



Kommittédirektiv

En översyn av flyttskatterna vid bostadsbyte

Beslut vid regeringssammanträde den 20 augusti 2026

Sammanfattning

En särskild utredare ska se över de skatter som aktualiseras vid avyttring och förvärv av bostäder, dvs. kapitalvinstskatt och stämpelskatt. Syftet är att öka såväl rörligheten på bostadsmarknaden som utbudet av småhus. I uppdraget ingår även att se över regleringen av det s.k. stickåret.

Utredaren ska bl.a.

- analysera och beskriva i vilken utsträckning de skatter som aktualiseras vid avyttring och förvärv av bostäder eller vid förvärv av tomter påverkar rörligheten på bostadsmarknaden och utbudet av småhus,
- analysera om dessa skatter bör ändras för att främja rörligheten och i sådana fall föreslå hur,
- analysera och föreslå hur regelverket om en schabloniserad beräkning av anskaffningsutgiften vid avyttring av fastighet (stickåret) kan moderniseras med syftet att regelverket ska innebära en förenkling, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 17 januari 2028.

Uppdraget att se över flyttskatterna vid bostadsbyte för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden

På bostadsmarknaden är hushållens benägenhet att flytta avgörande för hur väl hushållen förmår anpassa sitt boende till ändrade förutsättningar. Om rörligheten på bostadsmarknaden är allt för begränsad kan det leda till att bostäderna används på ett mindre effektivt sätt än vad som vore önskvärt, för den enskilde och på systemnivå. Det kan också påverka den arbetsmarknadsrelaterade rörligheten över landet negativt. Därigenom får rörligheten på bostadsmarknaden även betydelse för hur väl ekonomin förmår anpassa sig till en kontinuerlig strukturomvandling.

Boendesituationen har också en naturlig roll i familjeplaneringen. En hög rörlighet på bostadsmarknaden kan bidra till flyttkedjor som underlättar för bl.a. familjer och äldre att anpassa sitt boende till ändrade förutsättningar. En väl fungerande arbetsmarknad förutsätter att personer kan och vill flytta för att studera och arbeta. Den ekonomiska tillväxten gynnas alltså av en hög rörlighet på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknaden kännetecknas generellt sett av mycket höga transaktionskostnader och relativt låg rörlighet. En flytt aktualiseras när bostaden inte längre motsvarar hushållets behov eller betalningsförmåga. Flytten görs med andra ord för att t.ex. anpassa boendet till förändringar i hushållets storlek, sammansättning, inkomster och bostadskostnader liksom till nya förutsättningar på arbetsmarknaden. Eftersom ett byte av bostad i allmänhet är förknippat med transaktionskostnader av olika slag, ekonomiska såväl som sociala, bor personer många gånger kvar i sin nuvarande bostad trots att det finns bostäder på marknaden som bättre svarar mot nya behov och ändrad betalningsvilja hos hushållet.

Till stor del utgörs transaktionskostnaderna vid en flytt av sociala kostnader eftersom bostaden utgör en central del av människors liv kring vilka stora delar av hushållets olika aktiviteter och sociala nätverk är organiserat. Till detta kommer mer direkt mätbara kostnader. Det rör sig om kostnader för att flytta bohaget och att upprätta nya avtal. Vid flytt till ett ägt boende tillkommer också kostnader för att lägga upp nya lån liksom skatter. Skatter som kan aktualiseras vid en flytt är kapitalvinstskatt och stämpelskatt. Kapitalvinstskatt tas ut vid avyttring av bl.a. privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter enligt 44–46 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Under vissa förutsättningar kan den skattskyldige få uppskov med beskattningen av

kapitalvinsten enligt 47 kap. inkomstskattelagen. Stämpelskatt tas ut vid förvärv av fast egendom, dvs. såväl bebyggd som obebyggd mark, och tomträtter samt vid beviljande av inteckningar i samma typ av egendom enligt lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Sammantaget kan transaktionskostnaderna bidra till att hushållen anpassar sin bostadskonsumtion relativt långsamt till ändrade förutsättningar. Det gäller såväl bostäder i det befintliga beståndet som nybyggnation. Lägre transaktionskostnader skulle kunna öka flyttbenägenheten och skapa flyttkedjor.

Regeringen anser att det är viktigt med en välfungerande rörlighet på bostadsmarknaden som bland annat möjliggör geografisk rörlighet bland befolkningen och för familjer att anpassa sitt boende till ändrade förutsättningar. Det finns därför skäl att låta en utredare analysera vilken betydelse de skatter som aktualiseras vid avyttring och förvärv av bostäder eller vid förvärv av tomter har för rörligheten på bostadsmarknaden. För att sätta de svenska skatterna och rörligheten på bostadsmarknaden i ett sammanhang bör utredaren även göra en jämförelse med förhållandena i andra jämförbara länder. En fråga som behöver undersökas är om alternativa utformningar av dessa skatter kan främja rörligheten och utbudet av småhus och bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad.

