



REGERINGEN

Finansdepartementet

Regeringsbeslut

I 3

2012-03-01

Fi2012/1017 (delvis)

Skatteverket
171 94 Solna

Uppdrag till Skatteverket angående förenklad beskattning och service vid avyttring av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter

Regeringens beslut

Regeringen ger Skatteverket i uppdrag att se över reglerna för beräkning av kapitalvinst och kapitalförlust vid avyttring av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter.

Regeringen ger även Skatteverket i uppdrag att undersöka möjligheterna att ytterligare förbättra verkets service till de skattskyldiga som ska redovisa avyttring av nämnda privatbostäder.

Skatteverket ska senast den 15 december 2012 till Regeringskansliet (Finansdepartementet) redovisa uppdraget.

Närmare om uppdraget

Skatteverket ska se över reglerna för beräkning av kapitalvinst och kapitalförlust vid avyttring av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter. Skatteverket ska belysa och analysera de eventuella problem som i dag finns med dessa regler. Om det anses lämpligt ska Skatteverket lämna förslag på förenkling av reglerna för beräkning av vinst eller förlust vid avyttring av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter. Utifrån dessa eventuella förslag ska Skatteverket också analysera om det även i övrigt bör göras ändringar i reglerna om beskattning av sådan vinst eller förlust. Skatteverket ska i så fall lämna förslag på sådana förändringar.

I fråga om befintliga bostadsinnehav kan en eventuell övergång till ett nytt regelverk behöva ske med viss infasning. Skatteverket ska beträffande eventuella förslag särskilt analysera behovet av övergångsregler och, om det bedöms lämpligt, lämna förslag till sådana regler.

Sammantaget ska förslagen på förändringar i regelverket innebära oförändrad skattebelastning för innehavare av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter som kollektiv.

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig förutsättning för en god ekonomisk tillväxt och en konkurrenskraftig ekonomi. Det är därför angeläget att skattesystemet i så liten utsträckning som möjligt motverkar rörlighet på bostadsmarknaden. Skatteverket ska redogöra för konsekvenserna av eventuella förslag för rörligheten på bostadsmarknaden.

Skatteverket ska dessutom redovisa konsekvenserna av eventuella förslag för olika slags hushåll. Redogörelsen bör innehålla en beskrivning av konsekvenserna för t.ex. den som avyttrar en privatbostadsfastighet respektive en privatbostadsrätt, för den som innehaft sin bostad under lång respektive kort tid och för den som har gjort stora respektive små investeringar i sin bostad.

Skatteverket ska undersöka möjligheterna att ytterligare förbättra verkets service till de skattskyldiga som ska redovisa avyttring av nämnda privatbostäder, bl.a. genom mer vägledande information om hur dessa slag av försäljningar ska vinst- respektive förlustberäknas vid redovisningen i inkomstdeklarationen. Skatteverket ska vid genomförandet av denna del av uppdraget utgå dels från nuvarande regelverk, dels från de eventuella förslag till förändringar som verket kan komma att föreslå till följd av uppdraget om att se över nuvarande materiella beskattningsregler om avyttring av privatbostäder av nämnda slag.

Bakgrund

Till kategorin privatbostadsfastigheter hör förutom villor, kedjehus, radhus och fritidshus (småhus) även ägarlägenheter. De flesta bostadsrätter i Sverige är privatbostadsrätter. Många upplever att reglerna som gäller för att beräkna vinst eller förlust vid försäljning av en privatbostadsfastighet eller en privatbostadsrätt är krångliga och ett stort antal gör fel när avyttringen ska deklarerar. Resultaten av de felaktiga redovisningarna kan vara såväl till fördel som till nackdel för de skattskyldiga.

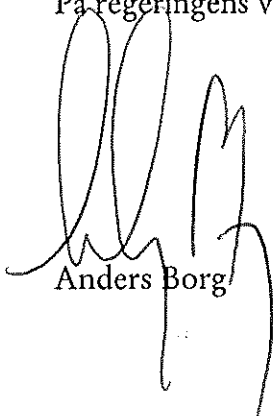
Från försäljningspriset ska vid beräkning av kapitalvinst eller kapitalförlust avdrag göras med bl.a. inköpspriset och förbättringsutgifter. Det är inte ovanligt att privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter innehas under lång tid och det kan då vara svårt för säljaren att hålla reda på inköpspriset och förbättringsutgifter. Detta gäller särskilt när det är fråga om försäljning av en fastighet eller bostadsrätt som säljaren har förvärvat genom benefikt fång, t.ex. arv eller gåva. Säljaren ska då vid beräkningen av vinst eller förlust beakta gåvogivarens respektive

arvlåtarens inköpspris och förbättringsutgifter. Dessa uppgifter kan ofta vara svåra för säljaren att få fram.

Eftersom det är säljaren av en privatbostadsfastighet eller en privatbostadsrätt som har bevisbördan för att t.ex. förbättringsutgifterna uppgår till ett visst belopp bör man som ägare spara kvitton och dylikt som styrker avdragsrätten. Avdrag för kostnad för ny-, till- eller ombyggnad får göras utan begränsning i tiden och det innebär att kvitton som avser sådana kostnader bör sparas ända fram till dess att en avyttring av fastigheten eller bostadsrätten ska deklarerar. Många upplever det som besvärligt att spara bevisning i form av t.ex. kvitton och många underlåter att göra det. Det leder i sin tur till att ett stort antal försäljningar av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter blir felaktigt redovisade i inkomstdeklarationen.

Skatteverket har nyligen utsetts till Sveriges Modernaste Myndighet, där ett av kriterierna var god service till allmänheten. Enligt juryn är Skatteverkets information enkel och lättillgänglig för de skattskyldiga. Det finns dock skäl att undersöka möjligheterna att ytterligare förbättra verkets service till de skattskyldiga som ska redovisa avyttring av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter.

På regeringens vägnar



Anders Borg



Erik Sjöstedt

Kopia:
Finansdepartementet Fi/EA, Fi/BA
Justitiedepartementet/L1
Socialdepartementet/PBB