

Februari 2021

Boränteråd

Uppskovsräntan borta men amorteringskravet gör comeback – påverkas din bostadsekonomi?

För att öka rörligheten på bostadsmarknaden slopas räntan på uppskov och för att minska hushållens skulder återinförs sannolikt amorteringskravet i höst. Politiska beslut påverkar bolånetagarnas ekonomi och det gäller att hänga med i besluten.

Den som säljer sin bostad med vinst behöver som bekant betala skatt på den vinsten. Skatten uppgår numera till 22 procent av vinsten. Under vissa förutsättningar kan säljaren välja att skjuta upp skatten i stället för att betala den på en gång. Det är det som kallas uppskov. Den som har ett uppskov kan sägas ha ett lån hos staten och de senaste åren har man fått betala ränta för det lånet. Nu tas den räntan bort och det blir gratis att ha ett uppskov. Åtgärden är en del av det januariavtal som regeringen ingått med Centern och Liberalerna och syftet är att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Tanken är att om det blir billigare för hushållen att byta bostad ska de bli mer villiga att göra det. Om den politiska ambitionen att öka rörligheten infrias återstår att se. Förmodligen ska man inte förvänta sig några stora förändringar eftersom själva vinstskatten är lika hög som tidigare. Förändringen gör det bara billigare att skjuta upp den.

För ett enskilt hushåll som har ett uppskov innebär den slopade skatten sparade pengar. Den årliga skatten uppgick till ungefär 5 000 kronor per miljon man hade i uppskov och det är pengar man nu slipper betala. Förändringen innebär också att vissa hushåll kan fundera på att begära uppskov i efterhand. Eftersom staten hade satt en relativt hög ränta på uppskoven valde många att i stället betala sin vinstskatt direkt. Det var i de flesta fall lönsamt även om man behövde ta ett banklån för att göra det. Men eftersom det går att ompröva deklarationer upp till 5 år tillbaka i tiden finns nu möjlighet för den som sålt en bostad och betalat sin vinstskatt, att gå tillbaks och i stället begära uppskov i efterhand. Då kan man få tillbaka den inbetalda vinstskatten och i stället (om förutsättningarna är uppfyllda) få ett uppskov. Det är i första hand lönsamt för den som kan använda de återbetalda pengarna till att lösa ett annat lån. Då kan man i bästa fall byta ett dyrt lån (kanske ett konsumtionslån med hög ränta) mot ett räntefritt lån hos staten.

Men det är inte något för alla och man får vara noga om det ska göras. En omprövning kan medföra andra skatteeffekter det året omprövningen sker och man behöver betala uppskovsränta för de år som gått från omprövningsåret till 2020. För den som är intresserad finns information på skatteverkets hemsida.

En annan regeländring som väntas under året handlar om amorteringskravet. Finansinspektionen lättade på amorteringskravet som ett led i bekämpningen av pandemins ekonomiska effekter och tillät under en period bankerna att ge amorteringsuppehåll till de låntagare som så önskade. Undantaget sträcker sig till den sista augusti i år och det har funnits en diskussion om det ska förlängas eller om amorteringskravet kanske ska slopas helt. Det är för tidigt att säga säkert men det mesta tyder dock på att amorteringskravet återinförs som planerat den 1 september 2021. Finansinspektionen har den senaste tiden pekat på att både bostadspriserna och hushållens skulder fortsatt att öka och menar att det är viktigt att amorteringskravet finns på plats. För den som valt att använda sig av amorteringsuppehållet (runt 200 000 personer) kan återinförandet bli kännbart. De allra flesta har dock valt att inte använda lättningen, utan har fortsatt amortera som vanligt.

Uppskovsräntan och amorteringskravet är viktiga i sig men de påminner oss också om att bostadsekonomi ständigt påverkas och förändras. Förutom skiftande marknadsförutsättningar har politiska beslut stor betydelse. Som bostadsägare och låntagare gäller det både att ha marginaler för dessa förändringar och att hänga med i de förändrade förutsättningarna. Ett regelbundet sparande, en sund amorteringskultur och en blandning av rörlig och bunden ränta på dina lån, skapar marginaler i din privatekonomi. Och att följa de politiska besluten och regeländringarna – det hjälps vi åt med!



Jens Magnusson
Privatekonom