

Finansdepartementet

Skatte- och tullavdelningen

Promemoria om utökade
möjligheter till
uppskovsavdrag vid
bostadsbyte

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Författningsförslag	3
2.1 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)....	3
3. Bakgrund och gällande rätt	7
3.1 Privatbostadsföretag	7
3.1.1 Vilken tidpunkt är avgörande för bedömningen av bostadsföretagets verksamhet?.....	8
3.2 Uppskovsavdrag	9
3.2.1 Bakgrund	9
3.2.2 Förutsättningar för uppskovsavdrag	10
3.2.3 Uppskovsavdragets storlek	12
3.2.4 Återföring av uppskovsavdrag	12
3.2.5 Avyttring av ersättningsbostaden	13
4. Överväganden och förslag	13
4.1 Utvidgade regler för begreppet ersättningsbostad.....	13
4.2 Ändrad tidpunkt för bl.a. bosättningskravet	15
5. Effekter för de offentliga finanserna.....	15
6. Författningskommentar.....	16
6.1 Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	16

1 Sammanfattning

Enligt gällande rätt kan en person som säljer sin bostad – ett småhus eller en bostadsrätt – och förvärvar ett småhus eller en bostadsrätt i ett s.k. äkta bostadsföretag få uppskov med beskattningen av kapitalvinsten. Om den förvärvade bostadsrätten finns i ett nybildat bostadsföretag som ännu inte uppfyller villkoren för att vara ett äkta bostadsföretag kan uppskov emellertid inte ges. I promemorian föreslås att bestämmelserna ändras så att uppskovsavdrag också skall kunna göras i ett sådant fall.

I promemorian föreslås dessutom att tidpunkten för bosättningsvillkoret m.m. anpassas till den senaste tidpunkten för att lämna självdeklaration som är den 2 maj.

2 Författningsförslag

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

Härigenom föreskrivs i fråga om inkomstskattelagen (1999:1229) dels att 47 kap. 2, 5, 5 a och 7–10 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 47 kap. 9 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

47 kap.

2 §

En skattskyldig får göra uppskovsavdrag om han

1. tar upp kapitalvinst på grund av avyttring som omfattar en ursprungsbostad,
2. har förvärvat eller avser att förvärva en ersättningsbostad, och
3. har bosatt sig eller tänker bosätta sig i ersättningsbostaden.

Att uppskovsavdraget skall återföras i vissa fall framgår av 9 och 9 a §§.

I 14 och 15 §§ finns särskilda bestämmelser om dödsbos rätt till uppskovsavdrag när den som avyttrat sin bostad dör innan förutsättningarna för avdrag uppkommer.

5 §¹

Med ersättningsbostad avses en tillgång i Sverige som vid förvärvet är

1. småhus med mark som är småhusenhet,
2. småhus på annans mark,

¹ Senaste lydelse 2001:1221.

3. småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet, eller

4. tomt om där uppförs ett småhus som avses i 1 eller 3.

Som ersättningsbostad räknas också en bostad i ett privatbostadsföretag.

Med ersättningsbostad avses också en bostad som vid förvärvet är en bostad i en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

5 a §²

Som ersättningsbostad räknas inte en bostad som förvärvas tidigare än året före eller senare än året efter det år då ursprungsbostaden avyttras.

En fastighet som förvärvas tidigare än året före det år då ursprungsbostaden avyttras räknas dock som ersättningsbostad om den skattskyldige utför en ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten under tiden mellan den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttras och den 15 februari andra året efter avyttringen. Fastigheten skall i sådana fall anses förvärvad den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttras.

En fastighet som förvärvas tidigare än året före det år då ursprungsbostaden avyttras räknas dock som ersättningsbostad om den skattskyldige utför en ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten under tiden mellan den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttras och den 2 maj andra året efter avyttringen. Fastigheten skall i sådana fall anses förvärvad den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttras.

7 §

Om den skattskyldige förvärvar en ersättningsbostad före utgången av det år då han avyttrar ursprungsbostaden och bosätter sig där senast den 15 februari året därefter, beräknas uppskovsavdraget på följande sätt.

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 uppskovsavdraget på följande sätt.

Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, motsvarar uppskovsavdraget den del av kapitalvinsten som tas upp.

Om ersättningen för ersättningsbostaden understiger ersättningen för ursprungsbostaden, motsvarar uppskovsavdraget så stor del av den del av kapitalvinsten som tas upp som ersättningen för ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden. Avdraget skall alltså beräknas enligt följande formel:

den del av kapitalvinsten som tas upp

² Senaste lydelse 2001:1221.

ersättningen för ersättningsbostaden

X -----

ersättningen för ursprungsbostaden

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 *15 februari* året efter det år då han avyttrade ursprungsbostaden och den *15 februari* andra året efter avyttringen, motsvarar uppskovsavdraget den del av kapitalvinsten som tas upp, om den skattskyldige begär det.

