



Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad

Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag att slopa taket för uppskovsbelopp för avyttringar av privatbostäder som sker under perioden den 21 juni 2016–30 juni 2020 och att metoden för att beräkna uppskovsbelopp vid köp av billigare ersättningsbostäder ändras permanent.

Förslagen som utskottet tillstyrker innebär att det införs en ny lag om beräkning av uppskovsbelopp i vissa fall samt ändringar i inkomstskattelagen.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 2017.

Behandlade förslag

Proposition 2016/17:25 Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Ärendet och dess beredning.....	4
Bakgrund	4
Propositionens huvudsakliga innehåll	4
Utskottets överväganden.....	7
Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder	7
Särskilda yttranden	9
1. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (M)	9
2. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (SD)	9
3. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (C).....	10
4. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (L).....	11
5. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (KD).....	11
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	13
Propositionen	13
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	14

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om beräkning av uppskovsbelopp i vissa fall,
 2. lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).
- Därmed bifaller riksdagen proposition 2016/17:25 punkterna 1 och 2.

Stockholm den 24 november 2016

På skatteutskottets vägnar

Per Åsling

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Per Åsling (C)*, Jörgen Hellman (S), Maria Malmer Stenergard (M)*, Maria Strömkvist (S), Helena Bouveng (M)*, Olle Felten (SD), Cecilie Tenfjord-Toftby (M)*, Hannah Bergstedt (S), Rasmus Ling (MP), Lotta Finstorp (M)*, Adnan Dibrani (S), David Lång (SD), Mathias Sundin (L)*, Daniel Sestrajcic (V), Larry Söder (KD)*, Patrik Lundqvist (S) och Erik Ezelius (S).

* Avstår från ställningstagande under punkt 1, se särskilda yttranden.

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2016/17:25 Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut framgår av bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

Bakgrund

Regeringen presenterade den 21 juni 2016 ett bostadspolitiskt åtgärdsprogram med 22 steg för fler bostäder. En av åtgärderna är slopat tak för uppskovsbelopp under en tidsbegränsad period. Inom Finansdepartementet har en promemoria arbetats fram med förslag på förändringar av systemet med uppskov med beskattning av kapitalvinster vid avyttring av privatbostäder.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Tidsbegränsat slopande av taket för uppskovsbelopp

Regeringens förslag innebär att taket för uppskovsbelopp inte gäller för avyttringar av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter som sker under perioden den 21 juni 2016–30 juni 2020. Ändringen träder i kraft den 1 januari 2017.

Avsikten med uppskovsreglerna vid avyttring av privatbostäder är främst att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Detta uppnås genom att en kapitalvinst från en avyttring, helt eller delvis, utan beskattning hos den skattskyldige kan investeras i en ny bostad. Ett uppskovsbelopp får enligt gällande regler inte överstiga ett takbelopp om 1 450 000 kronor multiplicerat med den skatt-skyldiges andel av ursprungsbostaden. Syftet med införandet av taket för uppskovsbelopp var bl.a. att begränsa förekomsten av skattekrediter (prop. 2007/08:27 s. 111). Takbeloppet kan dock i vissa lägen leda till inlåsning i oönskade boendesituationer eftersom kapitalvinstskatten för många är en betydelsefull post i en kalkyl över om en flytt till en ny bostad är ekonomiskt meningsfull. Detta gäller särskilt för personer med begränsad likviditet.

Om taket för uppskov tillfälligt tas bort kan det bidra till att rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden ökar och att bostadsbeståndet kommer att utnyttjas effektivare. Flera remissinstanser, däribland Finansinspektionen, Boverket, Fastighetsägarna i Sverige och Bostadsrätterna, har påtalat att förslaget kan förväntas få begränsade effekter för rörligheten på bostadsmarknaden, och Ekonomistyrningsverket (ESV) bedömer att en sådan åtgärd inte löser problematiken på ett effektivt sätt. Regeringen konstaterar att

förslaget medför att personer som egentligen önskar flytta men avstår från att göra detta på grund av kapitalvinstbeskattningen får ett ökat incitament att genomföra flytten och att göra det i närtid om taket slopas temporärt. Det kan också vara ett incitament för personer med möjligheter till större kapitalvinster att tidigarelägga avyttringar. Regeringen bedömer därför att förslaget kan skapa flyttkedjor som underlättar rörligheten. Det ska dock samtidigt framhållas att kapitalvinstbeskattningens utformning bara är en av flera olika faktorer som påverkar individers val av bostäder.

