



K
D



AVSKAFFA DEN ORÄTTVISA FLYTTSKATTEN

5 MAJ 2026

SAMMANFATTNING

Kristdemokraterna vill öka rörligheten på bostadsmarknaden genom förändringar i reavinstskatten. Idag fungerar skatten som ett hinder – en flyttskatt – som gör att människor blir kvar i bostäder som inte längre passar deras livssituation. Äldre bor kvar i sina hus längre än de egentligen vill, samtidigt som barnfamiljer får svårare att köpa ett eget hus. Det leder i sin tur till att unga vuxna får ännu svårare att hitta en bostad när flyttkedjor inte kommer igång. Samtidigt slår skatten inte främst mot några få, utan mot vanliga löntagare och pensionärer som arbetat, sparat och tagit ansvar för sina hem. Genom att förändra reavinstskatten kan fler bostäder frigöras, flyttkedjor skapas och en mer rättvis och fungerande bostadsmarknad växa fram.

I ett första steg vill Kristdemokraterna avskaffa taket för uppskovsbelopp i kapitalvinstbeskattningen så att inlåsningseffekten vid flytt till annan bostad eller hyresrätt reduceras på samma sätt vid alla försäljningar av permanentbostäder.

I ett andra steg ska reavinstskatten gradvis trappas ner efter en tids ägande av en permanentbostad. Syftet med båda stegen i reformen är att öka rörligheten på bostadsmarknaden genom att göra det enklare för människor att flytta. På så sätt kan flera få det boende som de egentligen vill ha.

BAKGRUND

Reavinstskatten är en flyttskatt som betalas vid försäljning av en bostad om försäljningspriset på bostaden är högre än anskaffningsvärdet (inköpspriset). Det gäller både för bostadsrätter och småhus (radhus och villor). Vid försäljning beskattas 22/30-delar av kapitalvinsten. Givet dagens kapitalskapp på 30 procent uppgår reavinstskatten därmed till 22 procent.

Från försäljningspriset får säljaren dra av försäljningskostnader, som till exempel mäklararvode. Till anskaffningsvärdet får säljaren lägga till kostnader i samband med köpet i form av lagfartskostnader och kostnader för uttag av nya pantbrev (stämpelskatter). Även kostnader för förbättringar i bostaden får läggas till anskaffningsvärdet. Kostnader för om- och ny- och tillbyggnad får dras av i sin helhet medan kostnader för reparationer och underhåll får dras av endast om de utförts under de fem senaste åren innan försäljningen.

Om man köper en bostad som är lika dyr som eller dyrare än den man sålt, går det att få uppskov med hela reavinstskatten. Köper man en billigare bostad betalar man skatt för skillnaden i pris medan resten är uppskovsberättigat. Tidigare beskattades reavinstuppskovet med cirka 0,5 procent av uppskovsbeloppet, men denna så kallade "uppskovsränta" avskaffades 2021 i syfte att öka bostadsrörligheten. Det minsta beloppet man kan få uppskov för är 50 000 kronor och det maximala beloppet är 3 000 000 kronor (1 500 000 kronor per make/maka). Uppskovsregeln underlättar flyttkedjor och ger många möjligheten att över tid skaffa sig ett boende som de trivs med och vill stanna länge i. I storstadsområden eller andra platser med stark prisutveckling över tid kan dagens tak för uppskovsbelopp (3 miljoner kronor) likväl utgöra ett hinder för att exempelvis för en kortare tid först flytta till en billigare bostad på annan ort om man därefter åter har tänkt att flytta till en dyrare.

VARFÖR FÖRÄNDRA REAVINSTBESKATTNING?

INLÅSNINGSEFFEKTER

Reavinstskatten har en inlåsnings effekt genom att göra det dyrt att flytta. Därigenom bidrar skatten till trögrörlighet på bostadsmarknaden och till bostadsbrist.

Många äldre skulle vilja sälja sitt hus och flytta till ett boende med bättre tillgänglighet, exempelvis hiss, lägenhet i ett plan, bil i garage, men när vinsten som finns i husets värdeökning ska realiseras vid flytten så går kalkylen inte ihop längre.