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 uppskovsavdraget den del av kapitalvinsten som tas upp, om den skattskyldige begär det.

8 §

Om den skattskyldige inte förvärvar en ersättningsbostad före utgången av det år då han avyttrar ursprungsbostaden eller inte bosätter sig på en ersättningsbostad senast den *15 februari* året därefter, motsvarar uppskovsavdraget den del av kapitalvinsten som tas upp.

Om den skattskyldige inte förvärvar en ersättningsbostad före utgången av det år då han avyttrar ursprungsbostaden eller inte bosätter sig på en ersättningsbostad senast den *2 maj* året därefter, motsvarar uppskovsavdraget den del av kapitalvinsten som tas upp.

9 §

Om ett uppskovsavdrag har gjorts enligt 7 § fjärde stycket eller 8 §, skall avdraget återföras nästa år.

Om den skattskyldige senast året efter det år då han avyttrade ursprungsbostaden förvärvar en ersättningsbostad och bosätter sig där senast den *15 februari* andra året efter avyttringen, *gäller dock följande.*

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, *skall tredje och fjärde styckena tillämpas. Om ersättningsbostaden är en sådan bostad som avses i 5 § andra stycket och föreningen eller bolaget vid förvärvet av bostaden inte var ett privatbostadsföretag, gäller vad som nu sagts bara om föreningen eller bolaget är ett privatbostadsföretag senast vid utgången av året efter det år då den skattskyldige avyttrade ursprungsbostaden.*

Om ersättningen för ersättningsbostaden är minst lika stor som ersättningen för ursprungsbostaden, skall ingen del av uppskovsavdraget återföras.

Om ersättningen för ersättningsbostaden understiger ersättningen för ursprungsbostaden, skall uppskovsavdraget återföras sedan det minskats med så stor del av detta som ersättningen för ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden. Avdraget skall alltså återföras med ett belopp som beräknas enligt följande formel:

uppskovsavdraget - uppskovsavdraget

ersättningen för ersättningsbostaden

x -----

ersättningen för ursprungsbostaden

9 a §

Om ett uppskovsavdrag har gjorts enligt 7 § första–tredje styckena skall avdraget återföras nästa år om ersättningsbostaden är en sådan bostad som avses i 5 § andra stycket. Uppskovsavdraget skall dock inte återföras om föreningen eller bolaget är ett privatbostadsföretag senast vid utgången av året efter det år då den skattskyldige avyttrade ursprungsbostaden.

10 §

När ett uppskovsavdrag helt eller delvis återförs enligt 9 §, skall också ett särskilt tillägg som motsvarar tio procent av det återförda beloppet tas upp.

När ett uppskovsavdrag helt eller delvis återförs enligt 9 eller 9 a §, skall också ett särskilt tillägg som motsvarar tio procent av det återförda beloppet tas upp.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004 och tillämpas första gången vid 2005 års taxering.

3 Bakgrund och gällande rätt

3.1 Privatbostadsföretag

En ekonomisk förening eller ett aktiebolag som äger en fastighet där medlemmarna eller delägarna bor, är antingen en bostadsrättsförening, en bostadsförening eller ett bostadsaktiebolag. De civilrättsliga bestämmelserna om bostadsrättsföreningar och bostadsrätter finns i bostadsrättslagen (1991:614, BrL). Både bostadsföreningar och bostadsaktiebolag kunde bildas före den 1 juli 1930. Sådana föreningar och aktiebolag får finnas kvar men några nya får inte bildas (jfr punkt 4 av övergångsbestämmelserna till BrL).

Vid inkomstbeskattningen har man sedan länge skilt mellan äkta och oäkta bostadsföretag. I inkomstskattelagen (1999:1229, IL), används uttrycket privatbostadsföretag i stället för äkta bostadsföretag. Termen privatbostadsföretag omfattar bostadsrättsföreningar, äldre bostadsföreningar och bostadsaktiebolag. Det finns inget särskilt uttryck i inkomstskattelagen för en förening eller ett bolag som inte uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag. Ett sådant bostadsföretag brukar kallas ett oäkta bostadsföretag.