Det tillfälliga slopanDET av taket för uppskovsbelopp bör lämpligen regleras i en särskild lag. Det ger en överskådlighet och betonar dessutom förslagets tillfälliga natur. Avyttringar som skett under 2016 ska redovisas i deklarationen under 2017. Lagändringen behöver därför träda i kraft i god tid dessförinnan, så att Skatteverket hinner anpassa sina system och ta fram information till skattskyldiga m.m.

Ändrad metod för beräkning av uppskovsbeloppets storlek vid förvärv av billigare ersättningsbostäder

Ett uppskovsbelopp vid avyttring av en privatbostadsfastighet eller privatbostadsrätt som sker den 1 januari 2017 eller senare får vid förvärv av en billigare ersättningsbostad inte överstiga så stor del av kapitalvinsten ökad med eventuellt tidigare uppskovsbelopp som ersättningen för ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden.

Ändringen träder i kraft den 1 januari 2017. De nya bestämmelserna får tillämpas på avyttringar som har skett under tiden den 21 juni–31 december 2016 om den skattskyldige begär det.

Om ersättningsbostaden är billigare än det belopp som erhöles för ursprungsbostaden gäller att uppskovsbeloppet beräknas genom att kapitalvinsten (ökad med eventuellt tidigare uppskov) reduceras med skillnaden mellan ersättningarna för de båda bostäderna (före eventuell ytterligare reduktion på grund av uppskovstaket). Denna beräkningsregel för uppskov med avräkning av mellanskillnaden infördes 2008. Före 2008 gällde i stället en kvoteringsregel som innebar att uppskovsbeloppet vid förvärv av en billigare bostad uppgick till en viss kvot av vinsten. Det är denna kvoteringsregel som regeringen vill återinföra.

Enligt kvoteringsregeln beräknades uppskovsbeloppet som så stor del av kapitalvinsten (ökad med eventuellt tidigare uppskov) som ersättningen för ersättningsbostaden utgjorde av ersättningen för ursprungsbostaden. Kvoteringsregeln motiverades med att flera bostadsinnehav skulle behandlas som ett enda innehav, vilket när ersättningsbostaden var billigare, kunde sägas innebära att en motsvarande andel av ursprungsbostaden avyttrats (prop. 1993/94:45 s. 44).

Kvoteringsregelns funktion kan illustreras med ett exempel: A säljer en bostad för 1 000 000 kronor och gör en kapitalvinst om 300 000 kronor. A förvärvar därefter en ersättningsbostad för 800 000 kronor. Med

kvoteringen kan A maximalt få ett uppskovsbelopp om $300\ 000 \times (800\ 000/1\ 000\ 000) = 240\ 000$ kronor. Ersättningsbostaden kostar 80 procent av vad ursprungsbostaden avyttrades för, och därmed får också beskattningen av 80 procent av vinsten skjutas upp. Med den nuvarande avräkningsmodellen för uppskovsbelopp vid förvärv av en billigare ersättningsbostad blir det maximala uppskovsbeloppet i stället $300\ 000 - (1\ 000\ 000 - 800\ 000) = 100\ 000$ kronor.

Kvoteringsregeln är generösare än den nuvarande avräkningsregeln utom i enstaka fall med mycket små prisskillnader. Regeln innebär bl.a. att uppskov alltid kan erhållas på någon del av kapitalvinsten. Med avräkning kan däremot en stor prisskillnad göra att en avräkning reducerar hela kapitalvinsten så att inget uppskov kan erhållas. Det kan i vissa fall, i onödigt stor utsträckning, dämpa viljan att avyttra en bostad och förvärva en ny, billigare bostad. Detta gäller särskilt vid en jämförelse med att beskattningen av vinsten kan skjutas upp i sin helhet (bortsett från eventuell reduktion på grund av taket för uppskovsbelopp) om ersättningsbostaden är minst lika dyr som ursprungsbostaden.

Utskottets överväganden

Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bifaller regeringens förslag till att tillfälligt slopa taket för uppskovsbelopp vid avyttringar av privatbostäder och återinföra en kvoteringsregel vid förvärv av en billigare bostad.

