

# Pressmeddelande

Stockholm 2007-10-29

## Ändrade uppskavsregler kräver planering

**Regeringen presenterar idag lagförslaget om förändrad fastighetsskatt 2008. Dessutom föreslås ändrade regler för uppskov vid försäljning. Institutet för Privatekonomi på Swedbank har tittat närmare på vad det innebär.**

För många småhusägare innebär förslaget om fastighetsskatt en förbättring.

– De nya reglerna innebär att det blir lättare för hushållen i dyrorter att planera sin ekonomi eftersom fastighetsskatten inte längre kommer att påverkas av att grannen säljer sin bostad till högt pris, säger Ylva Yngveson på Institutet för Privatekonomi. Dessutom är det positivt att man förenklar regelverket.

### Maxavgift införs

Hittills har skatten varit 1 procent av taxeringsvärdet. Enligt förslaget blir den nya kommunala fastighetsavgiften för småhus 0,75 procent av taxeringsvärdet, högst 6 000 kronor. Det betyder att den som har ett taxeringsvärde på 800 000 kronor eller mer kommer att betala 6 000 kronor. Hushåll med lägre taxeringsvärden kommer att betala 0,75 procent av taxeringsvärdet. Avgiften kommer att räknas upp varje år med förändringen av inkomstbasbeloppet.

För den som bor i flerbostadshus blir fastighetsavgiften 1 200 kronor per lägenhet, eller 0,4 procent av taxeringsvärdet om det blir lägre. Effekt på hyran eller månadsavgiften kommer att variera för olika fastigheter och det går inte att säga något generellt hur förändringen slår.

### Inte säkert sänkt skatt för alla

Jämfört med reglerna innan regeringen tillträdde så sänks fastighetsskatten på småhus från 2008. Men genom att man införde tillfälliga regler när det gäller skatt på mark, så har skatten för många hushåll varit lägre förra året och i år jämfört med vad den blir framöver.

– Med de gamla reglerna skulle man ha betalat full skatt för inkomståret 2008, det vill säga 1 procent på hela taxeringsvärdet, eftersom dämpningsregeln bara har betydelse de två första åren efter en taxering. I den jämförelsen blir den nya fastighetsavgiften lägre nästa år, menar Ylva Yngveson. Men det är säkert många som har räknat med en lägre skatt än det nu blir.

### Kapitalvinstskatten höjs

Skatten på vinst vid försäljningar som sker från och med 2008 höjs från 20 till 22 procent. Det gäller även när gamla uppskov ska plockas fram och beskattas. Det betyder att för en vinst på 500 000 kronor ökar skatten från 100 000 till 110 000 kronor.

### Nya regler för uppskov

Flera förändringar sker för uppskov

- 1) skatt ska tas ut varje år på såväl befintliga som nya uppskov med ett belopp som motsvarar cirka 0,5 procent på hela uppskovet. Se tabell 1.

- 2) högsta möjliga uppskovsbelopp blir 1,6 miljoner kronor på framtida försäljningar. Man tvingas dock inte att skatta av gamla uppskov som överstiger det beloppet
- 3) vid köp av billigare bostad förändras reglerna för hur mycket man får göra uppskov med. De nya reglerna innebär att uppskovet beräknas som kapitalvinsten minskad med skillnaden i pris för bostäderna, i kronor. Se exempel 1 och 2.

– Att man inför en ny skatt på befintligt uppskov ändrar i ett slag förutsättningarna och blir säkert tungt för många. Det hade förmodligen varit lättare att acceptera om den hade kunnat avräknas vid nästa försäljning, säger Ylva Yngveson. Dessutom sänker man inte fastighetsskatten lika mycket som många förväntat sig.

Det gäller säkert många barnfamiljer med små marginaler som nu behöver betala skatt på sina uppskov, en kostnad de knappast räknat med vid bostadsbytet. Inte minst blir det svårt för dem som byggt nytt. De betalar ingen fastighetsskatt och får därför inte del av sänkningen. Även många som flyttat till bostadsrätter och har uppskov med sig kommer främst att märka av den nya skatten på uppskov.

### **Handlingsalternativ finns**

Om man har ett uppskov idag och planerar att flytta till en billigare bostad inom några år kan man fundera på att ta fram uppskovet redan nu. Det kan löna sig genom att vinstskatten höjs och skatt på uppskov införs. Då kan det till och med löna sig att ta ett lån för att betala skatten med. Hur låg räntan behöver vara framgår av tabell 2. Om flytten t.ex. ska ske inom fem år behöver lånets ränta vara lägre än 6,4 procent.