Huvudregeln när det gäller inkomstbeskattningen av den som äger ett hyreshus är att beskattningen sker enligt en s.k. konventionell metod. Det betyder att ägaren tar upp hyror samt andra intäkter och gör avdrag för kostnader för drift, underhåll, värdeminskning m.m. Dessa regler gäller oavsett om ägaren är en fysisk person, ett bolag eller en ekonomisk förening. Reglerna gäller också om ägaren är ett bostadsföretag. Under vissa förutsättningar – att företaget är ett privatbostadsföretag – gäller emellertid särskilda regler både för företagets inkomstbeskattning och för hur medlemmarna beskattas, t.ex. när bostaden hyrs ut eller säljs.

Definitionen av ett privatbostadsföretag finns i 2 kap. 17 § IL. Med ett privatbostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del skall bestå i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

Vid kommunalskattelagens (1928:370, KL), tillkomst infördes en definition av bostadsförening och bostadsaktiebolag som till stora delar överensstämmer med den nuvarande definitionen av privatbostadsföretag i 2 kap. 17 § IL punkten 1.

De särskilda skattereglerna som gäller för ett privatbostadsföretag innebär att den konventionella beskattningen är ersatt av en schablonbeskattning. Bestämmelser om schablonbeskattning av privatbostadsföretag infördes år 1954 (prop. 1954:37, bet. 1954:BevU18, SFS 1954:51).

Reglerna om hur schablonbeskattningen skall gå till finns i 39 kap. 25–27 §§ IL. Schablonen täcker alla fastighetsinkomster och innebär att föreningen tar upp 3 % av taxeringsvärdet och drar av kostnader för räntor och, om det är aktuellt, tomträttsavgäld. Om privatbostadsföretaget har andra inkomster, t.ex. caféverksamhet eller motionsanläggning, skall

sådana inkomster beskattas enligt vanliga regler. Privatbostadsföretag är skattskyldiga till fastighetsskatt.

När reglerna om schablonbeskattning först infördes överlämnades det åt rättspraxis att avgöra om en förening eller ett bolag uppfyllde förutsättningarna för att kunna schablonbeskattas. Bestämmelserna ändrades år 1957 (prop. 1957:3, bet. 1957:BevU5, SFS 1957:57). I förarbetena finns vissa uttalanden om vilka företag som skulle omfattas av schablonbeskattningen (prop. 1957:3 s. 32 f.). Riksskattenämnden meddelade år 1957 anvisningar om att bostadsföretag där minst 60 procent av hela taxeringsvärdet för företagets fastighet belöpte på lägenheter som upplåtits åt medlemmar skulle schablonbeskattas. Numera ger Riksskatteverket (RSV) ut rekommendationer om gränsdragningen. De senaste är från år 1999, RSV S 1999:43.

I inkomstskattelagen har det tidigare uttrycket *uteslutande eller huvudsakligen* bytts ut mot *till klart övervägande del*. Anledningen till detta är att i inkomstskattelagen skall kvantifierande uttryck användas på ett konsekvent sätt. Till klart övervägande del skall representera cirka 60 procent och uppåt och användningen av detta uttryck innebär därför en kodifiering av praxis.

Skatterättsnämnden har i ett förhandsbesked den 21 maj 1999 kommit fram till att en bostadslägenhet som är upplåten med bostadsrätt till en juridisk person inte skall räknas in i den kvalificerade användningen (RSV:s rättsfallsprot. 20/99). Förhandsbeskedet har inte överklagats.

En förening eller ett bolag som inte uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag skall, som sagts, beskattas konventionellt för inkomsterna. På medlemsnivå gäller på motsvarande sätt att bostadsrättsinnehavaren beskattas som medlemmar i en ekonomisk förening eller delägare i ett aktiebolag. Hyresvärdet motsvarar en utdelning och är därför skattepliktigt. Det betyder att om avgiften understiger vad en motsvarande hyresrätt skulle ha kostat att hyra skall överskjutande del beskattas.

Någon beskattning av hyresvärdet skall inte ske om bostaden finns i en schablonbeskattad förening, dvs. i ett privatbostadsföretag. Särskilda regler gäller vid beskattningen av kapitalvinst som uppkommer om en lägenhet i ett privatbostadsföretag säljs eller hyrs ut.

3.1.1 Vilken tidpunkt är avgörande för bedömningen av bostadsföretagets verksamhet?

Det saknas en uttrycklig bestämmelse om vid vilken tidpunkt bedömningen av om ett bostadsföretag är ett privatbostadsföretag skall göras. När det gäller den löpande beskattningen anger RSV i sina rekommendationer att bedömningen bör göras utifrån förhållandena vid beskattningsårets utgång. Det gäller dock inte kapitalvinstbeskattningen vid avyttring av andelar i privatbostadsföretag. I det fallet gäller en särskild regel i 46 kap. 3 § IL om att bedömningen skall göras vid beskattningsårets ingång.