Jämför särskilda yttrandena 1 (M), 2 (SD), 3 (C), 4 (L) och 5 (KD).

Propositionen

Regeringen föreslår att taket för uppskovsbelopp ska slopas för avyttringar av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter som sker under perioden den 21 juni 2016–30 juni 2020.

Vidare föreslår regeringen att en kvoteringsregel införs permanent för beräkning av uppskovsbeloppets storlek vid förvärv av en billigare ersättningsbostad. Detta innebär att ett uppskovsbelopp vid avyttring av en privatbostadsfastighet eller privatbostadsrätt som sker den 1 januari 2017 eller senare vid förvärv av en billigare ersättningsbostad inte får överstiga så stor del av kapitalvinsten ökad med eventuellt tidigare uppskovsbelopp som ersättningen för ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden.

Ändringarna träder i kraft den 1 januari 2017. De nya bestämmelserna om beräkning av uppskovsbeloppets storlek får tillämpas på avyttringar som har skett under tiden den 21 juni–31 december 2016 om den skattskyldige begär det.

Regeringen anför bl.a. att förslaget om ett tillfälligt slopat tak medför att personer som egentligen önskar flytta men avstår från att göra detta på grund av kapitalvinstbeskattningen får ett ökat incitament att genomföra flytten och att göra det i närtid om taket slopas temporärt. Det kan också vara ett incitament för personer med möjligheter till större kapitalvinster att tidigare lägga avyttringar. Regeringen bedömer därför att förslaget kan skapa flyttkedjor som underlättar rörligheten, men framhåller samtidigt att kapitalvinstbeskattningens utformning bara är en av flera olika faktorer som påverkar individers val av bostäder.

Vidare anför regeringen att den föreslagna kvoteringsregeln är generösare än nuvarande avräkningsregel utom i enstaka fall med mycket små prisskillnader. Regeln innebär bl.a. att uppskov alltid kan erhållas på någon del av kapitalvinsten. Med avräkning kan däremot en stor prisskillnad göra att

en avräkning reducerar hela kapitalvinsten så att inget uppskov kan erhållas. Det kan i vissa fall, i onödigt stor utsträckning, dämpa viljan att avyttra en bostad och förvärva en ny, billigare bostad.

Utskottets ställningstagande

För att öka rörligheten på bostadsmarknaden bedömer regeringen att taket för uppskovsbelopp bör slopas tillfälligt, samt att nuvarande avräkningsregel bör ersättas permanent med en generösare kvoteringsregel.

Utskottet har inte något att invända mot regeringens bedömning och tillstyrker förslaget.

Särskilda yttranden

1. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (M)

Maria Malmer Stenergard (M), Helena Bouveng (M), Cecilie Tenfjord-Toftby (M) och Lotta Finstorp (M) anför:

Rörligheten på bostadsmarknaden måste öka. Det nuvarande fastighetsbeståndet nyttjas inte effektivt, och flyttkedjorna är tröga på grund av inlåsnings effekter på den svenska bostadsmarknaden. Låg rörlighet ger också svårigheter för de som står utanför bostadsmarknaden att ta sig in i både det hyrda och det ägda beståndet och verkar fördröjande på planeringsprocesser.

Reavinstbeskattningen utgör i dag en tröskel för människor att flytta från sin bostad. Dagens uppskavsbelopp för reavinsten är för lågt satt, och räntan på uppskovet är så pass mycket högre än marknadsräntan att det i många fall inte lönar sig att skjuta upp beskattningen. Regeringens förslag om ett slopat uppskovstak under fyra år är därmed tandlöst, vilket också många remissinstanser beskrivit. Moderaterna föreslår ett permanent slopat uppskovstak samt att uppskovsräntan sänks till 1,05 procent för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

I enlighet med riksdagens rambeslutsprocess ställs regeringens budgetförslag och oppositionspartiernas budgetförslag mot varandra som helheter, och budgeten beslutas sedan i två steg. Moderaternas budgetförslag är en sammanhållen helhet, och eftersom riksdagen i steg ett, rambeslutet, har ställt sig bakom regeringens förslag till ekonomiska ramar för statsbudgeten och inriktning på budgetpolitiken deltar vi inte nu i det aktuella beslutet. I stället framför vi i detta särskilda yttrande synpunkter på regeringens förslag.

2. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (SD)

Olle Felten (SD) och David Lång (SD) anför:

Vi ställer oss bakom regeringens förslag om att tillfälligt slopa taket för uppskavsbelopp vid avyttring av bostadsfastigheter och bostadsrätter i samband med köp av ny bostad. Det kan finnas problem med ett tillfälligt slopande av taket, men vi menar att det är en fördel att ha handlingsberedskap genom att tidsbegränsa åtgärden. Möjligheten att förlänga eller permanenta slopandet av taket vid ett senare tillfälle kvarstår och kan genomföras om man ser att behovet uppstår.

Vi ser dock ytterligare ett problem i denna proposition, som kräver en ny utredning för att kunna åtgärdas. I dagsläget, liksom i den aktuella propositionen, beräknas uppskovsräntan på hela uppskavsbeloppet. Det innebär att man tvingas betala ränta till staten med utgångspunkt från sitt eget

kapital, dvs. den del av uppskovsbeloppet som utgör nettoförmögenhet efter avdragen reavinstskatt. Det är en form av statlig konfiskation som inte bör förekomma. Rimligen borde räntan inte baseras på det egna kapitalet, genom en beskattning av hela uppskovsbeloppet. I stället bör beräkningen ske endast baserat på det belopp som utgör skatteskulden.

Vi rekommenderar därför att regeringen, i samband med en utvärdering av lagen, utreder effekterna av en ändring av beräkningsunderlaget så att uppskovsräntan beräknas på uppskjuten reavinstskatt. Detta torde medföra lägre intäkter till staten samt att regelförändringen kan påverka förutsättningarna för hushållen även på annat sätt. Det är också viktigt att utreda vilka effekter en sådan ändring skulle få för såväl statens finanser som hushållens ekonomi och bostadsmarknaden i sin helhet.

3. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (C)

Per Åsling (C) anför:

Trots att Alliansen välkomnade de bostadssamtal som inleddes under våren 2016 tvingades vi tyvärr tacka nej till fortsatta diskussioner, till följd av de låsningar som fanns hos regeringen. Inom ramen för bostadssamtalen lade allianspartierna fram fler än 30 förslag för att förenkla och snabba på byggandet, öka tillgången till byggklar mark och öka rörligheten i och utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet, t.ex. genom förändrade flyttskatter.

Om regeringen nu inte på egen hand agerar kraftfullt och snabbt, riskerar bostadsbristen att leda till ökande matchningssvårigheter på svensk arbetsmarknad och till att svensk tillväxt hämmas. Utifrån de förslag som regeringen lämnat efter att bostadssamtalen avbröts finns tyvärr inga tecken på den reformvilja som krävs. Till exempel begränsas förslaget om slopat uppskovstak till att gälla under fyra år, trots att ett förslag i denna riktning är helt nödvändigt och bör införas permanent.

På längre sikt bör uppskovsreglerna och reavinstbeskattningen reformeras inom ramen för en bredare översyn av skatterna för att köpa, äga och sälja sin bostad.

I enlighet med riksdagens rambeslutsprocess ställs regeringens budgetförslag och oppositionspartiernas budgetförslag mot varandra som helheter, och budgeten beslutas sedan i två steg. Centerpartiets budgetförslag är en sammanhållen helhet, och eftersom riksdagen i steg ett, rambeslutet, har ställt sig bakom regeringens förslag till ekonomiska ramar för statsbudgeten och inriktning på budgetpolitiken deltar vi inte nu i det aktuella beslutet. I stället framför vi i detta särskilda yttrande synpunkter på regeringens förslag.

4. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (L)

Mathias Sundin (L) anför:

Vad svensk bostadsmarknad behöver är inte fler tidsbegränsade regler och speciallösningar, utan långsiktiga strukturreformer som skapar varaktigt ökad rörlighet och ger förutsättningar för högre bostadsbyggande. Vi anser att taket ska avskaffas permanent, så att reglerna på bostadsmarknaden blir förutsägbara och enhetliga också på längre sikt.

