

# Försäljning av bostadsrätt

Broschyren innehåller även  
information om uppskov.

## Innehållsförteckning

Deklarera försäljning av bostadsrätt .....	2
Olika sätt att lämna blankett K6 .....	3
Hur du beräknar vinst eller förlust .....	4
Privatbostadsrätt, näringsbostadsrätt eller oäkta bostadsrätt? .....	13
Uppskov med beskattning av vinst .....	15
Vad händer efter att jag har fått ett uppskov? .....	26
Räkna ut din skatt .....	30
När ska jag betala in skatten? .....	31

# Deklarera försäljning av bostadsrätt

Den här broschyren vänder sig till dig som har sålt en bostadsrätt under 2013. I denna broschyr beskriver vi de regler som gäller vid försäljning av privatbostadsrätter. Har du enbart använt lägenheten för eget och närmaste familjens boende är den en privatbostadsrätt, under förutsättning att bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Läs mer om vad som menas med privatbostadsföretag på sidan 13. Har du använt bostadsrätten på annat sätt kan du läsa på sidan 13 om när en bostadsrätt är privatbostadsrätt och när den är en näringsbostadsrätt. På sidan 14 kan du också läsa vad som menas med oäkta bostadsrätter.

Försäljning av en privatbostadsrätt deklarerar du på blankett K6 (SKV 2106). Det finns olika sätt att lämna blankett K6. Läs mer på nästa sida. Försäljning av en näringsbostadsrätt deklarerar du i stället på blankett K8 (SKV 2108). Om du har sålt en oäkta bostadsrätt ska försäljningen deklarerar på blankett K12, sidan 2. Det finns information om hur man deklarerar näringsbostadsrätter och oäkta bostadsrätter i broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378).

Bostadsföretaget (även ett oäkta bostadsföretag) ska lämna en kontrolluppgift, Överlåtelse av bostadsrätt (KU55), till Skatteverket senast den 31 januari 2014 om du har sålt bostadsrätten under 2013. Du får ett meddelande om innehållet i kontrolluppgiften från bostadsföretaget. I kontrolluppgiften har du de flesta uppgifter du behöver för att kunna deklarerar försäljningen. Om bostadsföretaget har satt ett kryss vid kod 646 (Samtliga uppgifter är individuella) innehåller kontrolluppgiften dina personliga belopp. Se även sidan 4.

Vill du ha uppskov med beskattning av din vinst, eller har du redan ett uppskovsbelopp kan du läsa mer på sidorna 15–29.

## I vilka fall ska jag deklarerar överlåtelsen?

Du ska deklarerar överlåtelsen om den är en försäljning, ett byte eller en liknande överlåtelse. Det finns överlåtelser som är av blandad karaktär, där en viss del kan anses som gåva och en viss del som försäljning. Har bostadsrätten överlåtit till ett pris som understiger marknadsvärdet, samtidigt som det finns en gåvoavsikt, gäller en delningsprincip. Den innebär att relationen mellan försäljningspriset och marknadsvärdet avgör vilken procentuell andelen av bostadsrätten som anses vara såld, det vill säga:

$$\frac{\text{försäljningspriset}}{\text{marknadsvärdet}} = x \% \text{ av bostadsrätten är såld}$$

Resterande del anses vara överlåten genom gåva. Gåvan ska inte deklarerar. Samma procentuella andel av utgifterna får dras av från försäljningspriset. Resterande del av utgifterna övergår till den som är mottagare av gåvan.

### Exempel:

Johan har sålt en bostadsrätt till sin son Ludvig för 900 000 kronor. Johan köpte den ursprungligen för 600 000 kronor. Två motsvarande lägenheter i huset har sålts för omkring 1 200 000 kronor under samma år. Det innebär att Johan har överlåtit bostadsrätten till ett pris under marknadsvärdet. Eftersom han har överlåtit den till sonen är det sannolikt att han har gåvoavsikt.  $900\,000/1\,200\,000 = 75$  procent av bostadsrätten anses vara såld. Därför får Johan bara dra av 75 procent av inköpspriset, det vill säga 450 000 kronor. Hans vinst blir då 450 000 kronor ( $900\,000 - 450\,000$ ). De 150 000 kronorna av inköpspriset som hör till gåvodelen övergår till Ludvig. Han får göra avdrag med detta belopp när han i sin tur säljer bostadsrätten. Hans anskaffningsavgift för hela bostadsrätten är alltså 1 050 000 kronor ( $900\,000 + 150\,000$ ).

Om den som övertar bostadsrätten också övertar dina lån räknas det övertagna lånebeloppet som en ersättning.

## När ska jag deklarerera försäljningen?

Du deklarerar försäljningen året efter det år som du och köparen har undertecknat ett bindande avtal: ett köpekontrakt. Här gäller de civilrättsliga reglerna: det

ska finnas ett skriftligt avtal som har undertecknats av både säljare och köpare. Detta gäller även vid byte och liknande. Det har ingen betydelse när köpebrevet undertecknas, om det finns särskilda klausuler i avtalet, när du får betalningen eller när köparen tillträder. Har både du och köparen undertecknat och daterat köpekontraktet under 2013 deklarerar du alltså försäljningen i inkomstdeklarationen 2014 även om du inte får betalt förrän 2014 eller senare.

# Olika sätt att lämna blankett K6

Blankett K6 kan lämnas på tre olika sätt:

- Via Skatteverkets e-tjänst Inkomstdeklaration 1.
- Som en pappersblankett (SKV 2106). Den ska bifogas Inkomstdeklaration 1.
- Via filöverföring om du har ett ombud (exempelvis revisor) som lämnar in uppgifterna. Det finns mer information om filöverföring på Skatteverkets webbplats.

## Lämna uppgifter snabbt och enkelt i e-tjänsten!

Det finns många fördelar med att deklarerar försäljningen i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1:

- Du behöver inte flytta några belopp eller göra några uträkningar. Det sköter programmet automatiskt när du har fyllt i dina uppgifter. Vinsten eller förlusten räknas ut, liksom över- eller underskott av kapital. Du kan också se hur stor skatten blir.
- Eftersom bostadsrättsföreningen lämnar en kontrolluppgift (KU55) om din överlåtelse till Skatteverket är dina deklarationsuppgifter, utom eventuella förbättringsutgifter, i de allra flesta fall redan ifyllda på rätt plats. Har du ett uppskovsbelopp från köpet av bostadsrätten är beloppet oftast ifyllt.
- Du kan börja deklarerar, spara uppgifterna och sedan fortsätta vid ett senare tillfälle.

Om du fick ett preliminärt uppskov med beskattning av din vinst i deklarationen 2013, eller ska du av någon anledning återföra ett uppskovsbelopp utan att du har sålt din bostadsrätt, redovisar du detta på blankett K2 (SKV 2102). Denna blankett kan du också lämna i e-tjänsten!

Det enda du behöver för att kunna deklarerar i e-tjänsten är en e-legitimation. Läs mer om hur du skaffar en e-legitimation på Skatteverkets webbplats eller på [www.e-legitimation.se](http://www.e-legitimation.se).

## Innan du börjar fylla i blanketten

Oavsett om du deklarerar på papper, i e-tjänsten eller om din deklaration filöverförs är det vissa saker du behöver ta fram innan du börjar deklarerar:

- köpekontrakten från försäljningen och köpet av bostadsrätten
- kontrolluppgiften från bostadsrättsföreningen
- fakturan på mäklararvodet
- fakturor och kvitton på dina förbättringsutgifter.

Behöver du en pappersblankett; K6 (SKV 2106), K2 (SKV 2102) eller hjälpblanketten Förbättringsutgifter (SKV 2197) kan du ladda ner dem från Skatteverkets webbplats.

Beräkna vinst eller förlust - bostadsrätt		Värde
Beloppen nedan är *		
<input checked="" type="radio"/> gemensamma för flera delägare		
<input type="radio"/> individuella		
Ägarandel i procent av den sålda bostadsrätten		* <input type="text"/>
Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	+	* <input type="text"/>
Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m)	-	<input type="text"/>
Inköpspris (minus inre reparationsfond)	-	* <input type="text"/>
<input checked="" type="radio"/> Som inköpspris har använts köpeskillingen enligt köpekontrakt		
<input type="radio"/> Som inköpspris har använts 150% av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974		
Inköpsdatum enligt köpekontrakt		<input type="text"/>
Förbättringsutgifter för ny-, till- eller ombyggnad	-	<input type="text"/>
Förbättringsutgifter för förhållande reparation och underhåll		<input type="text"/>

# Hur du beräknar vinst eller förlust

Du räknar ut vinst eller förlust på följande sätt:

- + Försäljningspris
- Försäljningsutgifter
- Inköpspris
- Förbättringsutgifter
- Kapitaltillskott
- Inre reparationsfond vid försäljning
- + Inre reparationsfond vid köpet
- = Vinst eller förlust
- + Återföring av tidigare uppskovsbelopp
- = Vinst eller förlust

Innan du börjar fylla i blankett K6 måste du bestämma hur du ska redovisa dina uppgifter på blanketten.

Om du har sålt

- bostadsrätten tillsammans med en eller flera delägare och
- ni har ägt fastigheten **bostadsrätten** lika länge, har ett gemensamt inköpspris och ska ta upp lika stora förbättringsutgifter sätter du ett kryss i rutan Beloppen vid punkt 1–9 nedan är gemensamma för flera delägare, i avsnitt B på blankett K6. Ni fyller i gemensamma belopp vid punkt 1–9 i avsnitt B och fördelar sedan vinst eller förlust på respektive ägarandel vid punkt 10. Övriga punkter i avsnitt B ska innehålla personliga belopp.

Om du däremot har sålt

- bostadsrätten som ensam ägare
  - bara en del av bostadsrätten
  - sålt gemensamt med en eller flera delägare men ni har olika inköpspris och olika förbättringsutgifter
- sätter du ett kryss i rutan Beloppen vid punkt 1–9 nedan är individuella. Du fyller i de belopp som gäller för bostadsrätten (ensam ägare) eller för bara din andel i hela avsnitt B på blankett K6. Om ni är flera som har sålt gemensamt innebär det att ni måste fördela eventuella förbättringsutgifter på respektive delägare. I detta fall bör även bostadsföretaget ha lämnat en kontrolluppgift som innehåller dina personliga uppgifter. Då finns det en kryssmarkering vid kod 646 på kontrolluppgiften.

## Försäljningspris

Försäljningspriset (köpeskillingen) är det pris som har avtalats mellan dig (säljaren) och köparen i köpekontraktet. Har du bytt din bostadsrätt mot exempelvis en annan bostadsrätt eller ett hus, är det marknadsvärdet på den mottagna egendomen du ska ta upp som försäljningspris för den bortbytta.

Har du fått särskild ersättning för lägenhetsutrustning som du eller tidigare ägare har installerat ska denna räknas med i försäljningspriset om utrustningen skulle ha varit byggnadstillbehör om föreningen hade ägt utrustningen. Det handlar om fast inredning avsedd för stadigvarande bruk, som exempelvis vattenledning, kontakter, kranar, tvätt- och diskmaskin.

## Tilläggsköpeskillning

Ersättning utöver köpeskillingen i köpekontraktet (tilläggsköpeskillning), som inte är känd när du skriver på köpekontraktet, ska beskattas det år när beloppet blir känt. Det gäller även om beloppet inte har betalats ut. När du deklarerar beloppet använder du dig av de beräkningsregler som gällde det år när du ursprungligen skrev på köpekontraktet. Detta löser du praktiskt genom att använda blankett K6 från ursprungsåret som hjälpblankett.

## Utbetalning när föreningen upplöses

Bostadsrättsföreningen upplöses normalt genom likvidation vid friköp av föreningens fastigheter. I vissa fall betalar föreningen ut kvarvarande medel till medlemmarna i samband med upplösningen. Sådan ersättning ska inte deklarerars som försäljningspris utan som utdelning (punkt 7.2 på Inkomstdeklaration 1). Det ska du göra oavsett om du får en kontrolluppgift från föreningen eller inte. Har du betalat in avgifter till föreningen under utbetalningsåret minskar du först det utbetalade beloppet med dessa och fyller i nettobeloppet vid punkt 7.2. Du får däremot inte göra avdrag för den insats som du betalde när bostadsrätten uppläts.

## Försäljningsutgifter

Du har rätt till avdrag för utgifter som har samband med försäljningen. Hit räknas

- mäklararvode och annan försäljningsprovision
- advokatutgifter
- utgifter för värdering och besiktning
- utgifter för försäkring mot dolda fel
- utgifter för resor som görs i syfte att sälja bostadsrätten (exempelvis för visning, till mäklare, för att skriva på kontrakt och lämna nycklar)
- utgifter för homestyling beroende på vad som ingår.

## Homestyling

Om du har haft utgifter för att ”styla” bostaden inför försäljningen, alltså att göra den så attraktiv som möjlig för tänkbara köpare, kan utgifterna vara avdragsgilla. Du kan få avdrag för

- konsultation och fotografering
- ommöblering

- lån och hyra av möbler, mattor, konst, gardiner m.m. för visningen.

Du kan inte få avdrag för

- städning och trädgårdsskötsel
- flyttning och andra privata kostnader.

Du har inte rätt till avdrag för de sistnämnda utgifterna även om de ingår i fakturan från mäklaren utöver mäklararvodet.

Har du haft utgifter för att reparera och underhålla bostaden i samband med försäljningen, till exempel för målning och tapetsering, ska du inte dra av dessa som försäljningsutgifter. Du får i stället kontrollera om dessa kan dras av som förbättringsutgifter (se avsnittet om förbättringsutgifter).

## Inköpspris

Du får dra av inköpspriset (köpeskillingen) för bostadsrätten, men även ersättning för lägenhetsutrustning som du har betalat. Du får också dra av

- inköpsprovision och liknande
- inteckningskostnad (pantbrev).

Har du förvärvat bostadsrätten genom upplåtelse från bostadsrättsföreningen består inköpspriset av den insats (grundavgift), men även särskilda upplåtelse- och inträdesavgifter, som du har betalat till föreningen. Har insatsen satts ned efter förvärvet ska du minska inköpspriset med det belopp som föreningen har återbetalat.