Regeringsrätten har i ett rättsfall (RÅ 2001 ref. 74) angående uppskovsavgift ansett att bestämmelsen i 2 kap. 10 § IL är avgörande för tidpunkten att bedöma vad som är ett privatbostadsföretag.

Bestämmelsen tar sikte på den löpande beskattningen av en bostadsrätt, dvs. om beskattningen skall tas upp i inkomstslaget kapital eller näringsverksamhet. Avgörande för den bedömningen är förhållandena vid kalenderårets utgång. Om bostaden överlåtits under året, skall i stället förhållandena på överlåtelsedagen vara avgörande. Regeringsrätten slog i rättsfallet fast att när en bostadsrätt avyttras skall – vid tillämpningen av reglerna om uppskovsavdrag – bostadsföretagets karaktär avgöras vid tidpunkten för avyttringen.

Skatterättsnämnden har i ett förhandsbesked den 4 juni 2002 ansett att vid bestämmandet av beskattningskonsekvenserna när en bostadsrättsförening avyttrar en fastighet är det förhållandena vid tidpunkten för avyttringen som skall vara avgörande för bedömningen av föreningens karaktär (RSV:s rättsfallsprot. 15/02). Förhandsbeskedet har överklagats av RSV.

3.2 Uppskovsavdrag

3.2.1 Bakgrund

Den första uppskovslagen på bostadsbeskattningens område, lagen (1968:276) om uppskov i vissa fall med beskattning av realisationsvinst, gällde ursprungligen bara kapitalvinster för tvångsavyttrade fastigheter. År 1976 infördes en möjlighet att få uppskov med beskattningen av kapitalvinst även vid frivillig försäljning av fastighet. År 1978 tillkom lagen (1978:970) om uppskov med beskattning av realisationsvinst (prop. 1978/79:54, bet. 1978/79 SkU:16, rskr. 1978/79:86).

Möjligheterna till uppskov slopades vid 1990 års skattereform i samband med att det infördes särskilda takregler för kapitalvinstbeskattningen av permanentbostäder. Takreglerna som var ett alternativ till en konventionell vinstberäkning, innebar att skatten kunde beräknas till en viss procent av det pris för vilket den aktuella fastigheten sålts. Efter omfattande kritik mot reglerna om reavinstbeskattning av villor och bostadsrätter återinfördes reglerna om uppskov redan år 1993 genom lagen (1993:1469) om uppskovsavdrag vid byte av bostad, UAL, (prop. 1993/94:45, bet. 1993/94:SkU11, rskr. 1993/94:105). Samtidigt avskaffades takreglerna. Bestämmelserna i UAL gällde i motsats till sina föregångare både fastigheter och bostadsrätter. Det nya uppskovssystemet tog sikte på den kritiserade s.k. flyttskatten och en utgångspunkt var att reglerna skulle gälla för bostadsbyten i ordets verkliga mening. Tidsgränserna för nyanskaffning och bosättning var betydligt kortare än enligt de gamla reglerna. Reglerna har förts över till 47 kap. IL.

Bestämmelserna om uppskov gäller för fysiska personer. I två fall kan även ett dödsbo få uppskovsavdrag. Det ena fallet är att säljaren av ursprungsbostaden avlider innan han hunnit förvärva en ersättningsbostad. Det andra fallet är att han förvärvat en ersättningsbostad men avlidit innan han hunnit bosätta sig där.

Efterlevande make eller sambo kan i båda dessa fall fullfölja bostadsbytet.

Uppskovsavdraget påverkar inte kapitalvinstberäkningen som sådan utan görs som ett särskilt avdrag i inkomstslaget kapital. Uppskovsavdrag begärs av den skattskyldige vid den taxering då vinsten från ursprungsbostaden redovisas. När ersättningsbostaden avyttras skall ett belopp motsvarande uppskovsavdraget tas upp. Reglerna innebär att om den nya bostaden sjunker i värde, kan förlusten kvittas mot det belopp som återförs.

3.2.2 Förutsättningar för uppskovsavdrag

De villkor som måste vara uppfyllda för rätt till uppskovsavdrag finns i 47 kap. 2 § IL. För att få uppskovsavdrag skall den skattskyldige ha avyttrat en permanentbostad och förvärvat eller avse att förvärva en ny bostad. Det krävs vidare att den skattskyldige har bosatt sig eller avser att bosätta sig i den nya bostaden. Den nya bostaden kan således ha förvärvats redan före avyttringen men enligt huvudregeln inte tidigare än under året före avyttringsåret. För att vara berättigad till uppskovsavdrag måste kapitalvinsten, före kvotering, vid avyttring av ursprungsbostaden uppgå till minst 50 000 kr. Beloppet gäller per delägare. I tvångsfallen räcker det att vinsten uppgår till 10 000 kr.

