

2020-07-07

R E M I S S V A R



Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se

FI Dnr 20-14537
(Anges alltid vid svar)

Finansinspektionen
Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 408 980 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Avskaffad schablonintäkt på uppskovsbelopp (Fi2020/02530/S1)

Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) tillstyrker förslaget om att avskaffa beskattning av schablonintäkt på uppskovsbelopp från bostadsförsäljning. Samhällsekonomi skulle gynnas av en bättre fungerande bostadsmarknad i Sverige. Ett område som det skulle vara önskvärt att förbättra är rörligheten på marknaden för ägt boende. FI delar bedömningen att förslaget medför en viss ökad rörlighet på bostadsmarknaden. De samhällsekonomiska vinsterna av förslaget bedöms därför överväga.

Bostadsmarknad i behov av förändring

Bostadspriserna i Sverige har stigit kraftigt sedan 1990-talet. Strukturella problem inom utbudssidan på marknaden för ägt boende har med all säkerhet bidragit till prisuppgången. Det behövs långsiktiga lösningar på dessa strukturella problem. Ett effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet genom en ökad rörlighet på bostadsmarknaden är en sådan lösning. Inlåsnings effekter på marknaden för ägt boende behöver därför begränsas.

Högre bostadspriser leder till högre kostnader för boende vilket skapar utestängningseffekter för hushåll med mindre ekonomiska resurser samt potentiellt negativa effekter för arbetsmarknadens funktionssätt. Stigande bostadspriser har också bidragit till ökningen för hushållens skulder. Den här ökningen har skapat makroekonomiska obalanser och föranlett FI att vidta åtgärder inom makrotillsynen.

Möjligheten till uppskov för beskattningen av kapitalvinst vid försäljning av bostad minskar transaktionskostnaden vid byte till annan bostad. Det gör det lättare för hushåll att byta till en bostad som passar de nuvarande behoven bättre och minskar inlåsnings effekter i oönskade boendesituationer. Därmed ökar utbudet av tillgängliga bostäder vilket är en förutsättning för en större rörlighet på bostadsmarknaden. Beskattningen av en schablonintäkt på uppskovsbeloppet skapar en kapitalkostnad på bostadsbytet. Det motverkar till

viss del de positiva effekter uppskovsmöjligheten har för rörligheten på bostadsmarknaden för ägt boende. FI delar därmed slutsatsen i förslaget att en slopad beskattning av schablonintäkten bidrar till en viss ökad rörlighet i det ägda beståndet på bostadsmarknaden.

I vilken riktning förslaget initialt skulle påverka bostadspriserna är inte självklart. Förslaget ökar den disponibla likviditeten något hos hushåll som använder uppskov för beskattningen då de säljer en bostad (med kapitalvinst) för att köpa en annan. De kan därmed betala mer för ersättningsbostaden. Samtidigt har en dålig matchning mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden, speciellt i storstadsregionerna, under lång tid bidragit till att pressa bostadspriser uppåt. En bättre rörlighet leder till att utbudet blir mindre statistiskt vilket leder till att matchningen förbättras. Det finns därför goda möjligheter att förslaget på lite längre sikt bidrar till att dämpa bostadsprisutvecklingen. Därmed skulle förslaget också kunna bidra till att dämpa ökningstakten för hushållens skulder.

FI tillstyrker förslaget

FI välkomnar att beskattningen av schablonintäkten på uppskovsbeloppet tas bort. Skatteintäkter måste vägas mot den samhällsekonomiska kostnaden för snedvridningar som beskattningen ger upphov till. I det här fallet en snedvridning i form av en försämrad rörlighet på bostadsmarknaden. FI anser att en dålig rörlighet på bostadsmarknaden har ett antal negativa konsekvenser och att reformer som ökar rörligheten är önskvärda. De samhällsekonomiska konsekvenserna av att genomföra förslaget bedöms därför vara positiva.

FINANSINSPEKTIONEN

Henrik Braconier
Tf generaldirektör

Henrik Larsson
Analytiker
08-408 981 73