## Vad gör jag om bostadsrätten är förvärvad genom arv, testamente, gåva eller bodelning?

Du övertar den tidigare ägarens inköpspris om bostadsrätten är förvärvad genom arv, testamente, gåva eller bodelning (så kallat benefikt fång). Skulle den förre ägaren också ha förvärvat bostadsrätten benefikt går du tillbaka till det senaste förvärvet som gjordes genom köp eller byte. Du får inte använda det värde som är upptaget i bouppteckningen efter den avlidne.

## Bostadsrätt köpt före 1974

En bostadsrätt som är köpt före 1974 anses vara köpt den 1 januari 1974. Inköpspriset för en sådan bostadsrätt beräknas schablonmässigt till 150 procent av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974. Detta belopp ska redovisas på kontrolluppgiften från bostadsrättsföreningen om bostadsrätten är köpt före 1974. Vänd dig till bostadsrättsföreningen om beloppet saknas. Om du kan visa att det verkliga inköpspriset överstiger schablonen får du använda det verkliga inköpspriset i stället.

## Förbättringsutgifter

Du har rätt att göra avdrag för förbättringsutgifter när du räknar ut vinst eller förlust. Med förbättringsutgif-

ter menas utgifter för ny-, till-, ombyggnad och övriga grundförbättringar men också utgifter för förbättrande reparationer och underhåll. Har du förvärvat bostadsrätten genom arv, gåva, bodelning eller liknande får du ta med tidigare ägares förbättringsutgifter. Det finns dock vissa begränsningar i avdragsrätten:

- Du har bara rätt till avdrag om de sammanlagda förbättringsutgifterna har varit minst 5 000 kronor under ett kalenderår.
- Du kan bara göra avdrag för utgifter som du har haft 1974 och senare. En bostadsrätt som är förvärvad före 1974 anses vara förvärvad den 1 januari 1974.
- Har du haft utgifter för förbättrande reparationer och underhåll är dessa bara avdragsgilla om du har haft dem under försäljningsåret eller något av de fem föregående åren. Vid deklarationen 2014 kan du alltså dra av utgifter som du har haft från och med 2008 till och med 2013. I vissa fall är inte hela utgiften avdragsgill (se under rubriken Vad som menas med förbättrande reparationer och underhåll på sidan 6).
- Du får inte avdrag för den del av utgifterna som täcks av försäkringsersättning eller liknande skadeersättning.
- Du har i vissa fall inte rätt till avdrag för den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för rotarbete (läs mer under rubriken Skattereduktion för rotarbeten).
- Du får inte göra avdrag för värdet av ditt eget arbete.

Förbättringsutgifterna fördelas normalt mellan dig och övriga delägare efter vars och ens ägarandel i bostadsrätten. Lever ni i hushållsgemenskap krävs det särskilda skäl för att fördela utgifterna på annat sätt.

## Skattereduktion för rotarbeten

Har du fått skattereduktion för rotarbete utfört den 8 december 2008 eller senare har du inte rätt till avdrag för den delen av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion. För tiden den 8 december 2008–31 december 2009 tillgodofördes du skattereduktion på slutskattebeskedet 2010 om du själv betalade hela arbetskostnaden. Här drar du bort hela den tillgodoförda skattereduktionen från förbättringsutgiften och gör avdrag med nettobeloppet.

Fakturamodellen har tillämpats från och med den 1 juli 2009. Den innebär att du får en preliminär skattereduktion redan när arbetet utförs genom att utföraren drar bort halva arbetskostnaden från fakturabeloppet. I normalfallet innebär detta att du får göra avdrag för det belopp som du har betalat till utföraren. Den preliminära skattereduktionen stäms av innan du får ditt slutskattebesked. Den slutliga skattereduktionen kan bli mindre än den preliminära om skatten på dina inkomster inte räcker till. I så fall måste du lägga till skillnaden mellan den preliminära och slutliga skattereduktionen till din förbättringsutgift innan du

gör avdrag. Har du redan skickat in din deklaration till Skatteverket när du får besked om den slutliga skattereduktionen kan du lämna in en rättelse av blankett K6. Skulle du redan ha fått ditt slutskattebesked får du i stället begära omprövning av din deklaration (senast 2019 för deklarationen 2014).

I tabellen nedan ser du om du ska minska förbättringsutgifter med skattereduktion.

## Fakturor och kvitton

Fakturor och kvitton är de handlingar som faktiskt visar vilka utgifter du har haft. Därför är det viktigt att du sparar dessa även efter att du har lämnat in din deklaration. Saknas kvitton och fakturor måste du kunna visa utgifterna på annat sätt, till exempel med betalningar, lån och ritningar.

## Vad som menas med ny-, till-, ombyggnad och övriga grundförbättringar

**Nybyggnad:** Du nyuppför en byggnad eller nyanlägger en trädgård. Det kan vara aktuellt om du har ägt ett bostadsrättsradhus eller liknande.

**Exempel:** Nyuppförande av friggebod. Anläggning av gräsmatta och plantering av växter.

**Tillbyggnad:** Du utökar byggnadens volym. Det kan vara en utökning av ytan eller en ökning på höjden.

**Exempel:** Byggnaden utökas med ett inglasat uterum eller en altan längs husväggen. En tillbyggnad är troligtvis relativt ovanlig om du inte har ägt ett bostadsrättsradhus eller liknande.

**Ombyggnad:** Du ändrar byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion. Det kan också vara ett utbyte av mer än enstaka delar av den bärande konstruktionen. Har du renoverat är det inte en ombyggnad om renoveringen saknar inslag av sådana ändringar.

**Exempel:** Du flyttar köket till en annan plats i lägenheten eller ändrar planlösningen väsentligt. Du bygger ett badrum där det tidigare fanns en klädkammare. Inglasning av balkong (om du står för utgiften själv).

**Övriga grundförbättringar:** Ny-, till- och ombyggnad är grundförbättringar. Det finns även andra åtgärder som kan jämföras med ny-, till- och ombyggnad. Det är dels när du tillför lägenheten något som inte har funnits tidigare och dels när du byter ut en byggnadsdel eller ett material mot något som är väsentligt bättre och dyrare än den/det tidigare.

Vid utbyte har du rätt till avdrag för prisskillnaden mellan den nya/dyrare byggnadsdelen/materialet och vad det skulle ha kostat att byta till samma eller likvärdig byggnadsdel/material. Resterande del anses som utgift för reparation och underhåll (läs mer om reglerna under rubriken Vad som menas med förbättrande reparationer och underhåll).

**Exempel:** Du skaffar en diskmaskin, tvättmaskin eller torktumlare. Du byter ut plastmatta mot parkett eller klinkergolv eller vanlig dörr mot en säkerhetsdörr.

## Vad som menas med förbättrande reparationer och underhåll

Reparationer och underhåll är sådana arbeten och utbyten som du gör för att återställa lägenheten i nyskick, det skick den hade vid till- eller ombyggnad, eller för att behålla lägenhetens egenskaper. Du måste göra detta en eller flera gånger under en lägenhetens livslängd. Om du renoverar innebär det oftast att du rustar upp och snyggar till lägenheten, alltså i normalfallet att du reparerar och underhåller lägenheten.

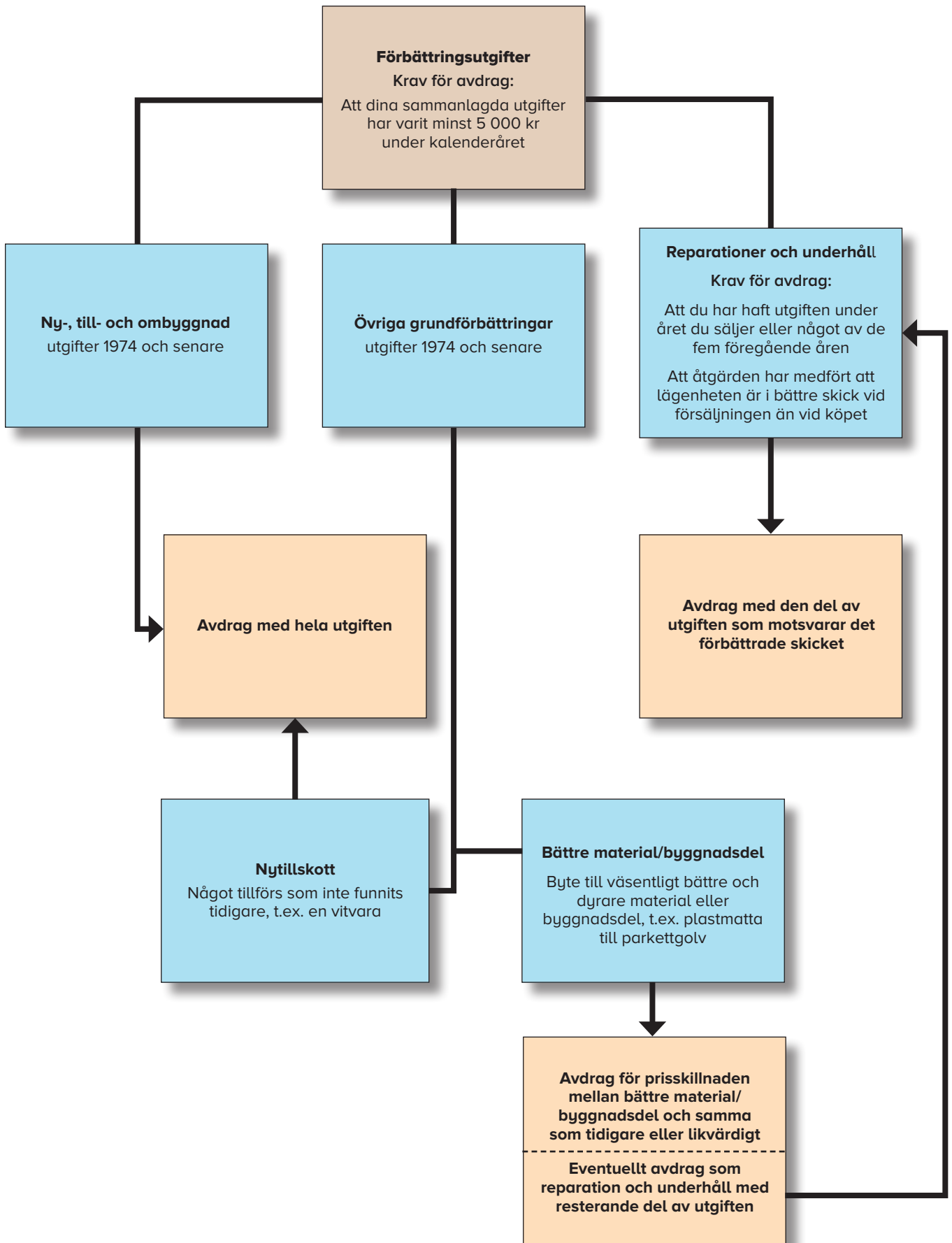
För att du ska få avdrag för reparations- och underhållsutgifter måste åtgärderna vara ”förbättrande”, alltså ha gjort att lägenheten är i ett bättre skick när du säljer den än när du köpte den. Därför kan du inte få något avdrag för sådana utgifter om bostadsrätten var nyproducerad vid köpet. Du får bara avdrag *i den mån* åtgärden är förbättrande. Det innebär i vissa fall att inte hela utgiften är avdragsgill. Här får du göra en egen uppskattning. Genom brukande och ålder konsumerar du det förbättrade skicket. Det innebär att du också måste minska utgifterna för slitage mellan förbättringstidpunkten och försäljningen innan du gör avdrag. Här kan du exempelvis jämföra med de åldersavdrag som försäkringsbolagen gör vid försäkringsfall på grund av byggnadsskada.

## Sammanställa förbättringsutgifterna

Du kan sammanställa dina förbättringsutgifter på hjälpblanketten Förbättringsutgifter (SKV 2197). Blanketten kan laddas ner från Skatteverkets webbplats. Du ska inte skicka in hjälpblanketten till Skatteverket, men du bör spara den. Skatteverket kan senare begära in en redogörelse för dina förbättringsutgifter.

Typ av skattereduktion	År	Försäkringsutgifterna Förbättringsutgifterna (brutto) ska minskas med skattereduktion
Skattereduktion för byggnadsarbete på bostadshus (rotavdrag)	1996–1999 2004–2005	Nej
Skattereduktion för rotarbete	8 dec 2008–	Ja

## Översikt – avdrag för förbättringsutgifter



## Exempel: Sammanställning av avdragsgilla förbättringsutgifter

Daniel och Elin har sålt en bostadsrätt 2013. De har gjort diverse förbättringar under innehavstiden. De sammanställer förbättringsutgifterna på hjälpblanketten Förbättringsutgifter, (SKV 2197).

- 1 1998 – inköp av diskmaskin 4 980 kronor – inget avdrag.

**Kommentar:** 1998 skaffar de en diskmaskin för 4 980 kronor. Det fanns ingen diskmaskin när de köpte bostadsrätten, så egentligen har de gjort en grundförbättring. De har inga andra förbättringsutgifter 1998. Eftersom utgiften är mindre än 5 000 kronor kan de inte få något avdrag alls.

- 2 2000 – byte av tvättmaskin 5 900 kronor – inget avdrag  
– nyinstallation av torktumlare 6 300 kronor – avdrag med hela utgiften.

**Kommentar:** Byte av tvättmaskin räknas som reparation och underhåll. Eftersom de har haft utgiften tidigare än 2008 kan de inte få avdrag för inköpet av tvättmaskinen. Eftersom det inte har funnits någon torktumlare tidigare får de avdrag för hela utgiften som grundförbättring.

- 3 2005 – ombyggnad av kök 72 000 kronor – avdrag med hela utgiften.

**Kommentar:** Daniel och Elin har fördubblat köksytan genom att riva väggen till angränsande rum. Den nya köksinredningen har disponerats om väsentligt och har även utökats jämfört med tidigare. Flytt av spisen har inneburit installation av nya elledningar. De får avdrag för hela ombyggnadsutgiften.

- 4 2006 – ombyggnad av badrum 56 000 kronor – avdrag efter reducering för försäkringsersättning.

**Kommentar:** De får en vattenskada i badrummet och väljer att bygga om det. Ledningarna dras om för att flytta handfat och installera dusch. Ombyggnaden kostar 64 000 kronor, men de får 8 000 kronor från försäkringsbolaget. Försäkringsersättningen ska minska förbättringsutgifterna och den avdragsgilla ombyggnadsutgiften blir 56 000 kronor (64 000 – 8 000).

- 5 2007 – byte från plastmatta till parkettgolv 6 000 kronor – delvis avdrag.