Begreppet ursprungsbostad

Den avyttrade bostaden, ursprungsbostaden, skall vara en privatbostad enligt definitionen i 2 kap. 8 § IL. Det betyder att den avyttrade bostaden kan vara ett småhus med mark som utgör småhusenhet, småhus på annans mark, småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet eller en privatbostad i privatbostadsföretag, dvs. en privatbostadsrätt. Den omständigheten att kapitalvinsten vid avyttringen av en bostadsrätt inte beskattats enligt bestämmelserna i 46 kap. IL utan enligt bestämmelserna om andelar i ekonomiska föreningar i 48 kap. IL har i praxis inte ansetts utgöra hinder för att tillåta uppskovsavdrag (RÅ 2001 ref. 74). Bostadsrättsföreningen i rättsfallet uppfyllde inte kraven för att vara ett privatbostadsföretag vid ingången av beskattningsåret men väl vid avyttringen av bostadsrätten.

Kravet på att ursprungsbostaden skall vara en privatbostad innebär vidare att den helt eller till övervägande del används eller är avsedd att användas för permanent boende eller som fritidsbostad för ägaren eller vissa närstående. När det gäller tvåfamiljsvillor krävs i stället att en väsentlig del används för sådant boende. Ursprungsbostaden skall ha varit den skattskyldiges permanentbostad. Med permanentbostad avses en bostad där den skattskyldige har varit bosatt i minst ett år närmast före avyttringen eller under minst tre av de senaste fem åren. Det krävs inte att den skattskyldige har ägt ursprungsbostaden under hela den kvalificerande bosättningstiden. Om den nya bostaden förvärvats innan ursprungsbostaden avyttrats får frågan om den avyttrade bostaden är en permanentbostad eller inte i stället avgöras med hänsyn till förhållandena när ersättningsbostaden förvärvades.

En bostad i utlandet kan inte vara ursprungsbostad.

I vissa särskilt angivna fall räcker det att den skattskyldige varit bosatt i ursprungsbostaden vid avyttringstillfället. Det gäller när en privatbostad tas i anspråk genom expropriation eller liknande tvångsavyttring, 47 kap. 4 § IL.

Begreppet ersättningsbostad

Vilka bostäder som kan utgöra ersättningsbostäder framgår av 47 kap. 5 och 5 a §§ IL. Det är småhus och bostadsrätter i privatbostadsföretag som kan vara privatbostäder. I motsats till vad som gäller beträffande ursprungsbostaden finns det inte något krav på att ersättningsbostaden skall utgöra en privatbostad. Det kan också vara en tomt under förutsättning att det uppförs ett småhus där. En bostad i utlandet kan inte utgöra ersättningsbostad. En ersättningsbostad kan enligt huvudregeln inte förvärvas tidigare än året före och inte heller senare än året efter avyttringen av ursprungsbostaden. Även i fråga om ersättningsbostaden finns ett bosättningskrav. Den skattskyldige måste ha bosatt sig eller avse att bosätta sig i ersättningsbostaden senast den 15 februari andra året efter avyttringsåret. Skälet till att det är just den 15 februari är att det var det datum då självdeklarationen enligt tidigare regler skulle ges in. Uppskovsavdrag ges efter yrkande av skattskyldig vid den taxering då vinsten från ursprungsbostaden redovisas. Tidpunkten för bosättningsvillkoret har därför kopplats ihop med senaste dagen för att lämna självdeklarationen.

Efter viss kritik mot regelsystemet ändrades uppskovsbestämmelserna med verkan fr.o.m. den 1 januari 2001 (prop. 2001/02:43, bet. 2001/02:SkU11, SFS 2001:1221). Tidigare var det inte möjligt att få uppskovsavdrag när den skattskyldige använde ersättningen från ursprungsbostaden till att uppföra en byggnad på en tomt som han ägt sedan flera år. Uppskovsavdrag kunde inte heller göras i det fall den skattskyldige byggde om en sommarstuga som han ägt i flera år till permanentbostad. Det infördes därför ett undantag i uppskovsbestämmelserna. Undantaget innebär att en fastighet som har förvärvats tidigare än året före det år då ursprungsbostaden avyttras ändå skall räknas som ersättningsbostad om den skattskyldige på fastigheten utför ny-, till- eller ombyggnad. Nybyggnaden m.m. skall ske under tiden mellan den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttrades och den 15 februari andra året efter avyttringen. I ett sådant fall skall fastigheten anses förvärvad den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttrades. Det innebär bl.a. att fastighetens karaktär skall avgöras vid denna tidpunkt.