Det är inte bråttom att bestämma sig: Invänta riksdagens beslut, ta upp uppskovet på blankett K2 i deklarationen i vår som avser inkomståret 2007. Om kvarskatten blir större än 20 000 kronor lönar det sig att betala in skatten på skattekontot före 12 februari. Om man använder sparade pengar kan det vara bra att betala in pengarna redan före sista december då man får intäktsränta på dem. Den ska jämföras med den ränta man kan räkna med att få på annan sparform. Förmögenhetsskatten tas bort redan från i år så man behöver inte betala in före sista december av den orsaken.

Står man inför ett beslut att betala skatten redan nu är det bra att ha i beräkningen att skattereglerna kan förändras, t.ex. vid ett regeringsskifte.

– Det är olyckligt att man har kommit med olika budskap och dessutom inför en slags retroaktiv skatt på uppskov, kommenterar Ylva Yngveson. Köp av bostad är ändå ett av de beslut ett hushåll tar som har störst betydelse för privatekonomin. Då är det rimligt att spelreglerna inte ändras alltför mycket från ett år till ett annat.

### **Fler förändringar**

Det är två regler som försvinner i och med det nya lagförslaget:

- Dämpningsregeln som innebär att fastighetsskatten ökar med en tredjedel av det höjda taxeringsvärdet per år.
- Den generella begränsningsregeln försvinner. För ålderspensionärer och de som får aktivitets- och sjukersättning kommer regeringen att lägga förslag om begränsningsregel under 2008. De nya reglerna ska gälla fr o m 2008.

Ändring av vem som är avgiftsskyldig: den som vid ingången av året är ägare till fastigheten ska bli skyldig att betala hela årets fastighetsavgift.

### **För ytterligare information:**

Ylva Yngveson, Institutet för Privatekonomi, 08-5859 1604, 070-200 1245

## TABELLBILAGA

**Tabell 1. Skatt på uppskov**

Uppskovsbelopp	Månadskostnad
100 000	42 kr
500 000	209 kr
1 500 000	626 kr
2 500 000	1 044 kr

Fakta: 1,67 % av hela uppskovsbeloppet tas upp som ränta under kapital. Skattesatsen är 30 %. Skatteuttaget motsvarar 0,501 % på uppskovet eller 3,25 % i räntekostnad på uppskjutna skatten. Skatten tas ut årligen.

### Exempel

#### Förändrade regler för hur stort uppskov man kan få vid köp av billigare bostad

	Exempel 1	Exempel 2
Försäljningspris, gamla bostaden	2 000 000 kr	5 000 000 kr
Inköpspris, gamla	800 000 kr	2 000 000 kr
Vinst	1 200 000 kr	3 000 000 kr
Inköpspris, nya	1 500 000 kr	2 000 000 kr
Dagens regler (nya bostadens pris som andel av den sålda)	1,5/2 = 75 %	2/5 = 40 %
<b>Möjligt uppskov 2007</b>	<b>900 000 kr</b>	<b>1 200 000 kr</b>
<b>Skatt 2007 på mellanskillnaden</b>	<b>60 000 kr</b>	<b>360 000 kr</b>
Regler från 2008 (skillnad i bostädernas pris)	2 milj – 1,5 milj = 0,5 milj	5 milj – 2 milj = 3 milj
<b>Möjligt uppskov 2008</b>	<b>700 000 kr</b>	<b>0 kr</b>
<b>Skatt 2008 på mellanskillnaden</b>	<b>110 000 kr</b>	<b>Hela vinsten: 660 000 kr</b>

**Tabell 2. Hur hög låneräntan kan vara för att det ska löna sig att förtidsinlösa uppskov**

Antal år till försäljning*	Högsta låneränta, %
1	17,85
2	10,70
3	8,30
4	7,15
5	6,40
6	5,95
7	5,60
8	5,35
9	5,15
10	5,00
12	4,75
14	4,55
16	4,45
18	4,35
20	4,25

Tabellen visar hur hög låneräntan kan vara för att det ska löna sig att förlösa ett uppskov beroende på hur många år det är kvar till försäljning. Tabellen kan även användas för att räkna på hur stor avkastning på sparade pengar som krävs, om man i stället tänkt använda sparmedel till skatten.

\* Om den nuvarande bostaden ersätts med en lika dyr eller dyrare bostad kan beskattningen av det gamla uppskovet fortsätta att skjutas fram, upp till ett tak på 1,6 miljoner kronor. Uppfyller du de villkoren kan även den förväntade tiden du ska bo i den nya bostaden inkluderas. Observera att avgift för pantbrev eventuellt kan tillkomma om du tar nya banklån.