**Kommentar:** Elin och Daniel har plattmatta i en stor del av lägenheten och de väljer att byta ut den mot parkettgolv. De får avdrag för de merutgifter de har för att byta till parkett i stället för plastgolv som en grundförbättring med 6 000 kronor (15 000 – 9 000). Det blir inte aktuellt med avdrag för någon del av resterande utgift som reparation och underhåll. De har haft utgiften tidigare än försäljningsåret, eller något av de fem åren före detta.

- 6 2011 – tapetsering och målning 13 000 kronor – delvis avdrag.

**Kommentar:** De tapetserar och målar själva om vardagsrum och matrum, byter ut lister och fönsterbänkar och slipar parkettgolvet i början av 2011, alltså reparerar och underhåller lägenheten. Detta kostar 17 000 kronor. De bedömer att arbetena har gjort att lägenheten delvis är i ett bättre skick när de säljer än när de köpte den 1995, men det har gått ett par år sedan arbetet utfördes så de måste minska utgiften för slitaget som har skett sedan dess. De uppskattar att 13 000 kronor är avdragsgilla som förbättrande reparationer och underhåll.

- 7 2012 - garderobsvägg 17 000 kronor – avdrag efter reducering för preliminär skattereduktion.

**Kommentar:** De låter bygga fasta garderober längs en hel vägg – en grundförbättring. Den totala kostnaden för garderoberna är 20 000 kronor varav 6 000 kronor är arbetskostnad. Företaget som de anlätade hade F-skatt och därför kunde de få preliminär skattereduktion för rotarbete redan i fakturan (den så kallade fakturamodellen). Företaget drog av halva arbetskostnaden 3 000 kronor i fakturan och de betalade 17 000 kronor (20 000 – 3 000). Daniel och Elin får dra av det belopp de har betalat. Den arbetskostnad som motsvaras av skattereduktion (3 000 kronor) är inte avdragsgill.

Daniel och Elin summerar sina förbättringsutgifter. De avdragsgilla utgifterna för

- ny-, till-, ombyggnad och övriga grundförbättringar är 157 300 kronor, och
- förbättrande reparationer och underhåll är 13 000 kronor.



Du som sålt bostadsrätt eller fastighet kan sammanställa dina förbättringsutgifter på denna hjälpblankett.

Ytterligare information finns i broschyerna "Försäljning av småhus", SKV 379, "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321 och "Försäljning av näringsfastighet", SKV 313.

 Inkomstår  
 2013

Blanketten ska **inte** lämnas till Skatteverket men bör sparas eftersom Skatteverket kan begära in en redogörelse för förbättringsutgifterna.

Den skattskyldiges namn <b>Daniel Jonsson</b>	Personnummer <b>710403-1171</b>
Fastighetens beteckning eller bostadsrättsföreningens namn <b>Brf Gullivivan</b>	

Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll redovisas på sidan 2.

**Utgifter för ny-, till-, eller ombyggnad**

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp*
2000	installation av torktumlare	6 300
2005	Ombyggnad kök	72 000
2006	Ombyggnad badrum	56 000
2007	Byte plastgolv till parkett	6 000
2012	Garderobsvägg	17 000

 Personnummer  
 710403-1171

**Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll**

som innebär att egendomen är i bättre skick vid försäljningen än vid köpet

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp*	Avdragsgill del av beloppet
Försäljningsåret  2013			
Året före försäljningsåret  2012			
6 Andra året före försäljningsåret  2011	Tapetsering och målning av vardagsrum/mätrum	17 000	13 000
Tredje året före försäljningsåret  2010			
Fjärde året före försäljningsåret  2009			
Femte året före försäljningsåret (äldre utgifter än så är inte avdragsgilla)  2008			
<b>Avgår:</b> Försäkrings- eller skadeersättning som överstiger utgifterna		-	-
<b>Summa</b>		<b>13 000</b>	<b>= 13 000</b>

SKV 2197 06 02 W 13-10

\* Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll måste, tillsammans med utgifter för ny-, till- eller ombyggnad, sammanlagt vara minst 5 000 kr under ett och samma år för att vara avdragsgilla.

Du får inte göra avdrag för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion. Detta gäller skattereduktion för bredband och, i vissa fall, skattereduktion för ROT-arbete. Har du fått försäkrings- eller skadeersättning får du bara göra avdrag för den del av förbättringsutgiften som överstiger ersättningen. Skulle försäkrings-/skadeersättningen ha överstigit utgiften redovisar du överskjutande belopp under "Avgår" ovan. Se broschyrerna som nämns i rutan i övre vänstra hörnet på sidan 1.

 utgifterna -  
**Summa**  
 7 eller K8 = **157 300**

 rhåll,  
 skattereduk-  
 tion får du  
 ersättningen  
 is i rutan i

## Kapitaltillskott

Har du lämnat kapitaltillskott till föreningen under innehavstiden får du göra avdrag för dessa om de har varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån eller för finansiering av ny-, till- eller ombyggnadsarbeten på fastigheten. Tillskott gjorda före den 1 januari 1974 får inte räknas med.

**Tillskott för amorteringar:** Bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen gjort under innehavstiden får räknas med, utom sådana amorteringar som har finansierats genom nya lån. Andelsförhållandena vid överlåtelsepunkten avgör hur stor del som får räknas med. Kan en amortering kopplas till en enskild bostadsrätt med ett bestämt belopp, så motsvarar det beloppet också bostadens andel av amorteringarna.

**Tillskott för ny-, till- och ombyggnadsarbeten:** Här får enbart tillskott som har utdebiterats, inbetalats och använts för bestämda byggnadsarbeten räknas med. Det sammanlagda tillskottet ska dessutom ha varit minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

## Inre reparationsfond

Om du får ersättning för din andel i en inre reparationsfond eller liknande vid försäljningen, ska denna inte räknas in i försäljningspriset. Behållning som fanns i en inre reparationsfond vid köpet av bostadsrätten ska inte räknas med i inköpspriset.

## Vinst eller förlust

När du har dragit av alla utgifter från försäljningspriset räknar du ut en vinst eller en förlust. Är ni flera som har sålt gemensamt, och redovisat gemensamma belopp i avsnitt B punkt 1–9 på blankett K6, ska du räkna ut din andel av vinsten eller förlusten och fylla i den på blanketten (punkt 10).

## Återföring av uppskovsbelopp

Fick du uppskov med beskattning av vinst när du köpte den sålda bostadsrätten, så ska ditt uppskovsbelopp återföras till beskattning när du säljer lägenheten. Ditt uppskovsbelopp hittar du på den specifikation

som följer med inkomstdeklarationen. Du kan läsa mer om återföring av uppskovsbeloppet på sidan 26. Efter att du har återfört uppskovsbeloppet räknar du på nytt ut en vinst eller förlust.

## Din andel av vinsten

Om du har räknat ut en vinst kan du i vissa fall få uppskov med beskattning av hela eller delar av vinsten. Läs mer om uppskov på sidorna 15–25. Vill du inte ha, eller kan du inte få uppskov, ska du föra över hela vinsten vid punkt 12 till punkt 7.6 på Inkomstdeklaration 1. Skatteverket minskar automatiskt beloppet till den del som ska beskattas, det vill säga 22/30. Läs mer om skatteuträkningen på sidan 30.

## Din andel av förlusten

Har du i stället räknat ut en förlust för du över beloppet till punkt 8.5 på Inkomstdeklaration 1. Skatteverket minskar förlusten till 50 procent. På kvarvarande del beräknas en skattereduktion som dras av från skatten på dina förvärvsinkomster. Läs mer om skattereduktionen på sidan 30.

## Försäljning till underpris

Du har bara rätt att dra av en verklig förlust. Har du sålt bostadsrätten till underpris kan du inte göra avdrag för förlusten såvida du inte visar att försäljningen har gjorts utan avsikt att öka den nya ägarens förmögenhet.

Du har inte heller rätt att dra av en förlust som beror på att du har fått överta en hyreslägenhet av köparen.

### Exempel:

Isak tänker sälja sin bostadsrätt till Axel för 2 000 000 kronor. Isak köpte bostadsrätten för ett par år sedan för 1 750 000 kronor. Axel har en hyresrätt som ligger centralt. Isak vill överta lägenheten och minskar därför försäljningspriset till 1 600 000 kronor i köpekontraktet. När Isak räknar ut resultatet av försäljningen får han en förlust på 150 000 kronor (1 600 000 – 1 750 000). Hyresrätten har ett visst värde, men det ska inte tas med i uträkningen. Efter som förlusten motsvaras av värdet på hyresrätten har han inte rätt till avdrag för förlusten.

## Exempel: Försäljning av bostadsrätt med vinst under 2013

Daniel och Elin har sålt sin bostadsrätt 2013. De har ägt den med 50 procent vardera sedan köpet 1995. Så här redovisar Daniel försäljningen på blankett K6. Han redovisar sina och Elins gemensamma uppgifter och belopp eftersom ägarförhållandena har varit oförändrade från köpet till försäljningen. Han hämtar de flesta uppgifterna från kontrolluppgiften (KU55). Han har fått en kopia av de uppgifter som bostadsrättsföreningen lämnade till Skatteverket. Det ser ut så här:

- 6 Daniel och Elin har haft förbättringsutgifter. Se hur de räknar ut sina avdragsgilla utgifter på sidan 8. De fyller först i utgifterna för ny-, till-, ombyggnad och övriga grundförbättringar 157 300 kronor vid punkt 4 och därefter sina utgifter för förbättrande reparationer och underhåll 13 000 kronor vid punkt 5.
- 7 De har betalat in kapitaltillskott för amorteringar till bostadsrättsföreningen med 20 000 kronor under

Samråd enligt SFS 1982:86

630 Bostadsrättslägenhetens beteckning  
*Nr 25*

638 Bostadsföretaget är oäkta (inte privatbostadsföretag) vid ingången av inkomståret

646 Samtliga uppgifter är individuella (fälten 632 och 641 lämnas blanka)

Uppgifter om överlåtelsen		Uppgifter om överlåtarens förvärv	
631	Tidpunkt för överlåtelsen	640	Tidpunkt för förvärvet
	<i>2013-08-01</i>		<i>1995-03-15</i>
632	Överlåtten andel	641	Förvärvad andel
	<i>50</i>		<i>50</i>
633	Överlåtelsen har skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande <input type="checkbox"/>	642	Förvärvet har skett helt eller delvis genom arv, gåva, bodelning eller liknande <input type="checkbox"/>
634	Överlåtelsepris (bruttobelopp)	643	Förvärvspris (bruttobelopp)
	<i>1 800 000</i>		<i>900 000</i>
635	Bostadsrätts andel av inrestående medel på inre reparationsfond vid överlåtelsen	644	Bostadsrätts andel av inrestående medel på inre reparationsfond vid förvärvet
	<i>2 500</i>		<i>1 300</i>
636	Kapitaltillskott för amortering av lån eller finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten	645	Bostadsrätts andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974
	<i>20 000</i>		
639	Tilläggsköpeskilling		

- 1 I avsnitt A på blankett K6 fyller Daniel i uppgifter om det sålda lägenheten. Vissa uppgifter kan han hämta från köpekontrakten från köpet och försäljningen, alternativt från kontrolluppgiften. Daniel och Elin har bara använt lägenheten för eget permanentboende.
- 2 I avsnitt B lämnar han först uppgifter om vinst-/förlustredovisningen. Han kryssar att beloppen vid punkt 1–9 är gemensamma för flera delägare eftersom han och Elin redovisar gemensamma belopp. Därefter fyller han i sin ägarandel av det sålda lägenheten och vilket inköpspris som har använts.
- 3 Daniel fyller i försäljningspriset för lägenheten vid punkt 1. Det finns på köpekontraktet från försäljningen och är 1 800 000 kronor. Beloppet finns även på kontrolluppgiften
- 4 Daniel gör avdrag med den utgift han och Elin har haft för försäljningen vid punkt 2; ett mäklararvode på 72 000 kronor.
- 5 Daniel och Elin köpte lägenheten för 900 000 kronor 1995. Han fyller i detta belopp vid punkt 3. Beloppet finns på kontraktet från köpet och på kontrolluppgiften.

sin innehavstid. Vid köpet hade de dessutom medel på inre reparationsfonden med 1 300 kronor och vid försäljningen med 2 500 kronor. Dessa belopp fyller han i vid punkterna 6, 7 och 8. Beloppen finns på kontrolluppgiften.

- 8 De får en gemensam vinst på 636 500 kronor. Den redovisar Daniel vid punkt 9. Därefter multiplicerar han vinsten med sin ägarandel, 50 procent, och fyller i sin andel av vinsten, 318 250 kronor, vid punkt 10.
- 9 När Daniel och Elin köpte den sålda bostadsrätten hade han ägt en annan bostadsrätt. Han fick uppskov med beskattning av vinsten från försäljning en av denna bostadsrätt, 75 000 kronor, när han köpte sin andel av den sålda bostadsrätten (ersättningsbostaden). Uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning nu när lägenheten säljs (läs mer på sidan 26). Daniel fyller i 75 000 kronor vid punkt 11, lägger ihop beloppet med sin andel av vinsten 318 250 kronor (punkt 10) och fyller i summan 393 250 kronor vid punkt 12.
- 10 Eftersom Daniel och Elin har köpt en ny bostad, en ersättningsbostad för den sålda bostadsrätten, vill de skjuta upp beskattningen av vinsten och göra avdrag för uppskovsbelopp. Gå vidare till sidan 22 för att se hur Daniel fyller i blankett K6 för att begära uppskov.

Blanketten ska lämnas av dig som har sålt en bostadsrätt i Sverige som är privatbostad eller sålt motsvarande utomlands.

Inringade siffror - se bifogade upplysningar.  
Information finns i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321. Ange belopp i hela kronor.