Det finns inte någon bestämmelse om tidpunkten för bedömningen av bostadens karaktär i det fall det är en bostadsrätt, 47 kap. 5 § andra stycket IL. Beträffande fastigheter anges däremot att dessa skall ha en viss karaktär vid förvärvstillfället.

3.2.3 Uppskovsavdragets storlek

Hur stor del av kapitalvinsten från ursprungsbostaden som omfattas av uppskovet beror på om den nya bostaden kostar mer eller mindre än vad den skattskyldige fick för den gamla bostaden.

Olika regler gäller om den skattskyldige förvärvat en ersättningsbostad senast under samma år som avyttringen av ursprungsbostaden skett och bosatt sig där senast den 15 februari året efter avyttringen eller ej. I det förra fallet är uppskovsavdraget lika stort som den skattepliktiga kapitalvinsten under förutsättning att den nya bostaden är lika dyr som den avyttrade. Om ersättningsbostaden är billigare, t.ex. 50 procent av vad den skattskyldige får för ursprungsbostaden uppgår uppskovsavdraget till 50 procent av den skattepliktiga vinsten, 47 kap. 7 § IL. Ersättningen för ersättningsbostaden får enligt huvudregeln ökas med utgifter för ny-, till- och ombyggnad under tiden mellan förvärvet och den dag då bosättning senast skall ha skett, 47 kap. 13 § IL.

I 47 kap. 7 § fjärde stycket regleras ett särskilt fall. Det avser den situationen att den skattskyldige uppfyller villkoret att anskaffa en ersättningsbostad före utgången av avyttringsåret och bosättningsvillkoret senast den 15 februari året därefter. Om den skattskyldige då har haft eller avser att ha kostnader för nybyggnad m.m. under det kommande året kan han begära att uppskovsavdraget skall motsvara den del av kapitalvinsten som tas upp. Som exempel kan nämnas att den skattskyldige förvärvat en äldre fastighet som är i behov av en genomgripande renovering som inte kan vara färdig förrän året därpå.

Om den skattskyldige inte anskaffar en ersättningsbostad senast under samma år som ursprungsbostaden avyttrats eller om han inte bosätter sig i den nya bostaden senast den 15 februari året efter avyttringen uppgår uppskovsavdraget till ett belopp som motsvarar den skattepliktiga kapitalvinsten, 47 kap. 8 § IL. Vid närmast följande års taxering görs en ny prövning. Om ersättningsbostaden har anskaffats under året efter avyttringen och den skattskyldige bosatt sig där senast den 15 februari andra året efter avyttringen ligger det tidigare uppskovsavdraget fast till den del ersättningen för den nya bostaden uppgår till minst samma belopp som ersättningen för den avyttrade.

3.2.4 Återföring av uppskovsavdrag

Om uppskovsavdrag gjorts vid taxeringen för avyttringsåret skall avdraget i vissa fall återföras helt eller delvis vid den närmast följande taxeringen.

Om den skattskyldige inte uppfyller villkoren för förvärv av en ersättningsbostad eller bosättning skall hela uppskovsavdraget återföras till beskattning, 47 kap. 9 § IL. Uppskovsavdrag som beviljats på begäran av den skattskyldige enligt 47 kap. 7 § fjärde stycket skall också återföras.

Om uppskovsvillkoren är uppfyllda men ersättningen för ersättningsbostaden understiger ersättningen för ursprungsbostaden skall dock endast viss del av uppskovsavdraget återföras. Återfört belopp räknas till inkomstslaget kapital, 41 kap. 3 § IL. Om uppskovsavdraget

skall återföras helt eller delvis skall därutöver ett särskilt tillägg tas upp som kapitalinkomst, 47 kap. 10 § IL. Det särskilda tillägget är 10 procent av återfört belopp.

Uppskovsavdrag som inte skall återföras enligt 47 kap. 9 § IL kommer inte heller att återföras vid en framtida försäljning av ersättningsbostaden. Det är i stället anskaffningsutgiften för ersättningsbostaden som korrigeras med den vinst som inte blev föremål för beskattning i samband med avyttring av ursprungsbostaden, 47 kap. 11 § IL.

3.2.5 Avyttring av ersättningsbostaden

Om uppskovsavdraget motsvarar hela den skattepliktiga kapitalvinsten för ursprungsbostaden har inte någon del av vinsten blivit föremål för beskattning. När ersättningsbostaden avyttras skall därför anskaffningsutgiften minskas med ett belopp som motsvarar hela den vinst som uppkom när ursprungsbostaden avyttrades. Om ersättningsbostaden var billigare minskas anskaffningsutgiften för den med en så stor del av kapitalvinsten som ersättningen för ersättningsbostaden utgjorde av ersättningen för ursprungsbostaden.

