Inköpspris- eller kontantinsats-principen vid beskattning av realisationsvinst vid fastighets-försäljning?

Av adjunkten i företagsekonomi Bengt Swahn

Jag vill med nedanstående inlägg i debatten om beskattningen av realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar visa att en omläggning av beskattningen till ett ''rättvisare'' system lätt kan bli en villa.

Nuvarande skatteregler medger att inköpspriset för en fastighet får justeras upp med hänsyn till inflationen vid en försäljning, *inköpsprissystemet*. Tanken är att endast real värdestegring på fastigheten under innehavstiden skall beskattas.

Under senare år med hög inflation har allt oftare i debatten framhållits att husägarna orättvist får tillgodogöra sig inflationsvinster. Jag vill här rikta uppmärksamheten på en hittills i debatten ej redovisad effekt om inköpsprissystemet ersätts med *kontantinsatssystemet,* d v s ett system där endast den egna kontantinsatsen skulle få justeras upp. Enligt kontantinsatssystemet skulle den egna insatsen av kapital skyddas mot inflationen medan inflationsvinster på lånat kapital skulle beskattas. En av effekterna av en omläggning till ett sådant system kan lättast beskrivas med nedanstående exempel.

Antag att två familjer i år flyttar in i två identiskt lika hus och blir grannar. Den ena familjen har sparat för att få ihop till kontantinsatsen. Den andra familjen kan på grund av ett välfyllt bankkonto köpa sitt hus kontant. Husen har samma pris, 400 000 kronor. Spararnas kontantinsats uppgår till 40 000 kronor. Låt oss också anta att inflationen medför att husen stiger i pris i samma takt som inflationen och att de om 10 år har ett marknadspris, som uppgår till 800 000 kronor (ett belopp som i köpkraft motsvarar de 400 000 kronorna som husen kostar i år). Kontantinsatsprincipen medför följande för de två familjerna om de samtidigt säljer sina hus efter 10-årsperioden.

Spararna får räkna upp sin kontantinsats med 40 000 till 80 000 kronor (+ 100 %) medan familjen med tidigare välfyllt bankkonto räknar upp sin kontantinsats med 400 000 till 800 000 kronor (+ 100 %).

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-22 14:21:14

Köpkraften är återställd för båda familjerna och därmed är systemet rätt och allting frid och fröjd enligt förespråkarna för detta beskattningssystem.

Om 100 % skatt tas ut på husens ''värdestegring'', som överstiger uppräkningen av den egna kontantinsatsen, medför detta att spararna betalar 800 000—440 000 = 360 000 kronor i skatt medan familjen med bankkontot inte behöver betala någon skatt, 800 000—800 000 = 0 kronor. Spararna gör en skattefri ''inflationsvinst'' på 40 000 kronor och familjen med bankkontot en på 400 000 kronor.

Familjernas kontantinsatser har bevarat sin köpkraft. På så sätt är kontantinsatssystemet rätt. Frågan är dock om spararna i exemplet upplever det som rättvist.

Oavsett innehavstidens längd, kontantinsatsens, inflationens och skattesatsens storlek kommer, vid en omläggning av beskattningen av fastighetsvinster till kontantinsatssystemet alltid den familj som bara kan göra en liten kontantinsats att få en lägre inflationsvinst och en större skatt i kronor än den som kan göra en större kontantinsats.

Under innehavstiden har dessutom familjer med låg kontantinsats stora och tunga ränteutgifter, vilket i sin tur i praktiken skulle ha medfört att man i ovanstående exempel fått räkna med ett mindre väl underhållet och moderniserat hus. Detta skulle i sin tur ha inneburit att husens värdestegring blivit olika och att det nya beskattningssystemet blivit ännu snedare än som visats i ovanstående exempel.

En parallell till ovanstående två beskattningssystem, inköpspris- resp kontantinsatssystemet, kan dras till lönetilläggssystemen krontals- resp procentpåslag. Vid inköpsprissystemet uppräknas inköpspriset med samma krontal för två villor med samma inköpspris. Vid kontantinsatssystemet uppräknas den egna insatsen med viss procent. Det är inkonsekvent att många förespråkare för lönepåslag i kronor även talar sig varma för kontantinsatssystemet vid realisationsvinstbeskattningen av villor. Låginkomsttagare och familjer med låga kontantinsatser vid husköp torde i hög utsträckning vara samma personer.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-22 14:21:14