

## Reavinstskatten vid fastighetsförsäljning

Ja den heter egentligen kapitalvinstskatt, men vi föredrar att använda det gamla ”reavinstskatt” eftersom det är känt av de flesta.

**Vad är det som beskattas?** Grundtanken måste ha varit att beskatta spekulatör i fastigheter. Ordet reavinstskatt antyder att det är en **vinst**, som skall beskattas och det kan väl kanske accepteras under förutsättning att det är en reell och inte en fiktiv vinst.

Vad är då vinst?

- Är en investering i form av en utbyggnad av ditt hus en vinst? **Nej**, det är ju en ökning av husets värde, inte en vinst.
- Är ökat underhåll en vinst? **Nej**, det är endast en åtgärd för att behålla husets värde.
- Är inflationen en vinst? **Nej** inflationen är en statsfinansiell fråga och beror på att politikerna inte förmått hålla penningvärdet i schack. Inte heller detta kan ju vara en vinst.

Dagens reavinst vid en försäljning av fastighet beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkten och omkostnadsbeloppet. Den skattepliktiga vinsten redovisas i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är idag 22 %. Det finns detaljerade uppgifter om hur reavinstskatten beräknas.

Någon inflationsuppräknings får inte göras på vare sig inköpspriset eller förbättringskostnader, vilket var möjligt före 1994. Som kompensation sänktes då skattesatsen från 30 % till 15 %. Den har sedan höjts i två steg till 22 % **utan** att inflationsuppräknings återinförts. (De rödgröna har föreslagit en höjning av reavinstskatten till 23 % om de kommer till makten 2010.)

Som exempel på beräkning av reavinstskatt kan tas ett hus, som har haft samma ägare i 50 år. Huset köptes 1960 för 200 000 kr. Köparen byggde till för lika mycket. Huset såldes 2009 för 4 300 000 kr. Den, som ser detta, kan kanske få för sig att försäljningen har inbringat en reell vinst på försäljningspriset minskat med inköpspriset alltså 4 100 000 kr. Men låt oss titta lite närmare på detta. Varken tillbyggnaden eller inflationen är någon reell vinst. Först skall ju inköpspriset räknas upp med tillbyggnaden, som då blir 400 000 kr. Om man sedan räknar om detta till 2009 års penningvärde blir det just 4 300 000<sup>1</sup>. I verkligheten har säljaren alltså inte gjort ett öre i vinst.

I exemplet tar staten i dag (något förenklat) ut en reavinstskatt på 22 % på

---

<sup>1</sup> Beräkningen är gjord med SCB:s prislathund [www.scb.se/Pages/PricesCrib.aspx?id=258649](http://www.scb.se/Pages/PricesCrib.aspx?id=258649)

$(4\,300\,000 - 400\,000) = 858\,000$  kr utan att det finns någon vinst. Det är med andra ord staten som gör en vinst inte säljaren. En annan sak är om priset skulle vara 5 300 000 kr och om vinstskatten skulle utgå på den verkliga vinsten alltså 1 000 000. Då skulle skatten vara 220 000 kr. Med en sådan beräkning skulle reavinstskatten tas ut på en reell vinst och därmed göra skäl för namnet **vinstskatt**. På motsvarande sätt skulle en försäljning för 2 300 000 vara en förlust.

Här skall framhållas att Sverige jämte Portugal är de enda land i Europa där man tillämpar **evig** reavinstbeskattning av bostäder. I många länder beskattas reavinsterna på fastigheter överhuvudtaget inte. I andra tas reavinstskatt ut endast för korta innehav t ex 3 eller 5 år. Varför skall Sverige ha hårdare reavinstskatt än andra jämförbara länder?

Ett argument för reavinstskatt på bostäder är att reavinstskatt utgår även på allt annat som t ex aktier. Men då hävdar vi att det är skillnad på boendet och t ex aktier. Boendet hör till livets nödtröst och är extremt långsiktigt. Det kan inte jämföras med andra investeringar. Dessutom fanns ju inflationsjustering för småhus före 1994. Det som var möjligt då måste vara möjligt även idag.

**Vi anser att inflation inte under några förutsättningar kan ses som en vinst. Den ende, som gör vinst är staten, som ju helt oförskyllt får in skatt på en fiktiv vinst. Vi hävdar att bostadskapitalet inte får urholkas av en skatt på inflation.**

Palne Mogensen avslutade sitt anförande 2010-02-04 så här: ”*Med Sossarna vid makten hade vi inte råd att bo i våra hus, nu med Alliansen har vi inte råd att flytta! Kommer de rödgröna till makten blir vi väl helt rådlösa?*”

**Vårt förslag är**

- slopa reavinstskatten helt eller
  - trappa ned skattesatsen med innehavstiden eller slopa helt efter t ex 3 eller 5 år
  - ett alternativ är att återinföra inflationskyddet för småhus
- (Uppdaterat 2010-08-20)