4 Överväganden och förslag

4.1 Utvidgade regler för begreppet ersättningsbostad

Promemorians förslag: En bostad i ett bostadsföretag som inte är ett privatbostadsföretag vid förvärvet skall också kunna vara ersättningsbostad. Om bostadsföretaget inte är ett privatbostadsföretag senast vid utgången av året efter avyttringen skall uppskovsavdraget återföras till beskattning.

Skälen för promemorians förslag: Den bärande principen bakom bestämmelserna om uppskovsavdrag är att innehav av flera bostäder efter varandra i beskattningshänseende skall behandlas som ett enda innehav. En annan utgångspunkt är att reglerna skall omfatta avyttringar och köp som tillsammans utgör bostadsbyten i ordets egentliga mening. Avsikten med uppskovsreglerna är främst att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Enligt nuvarande regler är det – i fråga om bostadsrätter – bara en bostad i ett privatbostadsföretag som kan vara en ersättningsbostad. En skattskyldig som säljer sin gamla bostad och köper en bostad i ett nybildat bostadsföretag riskerar därmed att inte kunna ges något uppskovsavdrag. Det beror på att ett sådant företag under uppbyggnadsskedet normalt inte uppfyller kraven för att vara privatbostadsföretag. Det gäller t.ex. den situationen att andelarna i bostadsföretaget har börjat säljas trots att fastigheten är under

uppbyggnad. Innan bostadsföretaget förvärvat tillräckligt antal delägare uppfyller det inte heller kraven för att vara ett privatbostadsföretag.

Som framgår av redogörelsen i avsnitt 3.1.1 saknas det en uttrycklig bestämmelse som tar sikte på vilken tidpunkt som skall ligga till grund för bedömningen av om ett bostadsföretag är ett privatbostadsföretag. I RSV:s rekommendationer, RSV S 1999:43, anges att bedömningen bör hänföras till förhållandena vid beskattningsårets utgång. När det gäller tillämpningen av reglerna om uppskovsavdrag har dock Regeringsrätten slagit fast att när en bostadsrätt avyttras skall bostadsföretagets karaktär avgöras vid tidpunkten för avyttringen i enlighet med bestämmelsen i 2 kap. 10 § IL (RÅ 2001 ref. 74). Det är osäkert om ett bostadsföretags karaktär i alla situationer kan bedömas med utgångspunkt i den bestämmelsen. Skatterättsnämnden har som tidigare nämnts ansett att vid bestämmandet av beskattningskonsekvenserna när en bostadsrättsförening avyttrar en fastighet är det förhållandena vid avyttringstillfället som skall vara avgörande för om föreningen är ett privatbostadsföretag eller inte (RSV:s rättsfallsprot. 15/02).

Det är rimligt att en skattskyldig som avyttrar en bostad och förvärvar en bostad i ett bostadsföretag som ännu inte uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag enligt 2 kap. 17 § IL skall kunna medges ett uppskovsavdrag. Det betyder att den nuvarande bestämmelsen i 47 kap. 5 § andra stycket IL bör kompletteras. Den ändring som föreslås är att den som förvärvar en bostadsrätt i en förening eller ett bolag som inte är ett privatbostadsföretag vid förvärvstidpunkten kan använda bostadsrätten som ersättningsbostad. Den lagtekniska lösningen kommenteras närmare i avsnitt 6. Det är å andra sidan inte rimligt att den skattskyldige får behålla uppskovet om inte föreningen eller bolaget senast vid utgången av året efter det år då ursprungsbostaden avyttrades uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag. Uppskovsavdraget bör i ett sådant fall återföras. Situationen påminner alltså om det fallet att den skattskyldige utan att ha förvärvat en ersättningsbostad begär ett s.k. preliminärt uppskov enligt 47 kap. 8 § IL. Om den skattskyldige i ett sådant fall inte förvärvar en ny bostad senast under året efter det år då ursprungsbostaden såldes skall uppskovsavdraget återföras till beskattning enligt 47 kap. 9 § IL ökat med ett särskilt tillägg enligt 47 kap. 10 § IL.

Sammanfattningsvis föreslås att uppskovsavdragsbestämmelserna ändras på så sätt att en bostad i ett bostadsföretag som vid förvärvet inte är ett privatbostadsföretag också skall räknas som ersättningsbostad. Om bostadsföretaget inte är ett privatbostadsföretag senast vid utgången av året efter det år då ursprungsbostaden avyttrades skall beskattning ske på samma sätt som om någon ersättningsbostad inte har förvärvats, dvs. uppskovsavdraget skall återföras. I ett sådant fall bör även ett särskilt tillägg tas upp.