Inkomstår

Datum då blanketten fylls i

2013

2014-04-25

Numrering vid flera K6

 Den skattskyldiges namn <sup>②</sup>

Personnummer

Daniel Jonsson

710403-1171

**A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten** <sup>③</sup>

Bostadsrättsföreningens namn <b>Brf Gullvivan</b>		Lägenhetens beteckning <b>Nr 25</b>	
Försäljningsdatum enligt köpekontrakt <b>2013-08-01</b>	Inköpsdatum enligt köpekontrakt <b>1995-03-15</b>		
Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende	<input checked="" type="checkbox"/> hela innehavstiden	del av innehavstiden	fr.o.m. t.o.m.
Andel i procent av den totala lägenhetsytan som har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende			= <b>100</b> %

**B. Beräkna vinst eller förlust** <sup>④</sup>

Beloppen vid p. 1 - 9 nedan är	<input checked="" type="checkbox"/> gemensamma för flera delägare	<input type="checkbox"/> individuella	Ägarandel i procent av den sålda bostadsrätten	= <b>50</b> %
Som inköpspris används		<input type="checkbox"/> 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974		
<input checked="" type="checkbox"/> köpeskillingen enligt köpekontrakt				
1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt) <sup>⑤</sup>	+	<b>1 800 000</b>		
2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)	-	<b>72 000</b>		
3. Inköpspris m.m. <sup>⑥</sup>	-	<b>900 000</b>		
4. Förbättringsutgifter: ny-, till- eller ombyggnad <sup>⑦</sup>	-	<b>157 300</b>		
5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparation och underhåll	-	<b>13 000</b>		
6. Kapitaltillskott <sup>⑧</sup>	-	<b>20 000</b>		
7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen <sup>⑨</sup>	-	<b>2 500</b>		
8. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet	+	<b>1 300</b>		
9. <b>Vinst eller förlust</b> <sup>⑩</sup>	= +/-	<b>636 500</b>		
10. Om beloppen vid p. 1 - 9 är gemensamma för flera delägare: Multiplicera vinsten/förlusten vid p. 9 med din ägarandel i procent	= +/-	<b>318 250</b>		
11. Återföring av uppskovsbelopp <sup>⑪</sup>	+	<b>75 000</b>		
12. <b>Vinst</b> <sup>⑫</sup>	=	<b>393 250</b>		→ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1 eller fortsätt till avsnitt C om du vill göra avdrag för uppskovsbelopp
13. <b>Förlust</b>	=			→ För över beloppet till p. 8.5 på Inkomstdeklaration 1
14. Avdrag för <b>preliminärt uppskovsbelopp</b> Det <b>lägsta</b> beloppet av p. 12 och avsnitt D p. 1 <sup>⑰</sup>	-			
15. Avdrag för <b>slutligt uppskovsbelopp</b> <b>Maxbelopp:</b> det lägsta beloppet av p. 12, avsnitt D p. 1 och H p. 4 (om du har fyllt i avsnitt H). <b>Minimibelopp:</b> 50 000 kr <sup>⑳</sup>	-	<b>367 875</b>		
16. <b>Återstående vinst efter avdrag för uppskovsbelopp</b> (p. 12 minus p. 14 eller p. 15) <sup>⑱</sup> <sup>㉕</sup>	=	<b>25 375</b>		→ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1

# Privatbostadsrätt, näringsbostadsrätt eller oäkta bostadsrätt?

För att veta hur du ska deklarerar den sålda bostadsrätten måste du veta om den är en privatbostadsrätt, näringsbostadsrätt eller en oäkta bostadsrätt.

## Enbart använd som egen eller närståendes bostad

Om den sålda lägenheten bara har använts som permanent- eller fritidsbostad av dig själv eller dina närstående under hela innehavstiden och bostadsföretaget är ett privatbostadsföretag vid ingången av försäljningsåret, har du sålt en privatbostadsrätt som ska deklarerar på blankett K6.

## Vilka räknas som närstående?

Som närstående räknas din maka/make, registrerad partner, föräldrar, mor- och farföräldrar, dina barn, barnbarn o.s.v. och deras makar, dina syskon och deras makar och barn, barnbarn o.s.v. samt dödsbo som du eller någon av de nämnda personerna är delägare i. Med make jämställs sambo om ni har eller har haft gemensamma barn eller om ni tidigare har varit gifta med varandra. Fosterbarn och styvbarn räknas som barn.

## Vad menas med ett privatbostadsföretag?

En svensk ekonomisk förening, svenskt aktiebolag eller motsvarande juridisk person inom övriga EES-området kan vara ett privatbostadsföretag. Vid årets utgång ska bostadsföretagets verksamhet till klart övervägande del, minst 60 procent, bestå av att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar/delägare i byggnader som ägs av bostadsföretaget. Hyr bostadsföretaget ut lokaler har det betydelse för bedömningen av om bostadsföretaget är ett privatbostadsföretag eller inte. Bedömningen görs utifrån aktuella marknadsnyttor. Är kraven inte uppfyllda är bostadsföretaget en så kallad oäkta bostadsrättsförening. Vill du veta mer så finns det information i broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378).

## Annan användning än till egen eller närståendes bostad

Har den sålda lägenheten använts, eller varit avsedd att användas till annat än permanent- eller fritidsbostad åt dig och dina närstående, måste du ta reda på om den ska klassas som en privatbostadsrätt eller som en näringsbostadsrätt innan du deklarerar. Reglerna är delvis andra när du deklarerar försäljning av en näringsbostadsrätt (blankett K8). Du betalar exempelvis 27 procent i skatt på vinst från en näringsbostadsrätt.

Det är bara fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostadsrätt. En bostadsrätt som ägs av en annan juridisk person än ett dödsbo är alltid en näringsbostadsrätt.

## Hur gör jag klassningen?

Du avgör om bostadsrätten är en privatbostadsrätt utifrån förhållandena den dag när köpekontraktet skrivs på. Uppfyller den inte kriterierna för att vara privatbostadsrätt då så är den i stället en näringsbostadsrätt. Har du sålt en andel i ett privatbostadsföretag och lägenheten är en privatbostad är den en privatbostadsrätt där försäljningen ska redovisas på blankett K6.

## Hur gör jag om jag har sålt en bostadsrätt utomlands?

Om bostadsföretaget skulle ha varit ett privatbostadsföretag om det hade funnits i Sverige gör du klassningen på samma sätt som om du hade ägt en andel i ett privatbostadsföretag i Sverige. Här kan du hämta hjälp i Skatteverkets broschyr Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378).

## När är lägenheten en privatbostad?

Du kan använda en lägenhet både som egen bostad och för näringsverksamhet. Ett eller flera rum kan vara uthyrda till någon som inte är närstående eller användas för annat än bostad medan du själv och närstående bor i resten av lägenheten.

Om du som ägare eller dina närstående använder eller avser att använda mer än 50 procent av den totala lägenhetsytan (övervägande del) för permanent- eller fritidsboende är lägenheten en privatbostad.

Med "avser att använda" menas att det är tillräckligt att du som ägare, eller dina närstående, har för avsikt att använda lägenheten som bostad för att den ska räknas som privatbostad. Det kan exempelvis handla om att du under en period hyr ut lägenheten till någon som inte är närstående. Då måste du eller dina närstående ändå planera att använda lägenheten som bostad inom en överskådlig tid för att den ska räknas som privatbostad.

**Exempel:**

Mårten säljer sin lägenhet på 100 kvm den 1 juli 2013. Vid försäljningen används 60 kvm som bostad åt Mårten och resterande 40 kvm i hans näringsverksamhet. Eftersom mer än 50 procent av lägenheten (60/100 kvm) används som bostad åt Mårten är den en privatbostad vid försäljningstidpunkten. Bostadsrättsföreningen är dessutom ett privatbostadsföretag. Därför ska försäljningen deklarerars på blankett K6.

**Tröghetsregeln**

Det kan hända något som gör att en bostad inte längre kan räknas som privatbostad hos dig som ägare, till exempel att du flyttar och hyr ut bostaden. Då finns det en tröghetsregel som innebär att den ändå kan räknas som en privatbostad under det kalenderår då ändringen inträffar och under nästa kalenderår. Övergår bostaden till en ny ägare (till exempel säljs) under kalenderåret därefter kan den räknas som en privatbostad hos dig som ägare under det året också, men du har rätt att begära att den ska klassas om till näringsbostadsrätt. Har du fått en bostad genom arv, testamente, gåva eller bodelning kan tröghetsregeln tillämpas om bostaden inte blir en privatbostad efter ägarbytet.

**Exempel:**

Anton planerar att sälja sin bostadsrätt. Han flyttar och hyr ut lägenheten till en kompis redan den 1 juli 2011. Anton undrar när han måste sälja lägenheten för att den fortfarande ska kunna beskattas som en privatbostadsrätt? Svaret är att han måste sälja sin lägenhet senast den 31 december 2013. Lägenheten kan fortsätta att vara en privatbostad under 2011 och 2012, men även under hela 2013 under förutsättning att han säljer den då.

**Oäkta bostadsrätt**

Om bostadsföretaget inte är ett privatbostadsföretag, utan ett oäkta bostadsföretag den 1 januari försäljningsåret, beskattas inte försäljningen på samma sätt som när du säljer en privatbostadsrätt. Din andel i det oäkta bostadsföretaget är en så kallad delägarrätt. Har du betalat en lägre avgift till föreningen än marknads- hyra beskattas du för mellanskillnaden som utdelning i inkomstslaget kapital. Bostadsföretaget ska lämna en kontrolluppgift på utdelningsbeloppet. En viss del av denna utdelning blir skattefri, eftersom du får beräkna ett lätttnadsbelopp och dra av detta från utdelningens bruttobelopp. Utnyttjar du inte hela lätttnadsbeloppet kan detta sparas och räknas av mot vinst vid försäljning av den oäkta bostadsrätten. Hela nettobeloppet beskattas med skattesatsen 30 procent och försäljningen ska deklarerars på blankett K12. Bostadsföretaget lämnar en kontrolluppgift om försäljningen och gör en kryssmarkering på blanketten om föreningen är oäkta den 1 januari försäljningsåret. Skulle bostadsföretaget vara ett privatbostadsföretag vid den tidpunkt när du säljer din bostad, kan du begära uppskov med beskattning av vinst om du uppfyller kraven för uppskov i övrigt (se sidorna 15–23). Då fyller du i uppskovsdelarna på blankett K6 (se upplysningarna till blanketten). I broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378) kan du läsa mer om hur du deklarerar försäljningen på blankett K12.

# Uppskov med beskattning av vinst

Om du har sålt en permanentbostad med vinst 2013 och förvärvar en ny bostad kan du i vissa fall skjuta upp beskattningen av hela eller delar av vinsten vid deklarationen 2014. Då räknar du ut ett uppskovsbelopp på blankett K6. Beroende på när du skaffar den nya bostaden och flyttar in i denna, får du ett preliminärt eller slutligt uppskov. Kan du inte få uppskov med hela vinsten beskattas återstående del.

Ett preliminärt uppskov varar bara ett år. Du måste begära slutligt uppskov på blankett K2 i deklarationen 2015. Om du inte kan få, eller vill ha slutligt uppskov med samma belopp som det preliminära, återförs hela eller delar av det preliminära uppskovet till beskattning vid denna deklaration.

Det som har betydelse för uppskovsbeloppets storlek, eller om du kan få något uppskov alls, är

- försäljningspriset för den sålda, och inköpspriset för den nya bostaden
- om det uträknade uppskovsbeloppet understiger den nedre gränsen för uppskov, eller
- om det uträknade uppskovsbeloppet överstiger den övre gränsen, takbeloppet.

Uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning allra senast när du säljer den nya bostaden. Det finns situationer när uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning utan att det har skett en försäljning.

Om du har kvar ett uppskovsbelopp vid ingången av ett kalenderår betalar du skatt med ca 0,5 procent av uppskovsbeloppet. Begär du uppskov i deklarationen 2014 betalar du skatten för första gången vid deklarationen 2015.

På sidorna 15–29 kan du läsa om vilka regler du måste ta hänsyn till både när du begär uppskov och när du redan har ett uppskovsbelopp. Du kan inte få någon form av dispens om du inte uppfyller de krav som beskrivs här.

## Dödsbon

Dödsbon kan bara få uppskov i några situationer. Det är i följande situationer

- När säljaren dör innan han eller hon har köpt en ny bostad, men det förutsätter att maken eller sambon köper en ny bostad i rätt tid och själv uppfyller kravet på bosättning på den sålda och den nya bostaden.
- När säljaren har köpt en ny bostad innan han eller hon har bosatt sig där, men det förutsätter att maken eller sambon uppfyller kravet på bosättning på den sålda och den nya bostaden. Den nya bostaden ska antingen ägas av dödsboet eller ha övergått till maken/sambon genom arv, testamente eller bodelning med anledning av säljarens död, när maken/sambon bosätter sig där.

I ovanstående situationer ska maken/sambon ge sitt medgivande till att den nya bostaden räknas som en ersättningsbostad i dödsboets deklaration, till exempel genom att skriva detta under rubriken Övriga upplysningar på Inkomstdeklaration 1.

## Den sålda bostaden (ursprungsbostaden)

Du måste ha sålt en privatbostadsrätt i Sverige eller övriga EES-området för att kunna få uppskov. Det framgår vad som menas med privatbostad och privatbostadsrätt på sidan 13.

## Hur länge måste jag ha bott i den sålda bostaden?

Lägenheten måste ha varit din **permanentbostad**. Med detta menas att du ska ha bott där antingen

- minst ett år omedelbart före försäljningen (utan avbrott), eller
- minst tre av de senaste fem åren före försäljningen (det behöver inte vara sammanhängande tid).

Bosättningstiden räknas fram till försäljningen, det vill säga fram till dagen då du och köparen skriver på köpekontraktet. Bor du kvar efter kontraktsdagen fram till köparens tillträdesdag, får du inte räkna denna tid som bosättningstid. Det här innebär att du inte kan få uppskov om du har använt huset/lägenheten som fritidsbostad, utan det ska vara en bostad där du varit, eller rätteligen borde ha varit, folkbokförd.

### Exempel:

Sven har sålt en bostadsrättslägenhet som han har ägt i lite mer än fem år. Köpekontraktet skrevs på av Sven och köparen den 1 oktober 2013, men han bor kvar till den 1 december 2013. Lägenheten har varit hans bostad under en del av innehavstiden. Han har varit bosatt och folkbokförd på annan ort för att arbeta mellan den 1 december 2011 och 1 december 2012 (=12 månader). Under denna tid har lägenheten varit uthyrd. Han har hela tiden haft för avsikt att återvända till lägenheten. Därför undrar han om lägenheten verkligen är en permanentbostad?

