000	30 000
Reavinst	838 050	630 990	409 720	196 570
Reavinstskatt (22 %), skatt att betala	184 371	138 818	90 138	43 245
Ev uppskov (max 1,45 mkr), vinstskatt att betala				
Uppskovsränta (0,5 %)	4 190	3 155	2 049	983

Anm. I beräkningarna utgår vi från att hushållet betalar reavinstskatten i ett bräde. De två sista raderna i tabellen visar hur stor den överskjutande reavinstskatten är, som ska betalas, om hushållet väljer maximalt uppskov (och inte sedan tidigare har ett uppskov) samt räntan på det som skjuts upp.

Flytt från bostadsrätt till lika dyrt småhus

Det är många olika faktorer som påverkar hur stor flyttskatten blir. Vid flytt till villa tillkommer även stämpelskatter i form av lagfart och pantbrev.

Ett exempel på skattekostnaden vid flytt till villa är ett hushåll som efter 10 år i sin bostadsrätt flyttar till ett småhus i våra fem kommunexempel. För att förenkla

beräkningarna och visa på flyttskattens inverkan utgår vi även här ifrån samma priser.

I våra fem kommunexempel förlorar hushållet mellan 150 000 kronor och 900 000 kronor i enbart flyttskatter. I Solna och Danderyd handlar det om cirka 900 000 kronor och i Skellefteå och Arboga om cirka 150 000 kronor.

Tabell 12. Flytt från bostadsrätt till småhus, till genomsnittligt medelpris i respektive kommun. Bort tio år i bostadsrätten som säljs till samma pris som småhusets inköpspris.

	Solna/ Danderyd	Göteborg/ Tyresö	Riket (Norrköping/ Ystad)	Kristianstad/ Sundsvall	Skellefteå/ Arboga
Förlorar på att flytta till lika dyr villa	- 907 510	- 620 301	- 318 342	- 194 701	- 149 992
Försäljning av bostadsrätt	6 800 000	3 800 000	2 100 000	1 500 000	1 000 000
Köp av villa	6 800 000	3 800 000	2 100 000	1 500 000	1 000 000
Köp av bostadsrätt 2002	3 400 000	1 360 000	840 000	750 000	400 000
Mäklararvode vid försäljning (1,5-3 %)	102 000	76 000	63 000	45 000	30 000
Reavinst	3 298 000	2 364 000	1 197 000	705 000	570 000
Reavinstskatt (22 %), skatt att betala	725 560	520 080	263 340	155 100	125 400
Lagfart vid köpet (1,5 %) + 825 kr	102 825	57 825	32 325	23 325	15 825
Pantbrevsskatt (2 %) + 375 kr/brev	79 125	42 396	22 677	16 276	8 767
Reavinstskatt och stämpelskatter	907 510	620 301	318 342	194 701	149 992
Ev uppskov (max 1,45 mkr), vinstskatt att betala	406 560	201 080			
Uppskovsränta (0,5 %)	7 250	7 250	5 985	3 525	2 850
Årlig kommunal fastighetsavgift	7 074	7 074	7 074	7 074	5 625

Anm. I beräkningarna utgår vi från att hushållet betalar reavinstskatten i ett bräde. De tre sista raderna i tabellen visar hur stor den överskjutande reavinstskatten är, som ska betalas, om hushållet väljer maximalt uppskov (och inte sedan tidigare har ett uppskov) samt räntan på det som skjuts upp. Och den årliga kommunala fastighetsavgiften

Flytt från riksnittets villa till dyrare kommun

Här följer ett exempel som visar på hur effekterna kan yttra sig vid flytt från en genomsnittlig villa i riket som ägts i 10 år (2,1 miljoner kronor) vid flytt till bostadsrätt eller villa i våra två dyraste kommunexempel.

I vårt exempel uppstår ett underskott för hushållet i riket (Norrköping och Ystad) på mellan 1,9 miljoner kronor och 2 miljoner kronor vid flytt till bostadsrätt eller villa i Göteborg eller Tyresö. Motsvarande underskott uppgår till

4,9 miljoner kronor och 5,1 miljoner kronor vid flytt till Solna eller Danderyd.

Exemplet visar på att bostadsprisernas utveckling skiljer sig starkt mellan olika regioner. De stora tillväxtregionerna har högre bostadspriser och prisökningarna är snabba i dessa regioner vilket spär på skillnaderna över tid. Stora prisskillnader försvårar för hushåll att flytta till jobb och utbildning som ofta finns i tillväxtregionerna. Det blir svårt att flytta från riksvillan i Ystad till dyrare kommuner som Göteborg eller Solna.