I en rapport från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling konstateras att sju av tio äldre äger sitt boende och att hälften av de som är över 65 år bor i villa. Det konstateras också att var tredje senior vill bo mindre. Flyttskatten pekas ut som ett av de främsta hindren för rörlighet på bostadsmarknaden. Om det hindret sänks eller tas bort, kan fler äldre flytta till bostäder som bättre svarar mot deras livssituation, vilket skulle

leda till flyttkedjor och öka bostadsutnyttjandet som helhet. I en tidigare rapport från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling anges att 58 procent av de som fyllt 65 kan tänka sig att flytta.

När färre äldre kan flytta till sitt önskade boende innebär det också att barnfamiljer som drömmer om att bo i småhus inte kan göra det eftersom för få villor står till buds, och man stannar därför kvar i för små lägenheter. Detta har med all sannolikhet effekter både på familjebildning och på nativiteten.

Unga vuxna som står utanför bostadsmarknaden letar i sin tur efter lägenheter som skulle kunna bli tillgängliga om fler barnfamiljer hade möjlighet att bo i småhus. Flyttkedjor i flera led kapas således redan vid första länken.

EXEMPEL:

En person som köpt en bostad år 1995 för 900 000 kronor och säljer den för 2,6 miljoner kronor gör en vinst på 1,7 miljoner kronor. Om personen köper en billigare bostad för 2 miljoner kronor medger dagens regler endast ett proportionerat uppskov. I detta fall uppgår uppskovet till cirka 1,3 miljoner kronor, vilket innebär att omkring 400 000 kronor beskattas direkt. Med en reavinstskatt på 22 procent motsvarar det en skatt på ca 88 000 kronor. Med Kristdemokraternas förslag, där reavinstskatten trappas ned vid längre innehav, kan denna skatt på sikt minska och i praktiken helt falla bort.

SAMHÄLLSEKONOMISK INEFFEKTIVITET

Ett avskaffande av reavinstskatten skulle alltså ge avsevärda samhällsekonomiska vinster, i form av ökad rörlighet och sänkta trösklar på bostadsmarknaden.

När rörligheten på bostadsmarknaden ökar kan rörligheten bli större också på arbetsmarknaden, givet att det exempelvis blir enklare för den som behöver flytta till annan ort för ett nytt arbete att hitta någonstans att bo. Rörlighet främjar en flexibel, dynamisk och växande ekonomi.

Det är motsägelsefullt att beskatta själva handlingen att flytta samtidigt som rörlighet har stor betydelse för och värderas högt i samhället. Utifrån förväntningarna att arbetskraft ska kunna omlokalisera dit där jobben finns och att bostadsmarknaden ska fungera bättre, framstår dagens ordning som kontraproduktiv.

STORSTADSUTMANINGEN

Inlåsningseffekten innebär en särskild utmaning i storstadsregionerna, där bostadspriserna generellt är högre och där långvarigt boende i kombination med bostäders kraftiga värdeuppgång över tid skapat stora orealiserade vinster. Detta eftersom systemet med uppskovsbelopp har ett tak vid 3 000 000 kr samt att de nyproducerade och tillgänglighetsanpassade bostäder som är attraktiva för seniorer ofta också har de högsta priserna.

	NUVARANDE SYSTEM	KRISTDEMOKRATERAS FÖRSLAG
INKÖPSPRIS (1995)	1 200 000 kr	1 200 000 kr
FÖRSÄLJNINGSPRIS	6 000 000 kr	6 000 000 kr
KAPITALVINST	4 800 000 kr	4 800 000 kr
NY BOSTAD	6 000 000 kr	6 000 000 kr
UPPSKOV	MÖJLIGT MEN BEGRÄNSAT	MÖJLIGT UTAN TAK

UPPSKOVSTAK	3 000 000 kr	SLOPAT
UPPSKOVSBELOPP	3 000 000 kr	4 800 000 kr
BESKATTNINGSBAR VINST	1 800 000 kr	0 kr
FLYTTSKATT (REAVINSTSKATT)	396 000 kr (22%)	0 kr
EFFEKT AV ÄGANDETID	INGEN PÅVERKAN	SKATTEN TRAPPAS NED TILL 0 %
LIKVID EFTER SKATT	BETYDLIGT LÄGRE	BETYDLIGT HÖGRE
SKILLNAD I UTFALL	-----	+ ca 396 000 kr
TROTS ATT HELA VINSTEN ÅTERINVESTERAS MÅSTE HUSHÅLLET BETALA 396 000 KRONOR I SKATT I NUVARANDE SYSTEM.		