Han har inte varit bosatt ett år omedelbart före försäljningen eftersom han flyttar tillbaka den 1 december 2012 och skriver på köpekontraktet den 1 oktober 2013 (=10 månader). Han får inte räkna med de två månader han bor kvar. Däremot så har han varit bosatt sammanlagt tre av de senaste fem åren. Han får räkna den sammanlagda bosättningstiden under femårsperioden den 1 oktober 2008–1 oktober 2013 (fem år (=60 månader)) bakåt från försäljningstidpunkten. Under denna period har han varit bosatt sammanlagt 48 månader (60 - 12) i lägenheten, det vill säga fyra år. Det innebär att hans lägenhet är en permanentbostad.

Om du inte uppfyller något av dessa två krav på bosättning finns det ytterligare en möjlighet att bostaden ska kunna anses som en permanentbostad. Har du köpt en ny bostad innan du sålde lägenheten, kan bosättningsstiden bedömas vid den tidpunkt när du skriver på kontraktet för den nya bostaden. Har du bott minst ett år omedelbart före, eller minst tre av de senaste fem åren före köpet av den nya bostaden, kan den vara en permanentbostad. Du begär att den ska anses som en permanentbostad i avsnitt C på blankett K6.

#### Exempel:

Daniel har bott i en bostadsrättslägenhet från den 8 januari 2011 till 1 mars 2013. Då flyttar han till en villa som han köpte den 10 januari 2013. Han säljer lägenheten och skriver på köpekontraktet den 1 november 2013. Daniel har inte bott i lägenheten ett år omedelbart före försäljningen den 1 november och inte heller de tre av de senaste fem åren. Däremot har han bott i lägenheten ett år omedelbart före köpet av villan den 10 januari 2013. Daniel kan därför begära att den sålda lägenheten ska anses som hans permanentbostad.

#### Blankett K6, avsnitt C

C. Uppgifter om din bosättning på den sålda bostadsrätten <sup>(15)</sup>		
Jag har varit bosatt på bostadsrätten	fr.o.m. <i>110108</i>	t.o.m. <i>130301</i>
Bostadsrätten är en permanentbostad eftersom jag har varit bosatt under		
<input type="checkbox"/> minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	<input type="checkbox"/> sammanlagt minst tre år av de senaste fem åren före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	
<input checked="" type="checkbox"/> Jag har förvärvat min nya bostad före försäljningen av bostadsrätten och begär att bosättningsförhållandena ska bedömas vid förvärvstidpunkten för min nya bostad		

### Vad gäller om jag har tvingats sälja bostaden?

Om du inte har varit bosatt ett år vid försäljningen räcker det i vissa situationer att du bor i bostaden när du säljer den för att den ska vara en permanentbostad. Det är i följande situationer:

- Bostaden säljs under sådana förhållanden att det måste anses som tvångsförsäljning, och det inte skäligen kan antas att den hade sålts om det inte hade funnits något tvång.
- Bostaden säljs till staten därför att flygbuller gör att det inte går att bo i den utan påtaglig olägenhet.

### Den nya bostaden (ersättningsbostaden)

Du måste förvärva en bostad i Sverige eller övriga EES-området och bosätta dig i denna för att få uppskov. Med förvärv menas köp, men det kan också vara arv, gåva och bodelning under förutsättning att förvärvet görs mot en ersättning, till exempel en skifteslikvid. Skulle du ha förvärvat flera nya bostäder som var och en kan vara din ersättningsbostad, kan du välja fritt bland dessa bostäder.

#### Vad kan vara en ersättningsbostad?

Din ersättningsbostad ska vara något av följande

- småhus med mark (småhusenhet)
- småhus på annans mark
- småhus med tomtmark på lantbruk (till exempel mangårdsbyggnad)
- ägarlägenhet
- tomt där det byggs ett småhus eller en ägarlägenhet
- bostadsrätt i ett privatbostadsföretag (inte oäkta bostadsrätt).

Bostaden ska vara av detta slag vid den tidpunkt då köpekontraktet skrivs på.

Är den nya bostaden en fastighet spelar det ingen roll om den byggs om under det år när du köper den. Fastighetstaxeringen bestäms utifrån förhållandena den 1 januari kalenderåret, och gäller sedan för hela året. Är fastigheten taxerad som småhus det år du förvärvar den spelar det alltså inte någon roll om det byggs om till hyreshus under samma år. Du kan ändå få uppskov.

Ett småhus är en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer, till exempel en villa eller ett radhus. Det kan ligga på ägarens egen eller på någon annans mark. En ägarlägenhet är en bostadslägenhet som är inrättad till bostad åt en enda familj som finns i en ägarlägenhetsfastighet. En sådan fastighet är avsedd att inrymma en enda bostadslägenhet.

Du kan läsa vad som menas med privatbostadsföretag på sidan 13. För att du ska kunna få uppskov när du förvärvar en bostadsrätt krävs att bostadsföretaget är ett privatbostadsföretag, och inte ett så kallat oäkta bostadsföretag, när köpekontraktet för bostadsrätten skrivs på. En nyproducerad bostadsrätt kan också vara ersättningsbostad, men då måste nybyggnationen ha pågått i sådan omfattning att arbetet kan bedömas som en byggnad under uppförande.

En ny bostad inom övriga EES-området måste motsvara en sådan bostad som kan vara ersättningsbostad i Sverige för att du ska få uppskov. Du får alltså bedöma om exempelvis en fastighet hade ansetts som ett småhus med mark om den hade taxerats vid den svenska fastighetstaxeringen. Här kan du hämta hjälp på Skatteverkets webbplats [skatteverket.se/fastighets-taxering](http://skatteverket.se/fastighets-taxering).



## Vilka länder ingår i EES-området?

År 2013 består EES-området av de 28 EU-länderna Belgien, Bulgarien, Cypern, Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Grekland, Irland, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Polen, Portugal, Rumänien, Slovakien, Slovenien, Spanien, Storbritannien, Sverige, Tjeckien, Tyskland, Ungern och Österrike samt Island, Liechtenstein och Norge.

## När kan jag tidigast och när måste jag senast köpa en ny bostad?

Du ska förvärva den nya bostaden

- tidigast den 1 januari året före, och
- senast den 31 december året efter

det år du säljer din bostad. Med ”år” menas här kalenderår. Har du sålt år 2013 ska den nya bostaden alltså förvärfas den 1 januari 2012–31 december 2014.

En fastighet som du har förvärvat tidigare än året före försäljningsåret, ”gammal fastighet”, kan också vara en ersättningsbostad. Då måste du utföra ny-, till- och ombyggnadsarbeten på fastigheten mellan den 1 januari året före, och den 2 maj andra året efter försäljningsåret. En sådan fastighet anses alltid vara köpt den 1 januari året före försäljningsåret. Har du sålt under 2013 ska du alltså ha utfört arbeten mellan den 1 januari 2012 och 2 maj 2015.

Läs under rubriken Preliminärt eller slutligt uppskov? nedan hur förvärvstidpunkten påverkar uppskovet i deklarationen 2014.

## När måste jag senast ha flyttat in i den nya bostaden?

Du måste ha flyttat in i den nya bostaden senast den 2 maj andra året efter försäljningsåret. Har du sålt 2013 måste du alltså flytta in senast den 2 maj 2015.

Läs vidare under rubriken Preliminärt eller slutligt uppskov? nedan hur inflyttningsdatum påverkar uppskovet i deklarationen 2014.

## Preliminärt eller slutligt uppskov?

Ditt uppskov kan antingen vara slutligt eller preliminärt det år som du deklarerar försäljningen av ursprungsbostaden.

Uppskovet blir **slutligt** om du

- har köpt och skrivit på köpekontraktet för den nya bostaden senast den 31 december samma år som du har sålt din bostad, och
- har flyttat in senast den 2 maj året efter försäljningen av ursprungsbostaden.

**Deklarationen 2014:** Har du sålt en bostad under 2013 måste du alltså köpa en ny bostad senast den 31 december 2013 och flytta in senast den 2 maj 2014 för att du ska få slutligt uppskov i deklarationen 2014.

Uppskovet blir **preliminärt** om du

- inte har köpt och skrivit på köpekontraktet för den nya bostaden senast den 31 december samma år som du säljer din bostad,
- har sålt ursprungsbostaden och köpt en ny bostad senast under samma år, men inte flyttat in senast den 2 maj året efter försäljningsåret,
- har sålt ursprungsbostaden och köpt en fastighet som ersättningsbostad senast under samma år, och har för avsikt att lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad mellan den 2 maj året efter, och 2 maj andra året efter försäljningsåret.

**Deklarationen 2014:** Har du

- sålt en bostad under 2013 men inte köpt en ny bostad senast den 31 december 2013, eller
- köpt en ny bostad 2012 eller 2013 men inte flyttat in i denna senast den 2 maj 2014,

får du ett preliminärt uppskov i deklarationen 2014. Det får du också om du har sålt 2013 och har köpt en ny bostad som är en fastighet (till exempel en tomt) och lägger ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten under tiden den 2 maj 2014–2 maj 2015.

## Slutligt uppskov efter ett preliminärt uppskov

Ett preliminärt uppskov varar bara ett år. Har du fått ett preliminärt uppskov ska detta omvandlas, helt eller delvis, till ett slutligt uppskov i nästa års deklaration. Du har rätt att ångra dig om du inte längre vill ha något uppskov. Då återför du hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning i stället för att omvandla det till ett slutligt uppskovsbelopp.

För att få ett slutligt uppskov efter ett preliminärt måste du

- köpa en ny bostad och skriva på köpekontraktet senast den 31 december året efter försäljningsåret, och
- flytta in i den nya bostaden senast den 2 maj andra året efter försäljningsåret.

Gör du inte det så måste du återföra hela uppskovsbeloppet till beskattning i deklarationen som lämnas andra året efter försäljningsåret.

**Deklarationen 2014:** Fick du ett preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2013 måste du köpa en ny bostad senast den 31 december 2013 och flytta in i denna senast den 2 maj 2014 för att få ett slutligt uppskov i deklARATIONEN 2014. Har du inte gjort det så återförs hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning i deklARATIONEN 2014. Läs mer under rubriken Preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2013 på sidan 24.

**Deklarationen 2015:** Får du ett preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2014 måste du köpa en ny bostad senast den 31 december 2014 och flytta in senast den 2 maj 2015 för att få slutligt uppskov i deklARATIONEN 2015. Annars återförs hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning i deklARATIONEN 2015.

## Hur du beräknar uppskovsbeloppet

### Preliminärt eller slutligt uppskov i deklARATIONEN 2014

Grunden för ditt uppskovsbelopp är din andel av vinsten. Sättet att räkna ut uppskovsbeloppet skiljer sig sedan åt mellan preliminära och slutliga uppskov.

Det preliminära uppskovsbeloppet påverkas enbart av uppskovstaket. Det slutliga påverkas även av försäljningspriset för den sålda bostaden och inköpspriset för den nya bostaden. I båda fallen finns det ett lägsta uppskovsbelopp, det vill säga: är uppskovsbeloppet lägre än detta belopp kan du inte skjuta upp beskattningen alls.

### Maxbeloppet

Det finns ett uppskovstak, takbeloppet, som innebär att du inte i något fall kan få ett högre uppskovsbelopp än 1 450 000 kronor. Gränsen gäller både för slutliga och preliminära uppskovsbelopp. Har du inte ägt hela den sålda bostaden är din övre gräns 1 450 000 kronor multiplicerat med din ägarandel av den sålda bostaden. Har du exempelvis ägt hälften av en bostadsrätt är din andel av takbeloppet 725 000 kronor (1 450 000 kronor x 50 procent).

Om du förvärvar en ny bostad som har ett lägre inköpspris än den sålda bostadens försäljningspris (en billigare bostad) finns det ytterligare en begränsning. Den gäller enbart vid slutligt uppskov. Då kan uppskovsbeloppet aldrig bli högre än vinsten, minskad med prisskillnaden mellan den sålda och den nya bostaden. Du måste alltså kontrollera vilket belopp som är lägst av takbeloppet och vinsten minskad med prisskillnaden om du har förvärvat en billigare bostad och begär slutligt uppskov. Detta är ditt maximala uppskovsbelopp. Se exempel på sidan 20.

### Minimibeloppet

Det finns även en undre beloppsgräns. Ditt uppskovsbelopp får inte vara lägre än 50 000 kronor. Vid expropriation, flygbuller, eller om du har tvingats sälja

(se under rubriken Vad gäller om jag har tvingats sälja bostaden?), räcker det att uppskovsbeloppet är 10 000 kronor.

Beloppen 50 000/10 000 kronor gäller varje delägare (säljare) för sig. Har du räknat ut ett uppskovsbelopp som är lägre än 50 000 kronor kan du alltså normalt inte få något uppskov.

### Eget val av storleken på uppskovsbeloppet

Om du begär slutligt uppskov har du rätt att välja hur stort uppskovsbelopp du vill ha så länge du håller dig inom ramen för maxbeloppet och minimibeloppet. Du kan däremot inte välja storleken på ditt preliminära uppskov. Det är antingen din andel av vinsten eller din andel av takbeloppet om den är lägre.

### Försäljningspriset för den sålda bostaden

Försäljningspriset för den sålda bostaden (avsnitt B punkt 1 på blankett K6) ska minskas med mäklararvode, och liknande utgifter som du har haft för försäljningen och bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen (avsnitt B punkt 2 och 7 på blankett K6). Du använder nettobeloppet när du beräknar uppskovsbeloppet.

### Inköpspriset för den nya bostaden

Inköpspriset för den nya bostaden ska ökas med utgifter för

- inköpsprovision
- lagfart (stämpelskatt) och pantbrev (inveckningskostnader)
- ny-, till- och ombyggnad från och med förvärvsdagen till och med den 2 maj andra året efter försäljningsåret om den nya bostaden är en fastighet. Du får inte räkna med utgifter för reparationer och underhåll. Har du fått skattereduktion för rotarbete får du inte ta med den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion. Tänk på att du inte får ta med utgifter som du har haft efter den 2 maj året efter försäljningsåret om du begär slutligt uppskov det år du deklarerar försäljningen av den sålda bostaden.
- tillval av inredning och utrustning om den nya bostaden är en nyproducerad bostadsrätt. Detta gäller inte vid avtal med byggtreprenören, utan bara när tillvalet framgår av upplåtelseavtalet och du betalar för tillvalet till bostadsföretaget.

Inköpspriset för en bostad som har förvärvats genom arv, gåva, bodelning och liknande är den skiftes- eller bodelningslikvid som du har betalat. Det kan också vara annan ersättning, till exempel övertagna lån.