Regeringen bör skyndsamt återkomma till riksdagen med förslag med innebörden att räntebeläggningen på uppskovsbeloppet helt slopas. Detta får i propositionen stöd av flera remissinstanser, som anser att ett slopande av uppskovstaket behöver kombineras med sänkt eller avskaffad ränta på den uppskjutna reavinstbeskattningen.

Liberalerna har i sin budgetmotion för 2017 lagt fram ett finansierat förslag till sådan reform. När en person av skatteskal väljer att inte sälja sin bostad innebär det att någon annan inte kan köpa. På det sättet uteblir flyttkedjor och bostadsbristen förvärras. Inlåsningsdrabbar både enskilda och företag som försöker rekrytera. Bristen på rörlighet och bostäder uppskattas leda till ca 15 000 fler arbetslösa i Sverige. Det behövs tydliga spelregler för alla de som funderar på att sälja sin bostad för att köpa en ny.

Permanent avskaffat tak för uppskovsbelopp samt slopad räntebeläggning av den uppskjutna reavinstbeskattningen är två konkreta åtgärder som bidrar till en långsiktigt bättre fungerande bostadsmarknad.

I enlighet med riksdagens rambeslutsprocess ställs regeringens budgetförslag och oppositionspartiernas budgetförslag mot varandra som helheter, och budgeten beslutas sedan i två steg. Liberalernas budgetförslag är en sammanhållen helhet, och eftersom riksdagen i steg ett, rambeslutet, har ställt sig bakom regeringens förslag till ekonomiska ramar för statsbudgeten och inriktning på budgetpolitiken deltar vi inte nu i det aktuella beslutet. I stället framför vi i detta särskilda yttrande synpunkter på regeringens förslag.

5. Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostäder (KD)

Larry Söder (KD) anför:

Kristdemokraterna vill att taket för uppskov av reavinstskatten vid köp av ny bostad slopas permanent. Dessutom vill vi att betalningen av räntan på uppskovet ska kunna skjutas på framtiden vid köp av ny bostad. På så sätt tvingas inte vinsten vid försäljning fram till beskattning om man köper en ny bostad, utan både reavinstskatt och uppskovsränta betalas när personen inte längre gör något uppskov. Det sker exempelvis när personen flyttar till hyresrätt, till särskilt boende eller om personen avlider. Förslaget skulle innebära att en stor del av den bristande rörlighet som orsakas av skatter vid flytt kan elimineras på ett statsfinansiellt ansvarsfullt sätt genom att staten

fortfarande får in skatteintäkterna, dock något senare. Den ökade kostnad med förslaget som ändå uppstår för statskassan kompenseras vi för i vårt budgetalternativ.

I enlighet med riksdagens rambeslutsprocess ställs regeringens budgetförslag och oppositionspartiernas budgetförslag mot varandra som helheter, och budgeten beslutas sedan i två steg. Liberalernas budgetförslag är en sammanhållen helhet, och eftersom riksdagen i steg ett, rambeslutet, har ställt sig bakom regeringens förslag till ekonomiska ramar för statsbudgeten och inriktning på budgetpolitiken deltar vi inte nu i det aktuella beslutet. I stället framför vi i detta särskilda yttrande synpunkter på regeringens förslag.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2016/17:25 Ändrade regler för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om beräkning av uppskavsbelopp i vissa fall.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om beräkning av uppskovsbelopp i vissa fall

Härigenom föreskrivs följande.

1 § För avyttringar av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter som har skett under tiden 21 juni 2016–30 juni 2020 ska 47 kap. 7 § andra stycket och 47 kap. 8 § andra stycket inkomstskattelagen (1999:1229) inte tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017.

2 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

Härigenom föreskrivs att 47 kap. 7 och 9 §§ inkomstskattelagen (1999:1229)¹ ska ha följande lydelse.

47 kap.

7 §²

Nuvarande lydelse

Om den skattskyldige förvärvar en ersättningsbostad före utgången av det år då han avyttrar ursprungsbostaden och bosätter sig där senast den 2 maj året därefter, beräknas uppskovsbeloppet på följande sätt.

1. Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp.

2. Om ersättningen för *ursprungsbostaden överstiger* ersättningen för *ersättningsbostaden*, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp *och minskad med skillnaden mellan* ersättningen för *ursprungsbostaden samt* ersättningen för *ersättningsbostaden*.