Tabell 13. Flytt från en villa (2,1 mkr, genomsnittligt pris i riket som köpts 2002) till villa eller bostadsrätt i dyrare kommun.

Riket (Norrköping/Ystad), medelpris 2,1 mkr	Göteborg/ Tyresö 3,8 mkr	Solna/ Danderyd 6,8 mkr
Underskott vid köp av bostadsrätt,	-1 903 280	-4 903 280
Underskott vid köp av villa	-2 002 280	-5 084 280
Försäljning av villa	2 100 000	2 100 000
Köp av bostadsrätt	3 800 000	6 800 000
Köp av villan 2002	1 113 000	1 113 000
Mäklararvode vid försäljning (3 %)	63 000	63 000
Reavinst	924 000	924 000
Reavinstskatt (22 %), skatt att betala	203 280	203 280
Lagfart vid köpet (1,5 %) + 825 kr	57 000	102 000
Pantbrevsskatt (2 %) + 375 kr	42 000	79 000
Årlig kommunal fastighetsavgift	7 074	7 074
Stämpelskatter	99 000	181 000
Ev uppskov (max 1 450 000 kr), vinst att betala	-	-
Uppskovsränta (0,5 %)	4 620	4 620

Anm. I beräkningarna utgår vi från att hushållet betalar reavinstskatten i ett bräde. De två sista raderna i tabellen visar hur stor den överskjutande reavinstskatten är, som ska betalas, om hushållet väljer maximalt uppskov (och inte sedan tidigare har ett uppskov) samt räntan på det som skjuts upp.

Sänk flyttskatterna...

Det är viktigt med en väl fungerande bostadsmarknad där både säljare och köpare kan känna sig trygga. Alla behöver en bostad och vi förändrar vårt boende flera gånger under vår livstid för att möta en ny familjesituation, studera eller för att byta arbete.

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig förutsättning för Sveriges ekonomiska tillväxt och konkurrenskraft. Begränsningar och hinder för en sund bostadsmarknad ger negativa konsekvenser för enskilda individer och för företag. Det påverkar tillväxten i ekonomin och kan skada framtidstron.

Det är lätt att vifta bort problemet. Få, om ens någon, känner medlidande med stockholmare som drabbas av miljoner i flyttskatter. Men det verkliga samhällsproblemet ryms snarare i att flyttskatterna motverkar rörlighet runt om i landet. Från orter där jobben blir färre till orter där företag och myndigheter behöver rekrytera.

Vår slutsats är att lägre flyttskatter är ett bra vägval för en sundare bostadsmarknad. Det gynnar arbetsmarknaden och därmed tillväxten. Visserligen krävs en högre växel i byggandet, men lägre flyttskatter vore ett steg på vägen för att motivera fler att flytta.

Mäklarsamfundet vill lyfta fram följande åtgärder för att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad med ökad rörlighet:

- Sunda, tydliga och långsiktiga regler där flyttskatter ges en utformning som i större utsträckning stimulerar – inte motverkar – till rörlighet på bostadsmarknaden.
- Högre växel i byggandet så att fler får tillgång till egen bostad. Ett ökat utbud gynnar också rörligheten och flyttkedjor frigör bostäder och ökar möjligheten för yngre att få tillgång till sin första bostad.
- Vi vill att skatter och avgifter anpassas så att de inte utgör hinder mot flytt. Det måste bli lättare och mer lönsamt att byta bostad. Detta omfattar en kraftig sänkning av kapitalvinstbeskattningen, från dagens 22 procent, vid försäljning av bostäder men också en översyn och eventuell utfasning av uppskovsreglerna. Därtill vore det önskvärt att stämpelskatterna vid förvärv av fast egendom, det vill säga lagfart och pantbrev, avskaffas och ersätts med en fast avgift. Många hushåll lånar i dag till lagfarten som utgör 1,5 procent av köpeskillingen, vilket i sin tur bidrar till att driva på hushållens skuldsättning.

Fastighetsbeskattningen 2013

Fastighetsskatt blev fastighetsavgift 2008

År 2008 avskaffade regeringen den statliga fastighetsskatten på bostäder och ersatte den med en kommunal fastighetsavgift. Samtidigt höjdes kapitalvinstbeskattningen med två procentenheter till 22 procent och en ränta på uppskov infördes. Det infördes även ett tak för maximalt uppskov av kapitalvinst på 1,6 miljoner kronor som 2010 sänktes till 1,45 miljoner kronor. Beskattningen av fastigheter innehåller dock fler delar; stämpelskatt i samband med köp (lagfart) och särskilda avgifter för pantsättning av fastigheter, pantbrev.