Inköpspriset för en nyproducerad bostadsrätt är den insats och den upplåtelseavgift som har betalats till bostadsföretaget.

Om din nya bostad är ett småhus på ett lantbruk får du bara räkna med den delen av inköpspriset som hör till småhuset med tillhörande tomtmark. Denna del kan du normalt räkna ut med hjälp av fastighetens taxeringsvärde och däri ingående värden för huset och tomtmarken.

Är din nya bostad en fastighet som du har förvärvat tidigare än 1 januari året före försäljningsåret, "gamal fastighet", får du enbart räkna med utgifter för ny-, till- och ombyggnad som du har mellan den 1 januari året före försäljningsåret och den 2 maj andra året efter försäljningsåret. Inköpspriset för fastigheten (till exempel tomten) får i detta fall inte räknas med.

### Så här räknar du ut ditt preliminära uppskottsbelopp vid deklarationen 2014

Ditt preliminära uppskottsbelopp är detsamma som din andel av vinsten om inte din andel av takbeloppet

är lägre. I så fall begränsas det preliminära uppskottsbeloppet till detta belopp. Är uppskottsbeloppet lägre än 50 000 kronor kan du inte få något uppskov alls, utan ska beskattas för hela vinsten när du deklarerar försäljningen.

#### Exempel:

Ibrahim säljer 50 procent av en bostadsrätt under 2013, men planerar att köpa en ny bostad först under 2014. Hans andel av vinsten är 800 000 kronor och andelen av takbeloppet är 725 000 kronor (1 450 000 x 50 procent). Ibrahim får ett preliminärt uppskottsbelopp på 725 000 kronor (takbeloppet) i deklarationen 2014. Han ska beskattas för skillnaden mellan vinsten och takbeloppet, 75 000 kronor (800 000 - 725 000).

#### Blankett K6, avsnitt D

D. Beräkna din andel av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskov <sup>(16)</sup>	
1. 1 450 000 kr multiplicerat med din ägarandel i procent av den sålda bostadsrätten	= 725 000
	<p><sup>(17)</sup> Om du vill göra avdrag för <b>preliminärt uppskottsbelopp</b>:            → fortsätt till avsnitt B p. 14</p> <p><sup>(19)</sup> <b>slutligt uppskottsbelopp</b>:            → fyll i avsnitten E - H innan du fortsätter till avsnitt B p.15</p>

#### Blankett K6, avsnitt B

11. Avdrag av uppskottsbelopp <sup>(11)</sup>	+			
12. Vinst <sup>(12)</sup>	=	800 000		→ För över beloppet till p. 8.5 på Inkomstdeklaration 1 eller fortsätt till avsnitt C om du vill göra avdrag för uppskottsbelopp
13. Förlust	=			→ För över beloppet till p. 8.5 på Inkomstdeklaration 1
14. Avdrag för <b>preliminärt uppskottsbelopp</b> Det <b>lägsta</b> beloppet av p. 12 och avsnitt D p. 1 <sup>(17)</sup>	-	725 000		
15. Avdrag för <b>slutligt uppskottsbelopp</b> <b>Maxbelopp</b> : det lägsta beloppet av p. 12, avsnitt D p. 1 och H p. 4 (om du har fyllt i avsnitt H). <b>Minimibelopp</b> : 50 000 kr <sup>(24)</sup>	-			
16. Återstående vinst efter avdrag för uppskottsbelopp (p. 12 minus p. 14 eller p. 15) <sup>(18) (25)</sup>	=	75 000		→ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1

## Så här räknar du ut ditt slutliga uppskovsbelopp vid deklarationen 2014

Om inköpspriset för den nya bostaden motsvarar eller är högre än försäljningspriset för den sålda bostaden är ditt uppskovsbelopp lika med din andel av vinsten, men maximalt din andel av takbeloppet. Du kan välja ett lägre uppskovsbelopp, men inte lägre än 50 000 kronor. Blir uppskovsbeloppet lägre än 50 000 kronor kan du inte få något uppskov alls utan ska beskattas för hela vinsten vid deklarationen 2014.

### Exempel:

Viktoria äger ett bostadsrättsradhus som säljs för 1 200 000 kronor 2013 med en vinst på 350 000 kronor. Hon har betalat 50 000 kronor i mäklararvode. Viktoria köper en villa för 1 190 000 kronor och betalar 17 900 kronor i stämpelskatt (lagfart). Försäljningspriset för ursprungsbostaden beräknas till 1 150 000 kronor (1 200 000 – 50 000) och inköpspriset för den nya bostaden till 1 207 900 kronor (1 190 000 + 17 900), alltså är priset högre för den nya bostaden än för den sålda. Viktorias uppskovsbelopp blir därför 350 000 kronor i deklarationen 2014, det vill säga lika med hela vinsten eftersom vinsten är lägre än takbeloppet (1 450 000 kronor).

### Blankett K6, avsnitt B

06	11. Återörning av uppskovsbelopp (11)	+			
00	12. Vinst (12)	=	350 000		→ För över beloppet till p. 7.1 på Inkomstdeklaration 1 eller fortsätt till avsnitt C om du vill göra avdrag för uppskovsbelopp
sv	13. Förlust	=			→ För över beloppet till p. 8.5 på Inkomstdeklaration 1
24	14. Avdrag för <b>preliminärt uppskovsbelopp</b> Det <b>lägsta</b> beloppet av p. 12 och avsnitt D p. 1 (17)	-			
21	15. Avdrag för <b>slutligt uppskovsbelopp</b> <b>Maxbelopp:</b> det lägsta beloppet av p. 12, avsnitt D p. 1 och H p. 4 (om du har fyllt i avsnitt H). <b>Minimibelopp:</b> 50 000 kr (24)	-	350 000		
06	16. Återstående vinst efter avdrag för uppskovsbelopp (p. 12 minus p. 14 eller p. 15) (18) (25)	=	0		→ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1

Om inköpspriset för den nya bostaden är lägre än försäljningspriset för den sålda bostaden (billigare ersättningsbostad) minskar du vinsten (blankett K6 avsnitt B punkt 12) med prisskillnaden mellan den sålda och den nya bostaden. Så här räknar du ut ditt uppskovsbelopp:

- + Din andel av vinsten (blankett K6 avsnitt B punkt 12)
- + Inköpspriset för din andel av den nya bostaden
- Försäljningspriset för din andel av den sålda bostaden
- = Positivt eller negativt belopp (+/-)

Ger uträkningen ett positivt belopp är detta ditt slutliga uppskovsbelopp om inte din andel av takbeloppet är lägre. Då begränsas uppskovet till detta belopp. Du kan välja att begära uppskov med ett lägre belopp, men inte lägre än 50 000 kronor (10 000 kronor vid tvångsförsäljning). Du beskattas för resterande del av vinsten vid deklarationen 2014.

**Exempel:**

Filip säljer en bostadsrätt under 2013 för 2 600 000 kronor med en vinst på 550 000 kronor. Han köper en ny bostadsrätt samma år för 2 400 000 kronor. Filips uppskovsbelopp räknas ut så här:

Blankett K6, avsnitt H

06		H. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här <sup>(23)</sup>		
00	1. Vinst från avsnitt B p. 12	+	550 000	<b>Är beloppet lägre än 50 000 kr eller negativt</b> kan du inte göra något avdrag för uppskovsbelopp. För över vinsten i avsnitt B p. 12 till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1. <b>Är beloppet minst 50 000 kr</b> fortsätt till avsnitt B p.15.
sv	2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet E p. 4 eller bostadsrätt F p. 2)	+	2 400 000	
24	3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen (avsnitt B p. 1 minus B p. 2 och B p. 7)	-	2 600 000	
2106	4. Positivt eller negativt belopp	= +/-	350 000	

Hans uppskovsbelopp blir 350 000 kronor och han beskattas för 200 000 kronor (550 000 – 350 000) i deklarationen 2014.

Blankett K6, avsnitt B

06		11. Återöring av uppskovsbelopp <sup>(11)</sup>			För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1 eller fortsätt till avsnitt C om du vill göra avdrag för uppskovsbelopp För över beloppet till p. 8.5 på Inkomstdeklaration 1 För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1
00	12. Vinst <sup>(12)</sup>	=	550 000		
sv	13. Förlust	=			
24	14. Avdrag för <b>preliminärt uppskovsbelopp</b> Det <b>lägsta</b> beloppet av p. 12 och avsnitt D p. 1 <sup>(17)</sup>	-			
2106	15. Avdrag för <b>slutligt uppskovsbelopp</b> <b>Maxbelopp:</b> det lägsta beloppet av p. 12, avsnitt D p. 1 och H p. 4 (om du har fyllt i avsnitt H). <b>Minimibelopp:</b> 50 000 kr <sup>(24)</sup>	-	350 000		
	16. <b>Återstående vinst efter avdrag för uppskovsbelopp</b> (p. 12 minus p. 14 eller p. 15) <sup>(18) (25)</sup>	=	200 000		

Skulle prisskillnaden vara så stor att den är lika med, eller överstiger, vinsten ger uträkningen noll kronor eller ett negativt belopp. Då kan du inte få något upp-

skov alls, utan ska beskattas för din andel av vinsten när du deklarerar försäljningen.

**Exempel:**

Som exemplet ovan med skillnaden att Filip köper en bostadsrätt under 2013 för 2 000 000 kronor. Hans uppskovsbelopp räknas ut så här:

Blankett K6, avsnitt H

06		H. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här <sup>(23)</sup>		
00	1. Vinst från avsnitt B p. 12	+	550 000	<b>Är beloppet lägre än 50 000 kr eller negativt</b> kan du inte göra något avdrag för uppskovsbelopp. För över vinsten i avsnitt B p. 12 till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1. <b>Är beloppet minst 50 000 kr</b> fortsätt till avsnitt B p.15.
sv	2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet E p. 4 eller bostadsrätt F p. 2)	+	2 000 000	
24	3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen (avsnitt B p. 1 minus B p. 2 och B p. 7)	-	2 600 000	
2106	4. Positivt eller negativt belopp	= +/-	- 50 000	

Eftersom prisskillnaden mellan den sålda bostaden och den nya bostaden (600 000 kronor) är större än vinsten har Filip inte rätt till något uppskov alls, utan ska beskattas för hela vinsten i deklarationen 2014.

## Exempel: Slutligt uppskov i deklarationen 2014 – den nya bostaden är billigare än den sålda

Daniel och Elin har sålt sin bostadsrätt med vinst under 2013 (se sidan 12). De vill skjuta upp skatten på vinsten med så stort belopp som möjligt. De har köpt en ny bostad (ersättningsbostad), en villa, och dessutom flyttat in i den under 2013.

De uppfyller kraven för att få slutligt uppskov i deklarationen 2014:

- De har bott i den sålda bostadsrätten minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet 2013-08-01.
- De har köpt en ny bostad samma år som de sålde bostadsrätten (ursprungsbostaden) och flyttat in före den 2 maj 2014.

Daniel ska redovisa sitt slutliga uppskovsbelopp vid punkt 15 på blankett K6, men först måste han fylla i uppgifter om den sålda och den nya bostaden på sidan två på blanketten. Daniel fyller först i avsnitten C och D på blanketten. Dessa avsnitt måste alltid fyllas i oavsett om man begär preliminärt eller slutligt uppskov. Därefter fyller han i avsnitt E eftersom den nya bostaden är ett småhus (villa), och sedan avsnitt H eftersom de har köpt en billigare ersättningsbostad (villans inköpspris är lägre än bostadsrättens försäljningspris).

- 1 I avsnitt C fyller han i mellan vilka datum de har bott i bostadsrätten. Han sätter också ett kryss i den ruta som stämmer överens med hans bosättning på den sålda bostadsrätten: "Bostadsrätten är en permanentbostad eftersom jag har varit bosatt under minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet".
- 2 I avsnitt D räknar han ut sin andel av takbeloppet. Den blir 725 000 kronor ( $1\,450\,000 \times$  hans ägarandel av den sålda bostadsrätten 50 procent). Det blir inte aktuellt att ta hänsyn till takbeloppet i Daniels fall eftersom hans andel av vinsten är lägre än 725 000 kronor.
- 3 Eftersom han ska begära slutligt uppskov fyller han i uppgifter om den nya bostaden (avsnitt E): fastighetens beteckning, inköpsdatum och bosättningsdatum (inflyttningsdatum). Inköpspriset för villan, 1 650 000 kronor plus stämpelskatt (lagfart) 24 750 kronor, sammanlagt 1 674 750 kronor fyller han i vid punkt 1 och det totala inköpspriset, alltså 1 674 750 kronor vid punkt 3. Hans ägarandel, 50 procent, och andelen av det totala inköpspriset 837 375 kronor fyller han därefter i vid punkt 4.

4 Daniel jämför försäljningspriset för den sålda bostadsrätten med inköpspriset för bostadsrätten. Försäljningspriset, 1 800 000 kronor, hittar han i avsnitt B punkt 1 på blankett K6. Detta ska minskas med utgifterna för försäljningen, 72 000 kronor och bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen 2 500 kronor, som finns vid punkterna 2 och 7 i avsnitt B. Hans andel av det uträknade beloppet är 862 750 kronor (50 procent  $\times$  ( $1\,800\,000 - 72\,000 - 2\,500$ )). Hans andel av inköpspriset är 837 375 kronor. Det innebär att han har köpt en billigare ersättningsbostad och måste fylla i avsnitt H. Prisskillnaden är 25 375 kronor ( $862\,750 - 837\,375$ ).

5 I avsnitt H fyller han i sin andel av vinsten från avsnitt B punkt 12, 393 250 kronor vid punkt 1. Vid punkt 2 fyller han i inköpspriset för den nya bostaden 837 375 kronor och vid punkt 3 försäljningspriset för den sålda bostaden 862 750 kronor. Han får ett positivt belopp om 367 875 kronor ( $393\,250 + 837\,375 - 862\,750$ ), alltså vinsten minskad med prisskillnaden mellan bostäderna; 25 375 kronor.

6 Nu kan Daniel fylla i det slutliga uppskovsbeloppet i avsnitt B punkt 15. Det är begränsat till det lägsta beloppet av vinsten (punkt 12) 393 250 kronor, takbeloppet (avsnitt D punkt 1) 725 000 kronor och det positiva beloppet i avsnitt H punkt 4, 367 875 kronor, alltså blir hans slutliga uppskovsbelopp 367 875 kronor (se sidan 12).