4.2 Ändrad tidpunkt för bl.a. bosättningskravet

Promemorians förslag: Tidpunkten för bosättningskravet m.m. anpassas till tidpunkten för att lämna självdeklaration, dvs. den 2 maj.

Skälen för regeringens förslag: Tidpunkten för bl.a. bosättningskravet är kopplat till den tidpunkt som enligt äldre bestämmelser gällde för att senast lämna självdeklaration, dvs. den 15 februari taxeringsåret. Det är rimligt att ha en koppling till deklARATIONSTIDPUNKTEN eftersom den skattskyldige skall begära uppskovsavdrag i deklARATIONEN vid den taxering som vinsten för ursprungsbostaden redovisas. Eftersom självdeklaration numera skall lämnas den 2 maj bör reglerna om uppskovsavdrag anpassas till detta datum.

5 Effekter för de offentliga finanserna

Förslagen i promemorian innebär att kretsen av s.k. ersättningsbostäder utökas. Det rör sig framförallt om bostadsrätter i nybildade bostadsföretag som vid anskaffningstidpunkten inte uppfyller kraven för att vara ett privatbostadsföretag men som senast vid utgången av året efter det år då ursprungsbostaden avyttrades uppfyller dessa krav.

Den offentligfinansiella kostnaden av att utöka kretsen av godkända ersättningsbostäder beror på hur många, och hur stora, extra uppskov som de nya reglerna ger upphov till. I praktiken torde dock skattemyndigheten redan i nuläget i många fall godkänna uppskovsavdrag när ersättningsbostaden är av den typ som promemorian tar sikte på. Kostnaden för förslaget bedöms därför vara försumbar.

6 Författningkommentar

6.1 Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

47 kap.

2 §

I paragrafen anges villkoren för uppskovsavdrag. I ett nytt andra stycke ges upplysningen att ett uppskovsavdrag i vissa fall skall återföras.

5 §

I paragrafen definieras vad som menas med ersättningsbostad. *Andra stycket* har ändrats genom att en bostad i ett bostadsföretag alltid skall anses utgöra en ersättningsbostad.

5 a §

I paragrafen har sluttidpunkten för nybyggnadsarbeten m.m. på en fastighet ändrats till den 2 maj andra året efter avyttringen av ursprungsbostaden.

7 §

I paragrafen anges hur uppskovsavdraget skall beräknas om villkoren för uppskovet är uppfyllda när kapitalvinsten skulle ha redovisats. I första och sista stycket har datumen för bosättningskravet respektive tidsintervallet för utgifter för bl.a. nybyggnad, ändrats till den 2 maj.

8 §

I paragrafen har tidpunkten för att uppfylla bosättningskravet i fråga om ersättningsbostaden ändrats till den 2 maj året efter avyttringsåret.

9 §

I paragrafen anges när ett uppskovsavdrag skall återföras.. I *andra stycket* har ett tillägg gjorts. Om ersättningsbostaden är en sådan bostad som avses i nya 5 § andra stycket i ett bostadsföretag som vid förvärvet inte var ett privatbostadsföretag skall uppskovsavdraget återföras om företaget fortfarande vid utgången av året efter det år då ursprungsbostaden avyttrades inte uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag. Det innebär att om bostadsföretaget är ett privatbostadsföretag vid utgången av året efter avyttringsåret och om bosättningsvillkoret är uppfyllt skall avdraget alltså inte återföras eller endast återföras delvis.

Ändringen innebär också att sista dag för att uppfylla bosättningskravet är den 2 maj andra året efter avyttringsåret.

9 a §

Bestämmelsen, som är ny, innebär att ett uppskovsavdrag som har gjorts enligt 7 § första–tredje styckena också skall återföras i ett fall. Det gäller om ersättningsbostaden är en sådan bostad som avses i nya 5 § andra stycket och föreningen eller bolaget inte är ett privatbostadsföretag efter utgången av året efter det år då den skattskyldige avyttrade ursprungsbostaden.

10 §

I bestämmelsen anges i vilka fall ett särskilt tillägg skall tas upp i samband med återföring av ett uppskovsavdrag. Bestämmelsen justeras så att det framgår att sådant tillägg även skall tas upp när ett uppskovsavdrag har återförts enligt 9 a §.

Övergångsbestämmelse

Lagen tillämpas första gången vid 2005 års taxering. Det innebär att de nya reglerna kan tillämpas av den som avyttrar en ursprungsbostad under år 2004. Eftersom ersättningsbostaden får förvärfvas tidigast året före det år då den skattskyldige avyttrar ursprungsbostaden kommer de nya reglerna att omfatta ersättningsbostäder som förvärfvas under år 2003 och senare.