SKATTEN ÄR INTE RÄTTVIS

Det har hävdats att det skulle vara godtyckligt att fokusera på reavinstskatten på bostäder och särbehandla den i förhållande till annan vinstbeskattning, till exempel av aktier. Då tar man inte hänsyn till att skatten på värdepapper redan i praktiken har sänkts genom ISK-konton och att skatt på arbete sänkts genom jobbskatteavdragen.

Dagens system är orättvist för den som under årens lopp har amorterat av på och tagit hand om sitt hem. Till det kan läggas att värdeökningar ofta beror på inflation, eget arbete samt år av amorteringar och underhåll. Likafullt beskattas den som flyttar som om det rörde sig om ett riskkapitalprojekt.

Därtill kan inte olika beskattning av vinst kan dock inte dras över en och samma kam. Att ha ett hem tillhör människans mest grundläggande behov. En bostad kan inte jämföras med vilken vara eller tjänst som helst och är i första hand ett hem, inte ett spekulationsobjekt.

Drygt 60 procent av alla svenska hushåll äger sin bostad – det handlar om vanliga människor i radhus, bostadsrätter och villor över hela landet. Reavinstskatten är följaktligen en skatt som åtskilliga kommer i kontakt med under livet. En reduktion och på sikt ett avskaffande av reavinstskatten får över tid positiva konsekvenser för en stor del av befolkningen.

VANLIGT INTERNATIONELLT MED BOSTADSUNDANTAG

I en jämförelse av europeiska länder framgår att beskattningen av kapitalvinster vid bostadsförsäljning varierar, men att undantag från beskattning är vanligt förekommande. I flera länder gäller skattefrihet eller reducerad beskattning om bostaden har varit den skattskyldiges permanenta bostad under en viss tid eller om den innehafts under en längre period.

Exempelvis har Finland och Norge regler där vinster kan bli skattefria om bostaden använts som permanentbostad under viss tid. I Danmark finns undantag för bostäder som uppfyller den så kallade parcellhusregeln, medan Tyskland och Frankrike har olika former av undantag kopplade till innehavstid eller användning som huvudbostad. I Spanien kan man befrias från skatten om vinsten återinvesteras i en ny

bostad. Sammantaget visar genomgången att många länder har system som i olika grad lindrar eller helt befriar reavinstbeskattningen vid bostadsförsäljningar.

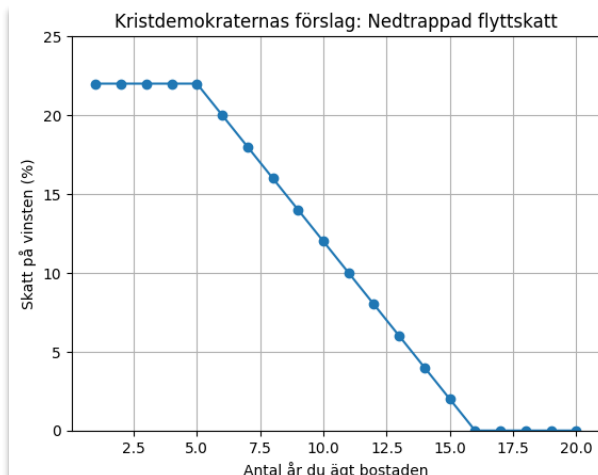
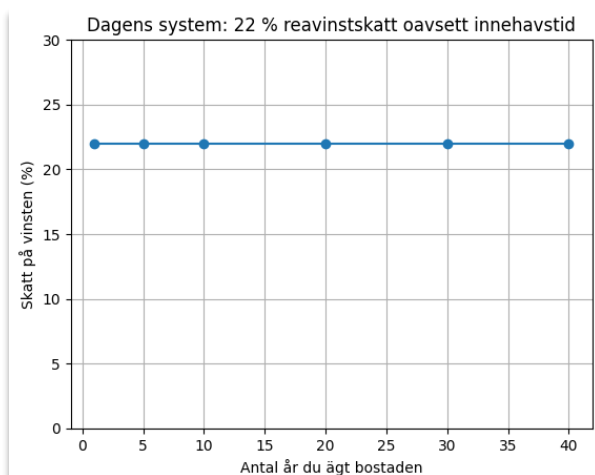
KRISTDEMOKRATERNAS FÖRSLAG