3. Om ersättningsbostaden är en fastighet och om den skattskyldige har haft eller avser att ha utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av ersättningsbostaden under tiden mellan den 2 maj året efter det år då han avytttrade ursprungsbostaden och den 2 maj andra året efter avyttringen, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp, om den skattskyldige begär det.

Ett uppskovsbelopp enligt första stycket får inte överstiga ett belopp som motsvarar 1 450 000 kronor multiplicerat med den skattskyldiges andel av bostaden. Överskjutande del ska tas upp till beskattning.

Föreslagen lydelse

Om den skattskyldige förvärvar en ersättningsbostad före utgången av det år då han avyttrar ursprungsbostaden och bosätter sig där senast den 2 maj året därefter, beräknas uppskovsbeloppet på följande sätt.

1. Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp.

2. Om ersättningen för *ersättningsbostaden understiger* ersättningen för *ursprungsbostaden*, motsvarar uppskovsbeloppet *så stor del av* kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp *som* ersättningen för *ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden*. *Beloppet ska alltså beräknas enligt följande formel:*

¹ Lagen omtryckt 2008:803.

² Senaste lydelse 2009:1409.

ersättningen för
ersättningsbostaden
ersättningen för
ursprungsbostaden

(kapitalvinsten + tidigare uppskovsbelopp) x

3. Om ersättningsbostaden är en fastighet och om den skattskyldige har haft eller avser att ha utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av ersättningsbostaden under tiden mellan den 2 maj året efter det år då han avyttrade ursprungsbostaden och den 2 maj andra året efter avyttringen, motsvarar uppskovsbeloppet kapitalvinsten ökad med tidigare uppskovsbelopp, om den skattskyldige begär det.

Ett uppskovsbelopp enligt första stycket får inte överstiga ett belopp som motsvarar 1 450 000 kronor multiplicerat med den skattskyldiges andel av bostaden. Överskjutande del ska tas upp till beskattning.

9 §

Nuvarande lydelse

Om den skattskyldige har fått ett avdrag för uppskovsbelopp enligt 7 § första stycket 3 eller 8 §, ska uppskovsbeloppet återföras till beskattning nästa år.

Om den skattskyldige senast året efter det år då han avyttrade ursprungsbostaden förvärvar en ersättningsbostad och bosätter sig där senast den 2 maj andra året efter avyttringen, gäller dock följande.

1. Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, behöver ingen del av uppskovsbeloppet återföras till beskattning.

2. Om ersättningen för *ursprungsbostaden* överstiger ersättningen för *ersättningsbostaden*, får uppskovsbeloppet inte överstiga *ett belopp som uppgår till* föregående års kapitalvinst ökad med tidigare uppskovsbelopp *och minskad med skillnaden mellan* ersättningen för *ursprungsbostaden* *samt* ersättningen för *ersättningsbostaden*. Överskjutande del ska återföras till beskattning.

Föreslagen lydelse

Om den skattskyldige har fått ett avdrag för uppskovsbelopp enligt 7 § första stycket 3 eller 8 §, ska uppskovsbeloppet återföras till beskattning nästa år.

Om den skattskyldige senast året efter det år då han avyttrade ursprungsbostaden förvärvar en ersättningsbostad och bosätter sig där senast den 2 maj andra året efter avyttringen, gäller dock följande.

1. Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, behöver ingen del av uppskovsbeloppet återföras till beskattning.

2. Om ersättningen för *ersättningsbostaden* understiger ersättningen för *ursprungsbostaden*, får uppskovsbeloppet inte överstiga *så stor del av* föregående års kapitalvinst ökad med tidigare uppskovsbelopp *som* ersättningen för *ersättningsbostaden* *utgör av* ersättningen för *ursprungsbostaden*. *Beloppet ska alltså beräknas enligt följande formel:*

$(\text{föregående års kapitalvinst} + \text{tidigare uppskovsbelopp}) \times \frac{\text{ersättningen för ersättningsbostaden}}{\text{ersättningen för ursprungsbostaden}}$

Överskjutande del ska återföras till beskattning.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017.
2. Lagen tillämpas första gången på avyttringar som sker efter den 31 december 2016.
3. De nya bestämmelserna får även tillämpas på avyttringar som har skett under tiden 21 juni–31 december 2016 om den skattskyldige begär det.