7 Slutligen minskar han vinsten vid punkt 12, 393 250 kronor, med uppskovsbeloppet 367 875 kronor. Den vinst som återstår, 25 375 kronor, fyller han i vid punkt 16 (se sidan 12). Denna del ska beskattas vid deklarationen 2014.

Vid deklarationen 2015 kommer han att betala 0,5 procent i skatt på uppskovsbeloppet 367 875 kronor (läs mer om årlig skatt på uppskovsbeloppet på sidan 26).

Personnummer

(14)

710403-1171

**Uppskov med beskattning av vinst** (13)

Fyll i både vid avdrag för preliminärt och slutligt uppskovsbelopp:

**C. Uppgifter om din bosättning på den sålda bostadsrätten** (15)

Jag har varit bosatt på bostadsrätten	fr.o.m. 1995-04-15	t.o.m. 2013-09-30
Bostadsrätten är en permanentbostad eftersom jag har varit bosatt under	<input checked="" type="checkbox"/> minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet <input type="checkbox"/> sammanlagt minst tre år av de senaste fem åren före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	
<input type="checkbox"/> Jag har förvärvat min nya bostad före försäljningen av bostadsrätten och begär att bosättningsförhållandena ska bedömas vid förvärvstidpunkten för min nya bostad		

**D. Beräkna din andel av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskov** (16)

1. 1 450 000 kr multiplicerat med din ägarandel i procent av den sålda bostadsrätten	=	725 000	(17) Om du vill göra avdrag för <b>preliminärt uppskovsbelopp</b> : fortsätt till avsnitt B p. 14 <b>slutligt uppskovsbelopp</b> : fyll i avsnitten E - H innan du fortsätter till avsnitt B p.15
--	---	---------	--

Fyll i enbart vid avdrag för slutligt uppskovsbelopp:

**E. Om din nya bostad är ett småhus, ägarlägenhet eller motsvarande utomlands - fyll i här** (20)

Fastighetens beteckning Byggaren 15	Inköpsdatum enligt köpekontrakt 2013-08-15	Datum för bosättning 2013-10-01
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+ 1 674 750	
2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad	+	
3. Totalt inköpspris	= 1 674 750	
4. P. 3 multiplicerat med din ägarandel i procent <input type="text" value="50"/> %	= 837 375	

**F. Om din nya bostad är en bostadsrätt eller motsvarande utomlands - fyll i här** (21)

Bostadsrättsföreningens eller den utländska motsvarighetens namn	Svenskt organisationsnummer	
Lägenhetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
1. Inköpspris (minus inre reparationsfond)		
2. P. 1 multiplicerat med din ägarandel i procent <input type="text"/> %	=	

**G. Om din nya bostad finns utomlands - fyll i kompletterande uppgifter här** (22)

Typ av bostad <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet	Boendeformens beteckning i det land där bostaden finns	Land
Bostadens adress		

**H. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här** (23)

1. Vinst från avsnitt B p. 12	+	393 250	(19) <b>Är beloppet lägre än 50 000 kr eller negativt</b> kan du inte göra något avdrag för uppskovsbelopp. För över vinsten i avsnitt B p. 12 till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1. <b>Är beloppet minst 50 000 kr</b> fortsätt till avsnitt B p.15.
2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet E p. 4 eller bostadsrätt F p. 2)	+	837 375	
3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen (avsnitt B p. 1 minus B p. 2 och B p. 7)	-	862 750	
4. Positivt eller negativt belopp	= +/-	367 875	

## Preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2013 – slutligt uppskov och/eller återföring i deklARATIONEN 2014

Sålde du en permanentbostad under 2012 och fick ett preliminärt uppskovsbelopp vid deklARATIONEN 2013 måste du begära slutligt uppskov eller återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning vid deklARATIONEN 2014. Det gör du på blankett K2.

### Återföring av hela uppskovsbeloppet

Har du inte

- köpt en ny bostad och skrivit på köpekontraktet senast den 31 december 2013, eller

- bosatt dig på den nya bostaden senast den 2 maj 2014

ska hela det preliminära uppskovsbeloppet återföras till beskattning vid deklARATIONEN 2014. Har du ångrat dig, och inte längre vill ha något uppskovsbelopp gör du på samma sätt.

#### Exempel:

Amanda fick preliminärt uppskov med 725 000 kronor vid deklARATIONEN 2013. Hon har inte köpt någon ny bostad under 2013 och därför återförs hela uppskovsbeloppet till beskattning vid deklARATIONEN 2014.

Blankett K2, sidan 2

### F. Hela det preliminära uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning <sup>(10)</sup>

Preliminärt uppskovsbelopp från förra årets blankett K5 eller K6	=	725 000	➔ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1
--	---	---------	---

### Slutligt uppskovsbelopp med hela eller delar av uppskovsbeloppet

Om inköpspriset för den nya bostaden motsvarar, eller är högre än, försäljningspriset för den sålda bostaden behöver du inte återföra någon del av uppskovsbeloppet, utan kan få slutligt uppskov med hela det preliminära uppskovsbeloppet. Läs under rubriken Preliminärt eller slutligt uppskov i deklARATIONEN 2014 på sidan 18 hur du beräknar försäljningspriset och inköpspriset. Du kan välja ett lägre uppskovsbelopp, men inte lägre än 50 000 kronor. Då ska du återföra en del av det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning vid deklARATIONEN 2014.

#### Exempel:

Ola fick preliminärt uppskov med 450 000 kronor i deklARATIONEN 2013 när han redovisade försäljningen av sin bostadsrätt som han sålde 2012 för 1 400 000 kronor. Han har köpt 50 procent av en villa under 2012 och haft utgifter för att bygga till villan mellan 2 maj 2013 och 2 maj 2014. Hans andel av inköpspriset och tillbyggnadsutgifterna är 1 300 000 kronor respektive 200 000 kronor. Ola får slutligt uppskov med hela det preliminära uppskovsbeloppet eftersom hans sammanlagda inköpspris är 1 500 000 kronor (1 300 000 + 200 000).

Blankett K2, sidan 1

### B. Om din nya bostad är ett småhus, ägarlägenhet eller motsvarande utomlands - fyll i här <sup>(5)</sup>

Fastighetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
Gullivån 2	2012-05-15	2013-11-25
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+	2 600 000
2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad	+	400 000
3. Totalt inköpspris	=	3 000 000
4. P. 3 multiplicerat med din ägarandel i procent	=	1 500 000
		50 %

Blankett K2, sidan 2

### G. Slutligt uppskov med hela eller delar av det preliminära uppskovsbeloppet <sup>(11)</sup>

1. Preliminärt uppskovsbelopp från förra årets blankett K5 eller K6	+	450 000	➔ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1
2. Slutligt uppskovsbelopp <b>Maxbelopp:</b> Det preliminära uppskovsbeloppet vid p. 1 eller beloppet i E p.4 om det är lägre (om du har fyllt i avsnitt E) <b>Minimibelopp:</b> 50 000 kr	-	450 000	
3. Uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning	=	0	

Om inköpspriset för den nya bostaden är lägre än försäljningspriset för den sålda bostaden (billigare ersätt-

ningsbostad) minskar du vinsten från deklARATIONEN 2013 (blankett K6 avsnitt B punkt 12) med prisskill-



naden mellan den sålda och den nya bostaden.  
 Du räknar ut ditt uppskovsbelopp enligt följande:

- + Din andel av vinsten i deklarationen 2013 (blankett K6 avsnitt B punkt 12)
- + Inköpspriset för din andel av den nya bostaden
- Försäljningspriset för din andel av den sålda bostaden
- = Positivt eller negativt belopp (+/-)

Ger uträkningen ett positivt belopp är detta ditt slutliga uppskovsbelopp. Det spelar ingen roll om beloppet är under 50 000 kronor. Du kan däremot inte välja att begära uppskov med ett lägre belopp än

50 000 kronor (10 000 kronor vid tvångsförsäljning). Du återför den del av det preliminära uppskovsbeloppet som du inte kan få, eller vill ha uppskov med, till beskattning vid deklarationen 2014.

**Exempel:**

Henry redovisade en vinst på 150 000 kronor i deklarationen 2013. Han fick preliminärt uppskov med 150 000 kronor, alltså hela vinsten. Han sålde sin bostadsrätt för 1 550 000 kronor under 2012 och köper ett radhus för 1 500 000 kronor under 2013 (billigare ersättningsbostad). Så här räknar han ut sitt slutliga uppskovsbelopp.

Blankett K2, sidan 1

**E. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här** <sup>⑧</sup>

06	1. Vinst från förra årets blankett K5 eller K6	+	150 000	Är beloppet noll eller negativt kan du inte få något slutligt uppskov. Återför det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning i avsnitt F. Är beloppet positivt fortsätt till avsnitt G.
00	2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet B p. 4 eller bostadsrätt C p. 2)	+	1 500 000	
sv	3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen (se förra årets blankett K5 eller K6)	-	1 550 000	
08	4. Positivt eller negativt belopp	+/-	100 000	
02		=		

Han får bara slutligt uppskov med 100 000 kronor och det innebär att han måste återföra 50 000 kronor av det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning vid deklarationen 2014.

Blankett K2, sidan 2

**G. Slutligt uppskov med hela eller delar av det preliminära uppskovsbeloppet** <sup>⑪</sup>

	1. Preliminärt uppskovsbelopp från förra årets blankett K5 eller K6	+	150 000	För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1
	2. Slutligt uppskovsbelopp <b>Maxbelopp:</b> Det preliminära uppskovsbeloppet vid p. 1 eller beloppet i E p.4 om det är lägre (om du har fyllt i avsnitt E) <b>Minimibelopp:</b> 50 000 kr	-	100 000	
	3. Uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning	=	50 000	

Skulle det uträknade slutliga uppskovsbeloppet bli noll kronor eller negativt har du inte rätt till något slutligt uppskov, utan ska återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning i deklarationen 2014.

**Exempel:**

Om Henry i exemplet ovan skulle ha köpt en ny bostad för 1 400 000 kronor eller ett lägre belopp hade han inte fått något slutligt uppskov alls, utan hade varit tvungen att återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet vid deklarationen 2014.

Blankett K2, sidan 1

**E. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här** <sup>⑧</sup>

06	1. Vinst från förra årets blankett K5 eller K6	+	150 000	Är beloppet noll eller negativt kan du inte få något slutligt uppskov. Återför det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning i avsnitt F. Är beloppet positivt fortsätt till avsnitt G.
00	2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet B p. 4 eller bostadsrätt C p. 2)	+	1 400 000	
sv	3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen (se förra årets blankett K5 eller K6)	-	1 550 000	
08	4. Positivt eller negativt belopp	+/-	0	
02		=		

Blankett K2, sidan 2

**F. Hela det preliminära uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning** <sup>⑩</sup>

	Preliminärt uppskovsbelopp från förra årets blankett K5 eller K6	=	150 000	För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1
--	--	---	---------	---

# Vad händer efter att jag har fått ett uppskov?

## Schablonintäkt och årlig skatt på uppskavsbeloppet

Har du fått uppskov med beskattning av vinsten ska du årligen betala en skatt på ditt uppskavsbelopp så länge det finns någon del kvar av uppskavsbeloppet. Underlaget för skatten är en schablonintäkt som tas upp i inkomstslaget kapital. Den ingår i beloppet vid punkt 7.1, Schablonintäkter, på Inkomstdeklaration 1. Skatteverket fyller i beloppet för första gången på den deklaration som du lämnar andra året efter försäljningen av din ursprungsbostad. Det gäller även om uppskavsbeloppet var preliminärt i föregående års deklaration. På specifikationen som följer med deklarationen kan du se vilken schablonintäkt Skatteverket har fyllt i på din deklaration. I deklarationen 2014 kommer alltså du som har

- ett slutligt uppskavsbelopp från deklarationen 2013 eller tidigare deklaration, eller
- ett preliminärt uppskavsbelopp från deklarationen 2013

att få en schablonintäkt ifylld på deklarationen. Skulle det saknas en schablonintäkt får du själv räkna ut och fylla i beloppet vid punkt 7.1.

Schablonintäkten är 1,67 procent av det uppskavsbelopp som du har kvar vid ingången av kalenderåret. Schablonintäkten påverkas inte även om hela eller delar av uppskavsbeloppet återförs till beskattning under kalenderåret, till exempel vid försäljning av ersättningsbostaden eller vid frivillig återföring, eftersom beskattningstidpunkten är den 1 januari kalenderåret. Återföringen får effekt först i nästföljande deklaration.

Skatten är 30 procent av schablonintäkten. Det innebär att skatten på själva uppskavsbeloppet blir cirka 0,5 procent ( $1,67\% \times 30\% = \text{ca } 0,5\%$ ).

### Exempel:

Tomas fick uppskov i deklarationen 2012. Hans uppskavsbelopp är 450 000 kronor. Tomas bestämmer sig för att frivilligt "skatta av" en del av sitt uppskavsbelopp och återför 20 000 kronor till beskattning för kalenderåret 2013 i deklarationen 2014.

Hans schablonintäkt blir 7 515 kronor i deklarationen 2014 ( $450\,000 \times 1,67\%$ ) eftersom beskattningstidpunkten är den 1 januari 2013. Återföringen påverkar schablonintäkten först i deklarationen 2015. Då ska den beräknas på uppskavsbeloppet 430 000 kronor ( $450\,000 - 20\,000$ ). Tomas betalar en skatt på 2 254 kronor vid deklarationen 2014 ( $7\,515 \times 30\%$  eller  $450\,000 \times \text{ca } 0,5\%$ ).

## Beskattning (återföring) av uppskavsbeloppet

Uppskavsbeloppet ska beskattas när

- du säljer den nya bostaden (ersättningsbostaden)
- ersättningsbostaden övergår till en ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning (benefika överlåtelse) utom i några undantagsfall. I undantagsfallen överförs uppskavsbeloppet i stället till den nya ägaren.

Du kan även välja att beskatta hela eller delar av uppskavsbeloppet, så kallad "frivillig återföring".

### Du säljer ersättningsbostaden

Hela det uppskavsbelopp du har kvar när du säljer ersättningsbostaden ska beskattas, och du ska ta upp det i deklarationen som lämnas året efter försäljningen. Du får uppgift om detta belopp på den specifikation som följer med deklarationen. Stämmer inte beloppet med dina noteringar kontaktar du Skatteverket.