Kristdemokraterna vill att reavinstskatten gradvis ska avskaffas vid längre ägande av en bostad. Syftet med denna reform är att öka rörligheten på bostadsmarknaden genom att göra så att skatteeffekter från kapitalvinstbeskattningen inte ska påverka människors beslut om att flytta. På så vis kan fler få möjlighet att bo som de önskar. Det blir lättare för äldre som vill söka sig till ett mindre eller mer tillgängligt boende att byta bostad. Genom att fler småhus därmed kommer ut till försäljning kan barnfamiljer göra verklighet av sina drömmar att bo större, vilket i sin tur är av godo för unga som letar efter mindre lägenheter.

Som ett första steg avskaffas taket för uppskovsbelopp i kapitalvinstbeskattningen så att inlåsningseffekten vid flytt till annan bostad reduceras på samma sätt vid alla försäljningar av permanentbostäder, dvs även i sådana fall där kapitalvinsten överstiger tre miljoner kronor. Ett sådant slopande av taket för uppskovsbelopp gällde under perioden 21 juni 2016 till 30 juni 2020.

Förslaget innebär att reavinstskatten även vid högre kapitalvinster kan skjutas på framtiden. Det speglar Kristdemokraternas målsättningar att skattesystemet inte ska påverka människors beslut att flytta eller bo kvar, att bostadsutbudet ska möta människors behov och efterfrågan och att det befintliga bostadsbeståndet ska nyttjas bättre.

I ett andra steg ska reavinstskatten gradvis trappas ner efter en längre tids ägande av en permanentbostad. På så vis kan fler få möjlighet att bo som de önskar och fler flyttkedjor skapas. Kristdemokraterna anser att reavinstskatten ska börja trappas av med två procentenheter per år efter 5 års ägande och boende.



Genom att reavinstskatten fasas ut kan flyttkedjor underlättas och bostadsutbudet i attraktiva lägen bli större. Rörligheten kan öka för barnfamiljer, äldre och hushåll i förändring – liksom för unga och förstagångsköpare, i och med att fler flyttkedjor kan komma till stånd. Ett tak för hur stor vinst som undantas beskattning kan användas för att trappa in förslaget. En analys från Riksdagens Utredningstjänst (Dnr 2025:1444) pekar mot en intäktsförlust för staten om 13–20 mdr kr per år beroende svårbedömda parametrar där det till viss mån idag saknas statistik. En bästa bedömning är att kostnaden över tid landar mellan 12–15 miljarder per år. Hur snabbt en sänkning av reavinstbeskattningen kan ske kommer att bero på hur stort reformutrymme är och möjligheterna att göra andra omprioriteringar i statsbudgeten.

Det ska också understrykas att vårt förslag tar sikte på kapitalvinstbeskattningen av permanentbostad. Förslaget gör det alltså inte mer förmånligt, generellt sett, att köpa och äga många fastigheter i stället för andra investeringsobjekt. Vår utgångspunkt är att den som bott länge i sitt hem ska kunna sälja det utan att drabbas av omfattande beskattning. Det handlar inte om någon reform för kortsiktiga spekulanter, utan om en reform för barnfamiljer som behöver bo större, för äldre som vill flytta till något mindre och mer lättkött och för människor som arbetat och betalat skatt hela sina liv.