I december 2011 hade 597 132 personer i Sverige återstående uppskov till ett värde av cirka 250 miljarder kronor. 43 procent av dessa personer är yngre än 45 år.

Intressant var att Skatteverket motsatte sig höjningen av kapitalvinstbeskattningen och i stället föreslog att skattesatsen på 20 procent skulle behållas eller sänkas till 12–13 procent. I Skatteverkets beräkningar, grundade på utfallet år 2006, innebar en sänkning av kapitalvinstskatten med en procentenhet ett statsfinansiellt bortfall med knappt 600 miljoner kronor. (I dag handlar det om cirka en miljard kronor per procentenhet.) Sänkningen skulle finansieras genom en utfasning av uppskovsreglerna kombinerat med en högre kommunal fastighetsavgift för flerfamiljsbostäder. Detta då uppskovsreglerna inte ansågs vara långsiktigt hållbara.

Taxeringssystemet innehåller brister

Fastighetstaxeringen infördes för att fastställa underlag för fastighetsskatten. Värdena används nu i en rad andra sammanhang, som till exempel vid värdering av bostäder, kreditgivning, samhällsplanering, klassificering av byggnader och som underlag för dagens kommunala fastighetsavgift.

Fastighetstaxeringssystemet är ett schabloniserat massvärderingssystem baserat på försäljningspriser och geografiska värdeområden. Det medför att taxeringsvärdena för enskilda fastigheter kan avvika betydligt från det verkliga marknadsvärdet. Detta är särskilt vanligt i tillväxtregioner där bostadsbrist bidragit till kraftigt stigande fastighetspriser. Vid 2012 års taxering var ett småhus i Sverige i genomsnitt felvärderat med 350 000 kronor eller 25 procent, enligt Villaägarna.

År 2011 tillsattes en utredning med uppdrag att utreda hur fastighetstaxeringen av bostäder kan avskaffas eller avsevärt förenklas, Översyn av fastighetstaxeringen av bostäder. I augusti 2012 presenterades resultatet. Utredningen föreslog att taxeringssystemet skulle avskaffas men också, helt oväntat, att en ny kvadratmeterbaserad fastighetsskatt skulle införas och att Sverige delas in i zoner med olika skattenivåer. Utredningen har dock inte fått genomslag.

Fastighetsskatter

Fastighetsavgift tas ut, sedan 2008, för bostäder i småhus och hyreshus i stället för statlig fastighetsskatt. Fastighetsavgiften är begränsad till ett maxbelopp, men detta är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet från och med 2008.

Taxeringsvärde

75 procent av husets marknadsvärde. Byggnaden och markens storlek, kvalitet och dess läge samt försäljningspriser på sålda småhus i närområdet är avgörande för beräkning av marknadsvärdet.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften motsvarar 0,75 procent av taxeringsvärdet på ett småhus. Men det finns ett maxbelopp för fastighetsavgiften på 7 074 kronor deklaraationsåret 2014 (inkomståret 2013) Motsvarande för flerbostadshus är 0,3 procent av taxeringsvärdet (dock högst 1 210 kronor per lägenhet och år). Den nya fastighetstypen ägarlägenhetsfastighet får fastighetsavgift eller fastighetsskatt enligt samma regler som småhus.

Från och med taxeringsåret 2010 omfattas även arrendetomter och enkla sommarstugor och andra byggnader utan taxeringsvärde (under 50 000 kronor) av fastighetsavgiften.

Statlig fastighetsskatt tas fortfarande ut på alla obebyggda tomter, alla tomter med byggnad som är under nyuppförande och på kommersiella fastigheter som lokalhyreshus, industrier och elproduktionsenheter.

Från och med deklarationen 2014 (inkomståret 2013) införs nya regler med förlängd avgiftsbefrielse för nybyggda bostäder. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Den femåriga perioden med halv fastighetsavgift kommer i samband med detta att slopas.

Ytterligare en begränsningsregel är att pensionärer högst ska behöva betala fyra procent av inkomsten i fastighetsavgift för den bostaden man bor i.

Kapitalvinstbeskattning, reavinst

Vinst vid försäljning av privatbostäder beskattas med 22 procent. I vissa fall kan beskattningen skjutas upp genom uppskov.