Utredaren ska därför

- analysera och beskriva i vilken utsträckning de skatter som aktualiseras vid avyttring och förvärv av bostäder eller vid förvärv av tomter påverkar rörligheten på bostadsmarknaden och utbudet av småhus,
- kartlägga hur dessa skatter respektive rörligheten på bostadsmarknaden har förändrats över tid i Sverige samt undersöka hur motsvarande transaktioner beskattas och hur rörligheten ser ut i andra jämförbara länder,
- analysera om dessa skatter bör ändras för att främja rörligheten och i sådana fall föreslå hur,
- analysera nyttan och kostnaden av förslagen och bedöma om åtgärderna är samhällsekonomiskt effektiva,
- analysera om det på grund av ändringar i skatternas utformning finns behov av justerade förfaranderegler, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Utredarens uppdrag omfattar inte fastighetsskatten, den kommunala fastighetsavgiften eller avdraget för ränteutgifter.

Uppdraget att se över regleringen av det s.k. stickåret

Enligt 44 kap. 13 § inkomstskattelagen uppgår kapitalvinsten vid försäljning av en fastighet till skillnaden mellan den ersättning säljaren får för fastigheten och omkostnadsbeloppet. Av 44 kap. 14 § inkomstskattelagen framgår att med omkostnadsbelopp avses utgifter för anskaffning ökade med utgifter för förbättring. I 45 kap. 28 och 29 §§ inkomstskattelagen finns bestämmelser om en schabloniserad beräkning av anskaffningsutgiften för fastigheter förvärvade före 1952, det s.k. stickåret. Syftet med bestämmelserna är bl.a. att underlätta vinstberäkningen vid försäljning av fastigheter som har ägts under en lång tid och där uppgifter om faktisk anskaffningsutgift kan ha gått förlorade. Bestämmelserna gäller för såväl privatbostadsfastigheter som näringsfastigheter.

Av 45 kap. 28 § inkomstskattelagen följer bl.a. att anskaffningsutgiften för svenska fastigheter förvärvade före 1952 anses uppgå till 150 procent av fastighetens taxeringsvärde för 1952. Ersättningen vid förvärvet får dock användas som anskaffningsutgift om den överstiger det förstnämnda värdet. Vid beräkning av anskaffningsutgiften ska hänsyn inte tas till utgifter och avdrag som avser tiden före 1952. Det innebär också att värdeminskningss-avdrag m.m. som avser tiden före 1952 inte ska återföras till beskattning vid en avyttring.

Stickåret är numera 74 år tillbaka i tiden, vilket kan jämföras med att det när bestämmelsen infördes år 1976 låg endast 24 år tillbaka i tiden. Följden är att nyttan av stickåret som en förenklingsregel har avtagit, eftersom allt färre fastigheter är förvärvade före 1952. För att regleringen ska utgöra en förenkling bör uppgifterna som behövs för beräkningen även vara enkla att ta fram. Eftersom taxeringsvärden från 1952 inte finns tillgängliga digitalt måste fastighetsägare som avser att använda stickåret vända sig till Riksarkivet för att få fram taxeringsvärdet. Det medför en administrativ börda för såväl de skattskyldiga som berörda myndigheter.

Regeringen anser att det är viktigt att reglerna om beräkning av kapitalvinst vid avyttring av fastigheter även fortsättningsvis kompletteras med en förenklande schablonregel. Med hänsyn till den tid som har förflutit sedan det nuvarande stickåret infördes finns ett stort behov av att med

förenklingstanken i fokus se över och modernisera regleringen. En sådan översyn aktualiserar inte enbart frågan om vilket år som bör utgöra stickår, eller om det över huvud taget bör vara ett fast årtal, utan samtliga delar av regelverket, inklusive regler om förfarandet, bör omfattas av översynen för att en ändamålsenlig reglering ska kunna uppnås. Vid ett framflyttat stickår kan det t.ex. övervägas om reglerna bör vara frivilliga eller obligatoriska att använda och om begränsningen av avdrag för utgifter och kostnader för tiden före stickåret bör ändras.

Utredaren ska därför

- analysera och föreslå hur regelverket om en schabloniserad beräkning av anskaffningsutgiften vid avyttring av fastighet (stickåret) kan moderniseras med det övergripande syftet att regelverket ska innebära en förenkling,
- behandla för- och nackdelar med olika alternativ, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska analysera och redovisa konsekvenserna av förslagen i enlighet med kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar. Utredaren ska vid utformningen av förslagen säkerställa att de föreslagna bestämmelserna är förenliga med EU-rätten, inklusive reglerna om statligt stöd. Utredaren ska särskilt redovisa de konsekvenser som förslagen kan få för Skatteverket och de allmänna förvaltningsdomstolarna.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Vid utförandet av uppdraget ska utredaren i den utsträckning som det behövs och bedöms lämpligt inhämta synpunkter från berörda myndigheter och andra organisationer. Utredaren ska hålla sig informerad om och vid behov beakta relevant arbete som pågår inom Regeringskansliet, inom EU och inom utredningsväsendet. Uppdraget ska redovisas senast den 17 januari 2028.

(Finansdepartementet)