I de fall man säljer sin bostad med förlust räknas förlusten som en kapitalförlust. Kapitalförlusten får i deklarationen dras av med halva det faktiska beloppet, en skattereduktion.

Uppskovsmöjligheter

Den som sålt en permanentbostad och köpt ett nytt boende kan få uppskov med vinsten för bostadförsäljningen. Köpet av en ny bostad måste ske inom en viss tid, och får ske i Sverige eller annat EES-land. Uppskovet är dock begränsat till sin storlek och belagt med ränta.

Uppskovsbeloppet måste vara minst 50 000 kronor och kan maximalt vara 1 450 000 kronor. Beroende på hur mycket som betalades för den nya bostaden kan man få uppskov med hela eller delar av vinsten. Uppskoven är även räntebelagda sedan 2008 med motsvarande 0,5 procent av uppskovsbeloppet och räntan är inte avdragsgill. Det gäller för alla uppskov, alltså även de uppskov som är knutna till försäljningar som skett tidigare än 2008. Då det inte fanns någon begränsning för uppskovsbeloppets storlek och ingen räntebeläggning.

Taket på 1,45 miljoner kronor gäller för uppskov som är knutna till försäljningar som sker under 2010 eller senare. Äldre uppskov kan uppgå till högre belopp. För äldre uppskopsbelopp får reglerna från 2008 betydelse när det gamla uppskopsbeloppet tas upp till beskattning på grund av försäljning av bostaden och ett nytt uppskopsbelopp ska beräknas.

Lagfart

Ägarbeviset för en fastighet vid husköp. För att få lagfart betalas en stämpelskatt som motsvarar 1,5 procent av köpesumman plus en avgift på 825 kronor.

Pantbrev

Skatt på eventuell in-teckning av fastigheten (det vill säga om lån tas mot säkerhet i fastigheten). Att lösa nya pantbrev kostar två procent av pantbrevets belopp i stämpelskatt plus en avgift på 375 kronor per pantbrev.

Pantbrev ska täcka de belopp som köparen planerar att låna. Pantbreven behöver inte förnyas vid övertagande av en fastighet men om man behöver låna mer än husets tidigare belåning ska det kompletteras med nya.

***Bostadsrätter** har ett annat förfarande eftersom de inte räknas som fast egendom. Lån med bostadsrätt som säkerhet medför att bostadsrätten blir pantsatt. Pantsättningen sker mellan bostadsrättshavare och långgivaren, t ex en bank. Den innebär att banken har rätt till betalning ur bostadsrätten före fordringsägare utan panträtt. Dessutom har bostadsrättsföreningen panträtt för sin fordran på avgifter.*

Referenser

Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2013.

Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende 2013.

KTH (Kalbro, Lind, Lundström), En flexibel och effektiv bostadsmarknad, 2009.

KTH, (Kulander, Lind), Skatteeffekter i samband med flytt mellan egnahem och bostadsrätt, 2008.

Mäklarsamfundet, Dags att slå larm, Om unga vuxnas situation på bostadsmarknaden, 2013.

Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier, BMI, bostadsmarknadsindex 2013.

SCB, databas på internet.

Skatteverket, internet.

Skatteverket. Remissvar avseende Finansdepartementets promemoria – Reformerad beskattning av bostäder, 2007.

Stockholms Handelskammare (Sofia Linder), Det måste bli lättare att flytta, Hur flyttskatter låser

Stockholms bostadsmarknad, 2012.

Stockholms Handelskammare, Ha kul och leva livet, – en rapport om huvudstadsregionens unga, 2013.

Swedbank, Makrofokus Sverige, Makroanalys den 11 november 2013.

Temaplan, Studier av flyttkedjor vid nyproduktion i Stockholmsregionen, 2004/05.

Van Ommeren och Van Leuvensteijn, New evidence of the Effect of Transaction Costs on Residential Mobility, 2005.

Villaägarna, HUI Research, Flyttskatter och rörlighet på bostadsmarknaden – En internationell jämförelse, 2013.

Villaägarna, Nivån på flyttskatter i EU – 15 länderna samt Australien, Kanada, Norge, USA och Schweiz, 2008.

Villaägarna, Internationell jämförelse av fastighetsskatter, 2011.

Villaägarna, Taxeringsvärdena slår fel med 350 000 kronor, 2012.

Villaägarna, WSP, Svenska folket flyttar mindre, 2013.

WSP, Demografi, bostadsmarknad och tillväxt, underlagsrapport till Mäklarsamfundet, juni 2013.