Uppskavsbeloppet ska tas upp i avsnitt B vid rubriken Återföring av uppskavsbelopp på den blankett där du deklarerar försäljningen av ersättningsbostaden. Det kan vara blankett K5 (punkt 8), K6 (punkt 11), K7 eller K8 beroende på vad ersättningsbostaden är för slags bostad när du säljer den.

### Exempel:

Staffan sålde sitt radhus och köpte en ny bostad, en bostadsrätt, år 2004. Han fick uppskov med hela sin vinst från husförsäljningen, 500 000 kronor, i deklarationen 2005. Han säljer bostadsrätten 2013 och flyttar till en hyresrätt. Staffan måste redovisa försäljningen av bostadsrätten i deklarationen 2014 (blankett K6) och återföra uppskavsbeloppet till beskattning. På specifikationen till inkomstdeklarationen ser han att han har ett uppskavsbelopp på 500 000 kronor. Det stämmer med hans egna noteringar. Han tar därför upp sitt uppskavsbelopp, 500 000 kronor, på blankett K6 (punkt 11) i deklarationen 2014.

### Ersättningsbostad utomlands

Har du sålt eller bytt bort en ersättningsbostad som finns i ett annat EES-land än Sverige (se sidan 17), är du normalt inte skattskyldig för vinst från försäljningen i Sverige om du är

- bosatt utomlands, och
- begränsat skattskyldig i Sverige.

Du ska däremot beskattas för hela eller delar av ditt uppskavsbelopp i och med överlåtelsen. Om resultatet

från försäljningen blir en kapitalförlust ska du dra bort förlusten från uppskovsbeloppet innan du tar upp det till beskattning. Du kan använda blankett K6 eller K5 (beroende på vilken slags bostad du har sålt) som hjälpblankett för att räkna ut om resultatet av den utländska försäljningen blir en vinst eller en förlust.

Köper du en ny ersättningsbostad inom EES-området i samband med försäljningen av din bostad inom EES, har du möjlighet att begära uppskov på nytt även om du inte ska beskattas för vinst på den gamla ersättningsbostaden i Sverige. Du måste dock beräkna uppskovsbeloppet enligt svenska regler; ta hänsyn till takbelopp, priset på den sålda och den nya bostaden, försäljnings- och förvärvstidpunkterna samt bosättning på den sålda och nya bostaden (se sidorna 15–21). Du kan använda blanketterna K6 eller K5 som hjälpblankett.

Om du inte ska deklarerar försäljningen av ersättningsbostaden i Sverige så återför du ditt uppskovsbelopp på blankett K2 i avsnitt H.

## Benefika överlåtelse

Hela, eller delar av uppskovsbeloppet ska beskattas om ersättningsbostaden övergår, helt eller delvis, till en eller flera nya ägare genom

- arv, testamente
- gåva, eller
- bodelning.

Detta gäller från och med den 1 januari 2008. Det gäller dock inte om ersättningsbostaden övergår till

- make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år (vid tidpunkten för arvlåtarens dödsfall) genom arv eller testamente, eller
- om bostaden övergår genom bodelning med anledning av en skilsmässa, att ett samboförhållande upphör eller vid makens eller sambons död.

Om det sker en bodelning under äktenskapet ska uppskovsbeloppet däremot återföras till beskattning.

Behöver du inte återföra uppskovsbeloppet kan du välja att återföra hela eller delar av detta frivilligt (se under rubriken Frivillig återföring på sidan 28).

Återföringen ska redovisas i deklarationen som du lämnar året efter överlåtelsen. Redovisa återföringen på blankett K2, avsnitt H. Skyldigheten att återföra gäller såväl svenska som utländska ersättningsbostäder. Överlåtarens/ditt kvarvarande uppskovsbelopp framgår av den specifikation som följer med överlåtarens/din inkomstdeklaration. Om ersättningsbostaden är ett småhus, ägarlägenhet eller bostadsrätt i ett privatbostadsföretag vid återföringen ska du redovisa det återförda beloppet vid punkt 7.6 på Inkomstdeklaration 1. Om ersättningsbostaden är en näringsfastighet eller näringsbostadsrätt tar du i stället upp beloppet vid punkt 7.7 och om den är en oäkta bostadsrätt vid punkt 7.5.

**Tänk på** att den som tar emot en bostad genom en benefik överlåtelse alltid övertar den tidigare ägarens inköpspris, förbättringsutgifter m.m., för den överlåtna delen, oavsett om uppskovsbeloppet återförs hos den tidigare ägaren eller inte.

### Exempel:

Knut har ett uppskovsbelopp på 400 000 kronor från förvärvet av ersättningsbostaden Brf Harpunen. Under 2013 överlåter han halva bostadsrätten till sin dotter i gåva.

Bostadsrättens marknadsvärde är 2 200 000 kronor och marknadsvärdet för den överlåtna halvan 1 100 000 kronor. Knut ska återföra 200 000 kronor av sitt uppskovsbelopp till beskattning ( $400\,000 \times 1\,100\,000 / 2\,200\,000 = 200\,000$ ) i deklarationen 2014. Vid gåva finns det inga undantag från återföring. Knuts återstående uppskov blir 200 000 kronor efter återföringen. Hans schablonintäkt (1,67 procent) i deklarationen 2014 baserar sig på 400 000 kronor, det vill säga uppskovsbeloppet den 1 januari 2013. I deklarationen 2015 baserar sig Knuts schablonintäkt på det återstående uppskovsbeloppet efter återföringen 2013; 200 000 kronor.

Blankett K2, sidan 2

### H. Slutligt uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning <sup>(12)</sup>

- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomstdeklaration
- vid frivillig återföring
- när ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning
- vid försäljning av ersättningsbostad utomlands (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett)

Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning

*Brf Harpunen*

1. Nuvarande uppskovsbelopp	+	400 000	→ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1
2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring)	-	200 000	
3. Återstående uppskovsbelopp	=	200 000	

## Uppgiftsskyldighet vid benefik överlåtelse utan skyldighet att återföra uppskovsbeloppet

Om det har skett en benefik överlåtelse där uppskovsbeloppet inte behöver återföras (se sidan 27) ska uppskovsbeloppet överföras till den nya ägaren. Överlåtaren eller överlåtarens dödsbo ska lämna uppgifter på blankett K2 avsnitt I om

- beteckningen på den överlåtna ersättningsbostaden,
- den nya ägaren/de nya ägarnas personnummer, namn och adress,
- den nya ägaren/de nya ägarnas andel av ersättningsbostaden, och
- uppskovsbeloppet.

Blankett K2, sidan 2

I. Slutligt uppskovsbelopp som ska överföras till ny ägare av ersättningsbostaden <sup>(13)</sup>			
- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomskdeklaration - vid arv, testamente eller bodelning i vissa fall			
Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsföreningen eller utländsk lägenhetsbeteckning <i>Brf Norrgården</i>			
Uppskovsbelopp som ska överföras till ny ägare		=	<i>200 000</i>
Den nya ägarens			
personnummer	namn och adress	ägarandel i procent	
<i>310720-1574</i>	<i>Sture Ek, Norrvägen 2, 123 45 Ökoping</i>	=	<i>100</i> %
		=	%
		=	%
		=	%

## Frivillig återföring

Om du har ett slutligt uppskovsbelopp från en försäljning som gjordes året före det aktuella inkomståret eller tidigare, har du rätt att återföra hela eller delar av uppskovsbeloppet utan att ersättningsbostaden säljs, överläts genom gåva m.m., en så kallat "frivillig återföring". Ditt kvarvarande uppskovsbelopp framgår av den specifikation som följer med din inkomskdeklaration.

Förutsättningen är att du återför minst 20 000 kronor under det aktuella inkomståret. Om du har kvar ett

Den nya ägaren ska betala skatt på schablonintäkten från och med deklarationen som lämnas andra året efter överlåtelsen.

### Exempel:

Vera och Sture har en ersättningsbostad tillsammans. Deras uppskovsbelopp är 200 000 kronor vardera. Vera avlider och hennes del av ersättningsbostaden övergår till Sture genom arv under 2013. I deklarationen för Veras dödsbo 2014, lämnas nedanstående uppgifter:

Sture ska betala skatt på schablonintäkten som baserar sig på det sammanlagda uppskovsbeloppet 400 000 kronor från och med deklarationen 2015. I deklarationen 2014 betalar Veras dödsbo skatt på en schablonintäkt som baserar sig på 200 000 kronor.

uppskovsbelopp som understiger 20 000 kronor måste du återföra hela beloppet. Har du exempelvis kvar ett uppskovsbelopp på 18 000 kronor måste du återföra hela beloppet.

Du redovisar återföringen på blankett K2 avsnitt H. Om ersättningsbostaden är en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag, ett småhus eller en ägarlägenhet vid återföringen ska det återförda beloppet redovisas vid punkt 7.6 på Inkomskdeklaration 1. Om den är en näringsfastighet eller näringsbostadsrätt tar du i stället upp beloppet vid punkt 7.7, och om den är en oäkta bostadsrätt vid punkt 7.5.

### Exempel:

Maja fick ett slutligt uppskov i deklarationen 2009. Det återstående uppskovsbeloppet är 220 000 kronor. Hon vill "skatta av" en del av sitt uppskovsbelopp redan nu och göra en frivillig återföring för inkomståret 2013 i deklarationen 2014. Maja vill inte göra en återföring med mer än minimibeloppet och undrar hur stort belopp hon måste återföra till beskattning i deklarationen 2014?

Maja måste återföra 20 000 kronor. Därefter blir hennes återstående uppskovsbelopp 200 000 kronor. I deklarationen 2014 kommer hon att betala skatt på en schablonintäkt som baserar sig på uppskovsbeloppet 220 000 kronor och först i deklarationen 2015 på det kvarvarande beloppet 200 000 kronor.

### Blankett K2, sidan 2

#### H. Slutligt uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning <sup>(12)</sup>

- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomskodeklaration
- vid frivillig återföring
- när ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning
- vid försäljning av ersättningsbostad utomlands (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett)

Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning

*Brf Skogsglädjan*

1. Nuvarande uppskovsbelopp	+	<i>220 000</i>	→ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1
2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring)	-	<i>20 000</i>	
3. Återstående uppskovsbelopp	=	<i>200 000</i>	

## Ersättningsbostad utomlands – du måste lämna uppgifter årligen

Har du en ersättningsbostad i ett annat EES-land än Sverige ska du lämna uppgifter till Skatteverket årligen om uppskovsbeloppet och om eventuella förändringar av ägarförhållandena. Har det skett en förändring måste du förklara på vilket sätt. Du kanske måste återföra hela eller delar av uppskovsbeloppet till beskattning (se i vilka fall du måste göra återföring i avsnittet Beskattning (återföring) av uppskovsbeloppet). Det gör du i så fall på blankett K2 i avsnitt H.

Du lämnar uppgifter genom att sätta ett kryss i ja- eller nej-rutan i avsnitt J på blankett K2. Sätter du ett kryss i nej-rutan måste du lämna en förklaring under rubriken Övriga upplysningar på Inkomstdeklaration 1.

Lämnar du inte några som helst uppgifter om ägarförhållandena i din inkomstdeklaration kan Skatteverket komma att återföra uppskovsbeloppet till beskattning.

### Blankett K2, sidan 2

#### J. Ersättningsbostad utomlands - årlig uppgift om ägarförhållanden <sup>(14)</sup>

- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomskodeklaration

sv  
00  
06

Du har ett slutligt uppskovsbelopp och äger en ersättningsbostad utomlands (se specifikationen till Inkomstdeklaration 1). **Är ägarförhållandena desamma vid utgången av inkomståret som när du förvärvade ersättningsbostaden?** Om nej, lämna upplysningar om ägarförändringen under rubriken "Övriga upplysningar" på Inkomstdeklaration 1. Kontrollera också om hela/delar av uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning.

Ja

Nej

# Räkna ut din skatt

För att kunna göra rätt skattebetalning behöver du veta hur du ska räkna ut din skatt om du har sålt en bostadsrätt med vinst. Du behöver också veta hur mycket skatt du ska betala om du har gjort en återföring av uppskovsbeloppet, frivilligt, eller för att du är tvungen.

Har du sålt med förlust får du veta hur du räknar ut din skattereduktion, det vill säga det belopp som du kan minska skatten på dina inkomster med.

## Skatt på vinst

Vinsten, eller vinsten efter eventuellt avdrag för uppskovsbelopp från blankett K6, tas upp som en kapitalinkomst vid punkt 7.6 på Inkomstdeklaration 1. Skatten i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Har du sålt en privatbostadsrätt ska du inte beskattas för hela vinsten utan för 22/30 (tjugotvå trettiondelar) av vinstbeloppet som du har redovisat vid punkt 12 eller 16 i avsnitt B på blankett K6. Eftersom 30 procent  $\times$  22/30 = 22 procent innebär det att skatten du ska betala är 22 procent av vinstbeloppet.

### Exempel:

I exemplet på sidan 12 räknade Daniel Jonsson ut sin vinst efter avdrag för uppskovsbelopp till 25 375 kronor. Den vinst som ska beskattas är 18 608 kronor ( $25\,375 \times 22/30$ ). Denna del lägger Daniel ihop med ränteinkomsterna från hans bankkonton 2 500 kronor och vinster från aktieförsäljningar på 8 500 kronor. Hans ränteutgifter 13 000 kronor dras av från dessa belopp. Nettot, 16 608 kronor ( $18\,608 + 2\,500 + 8\,500 - 13\,000$ ), är hans inkomst av kapital som beskattas med en skattesats på 30 procent.

Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.)	Kapital
	Ränteinkomster + 2 500
	Vinst aktier + 8 500
	Vinst bostadsrätt + 18 608
	Ränteutgifter - 13 000
	Inkomst av kapital = 16 608
	Skattesats 30 %
<b>Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000</b>	Skatt = 4 982
<b>Sammanlagd skatt 100 000 + 4 982 = 104 982 kronor</b>	

Daniel har fått preliminär skattereduktion för rotarbete med 1 500 kronor ( $3\,000 \times 50$  procent). Daniel får slutlig skattereduktion med samma belopp eftersom skattereduktionen inte överstiger hans sammanlagda skatt.

Om Daniel bara vill veta vad hans skatt på vinstbeloppet blir multiplicerar han vinstbeloppet med 22 procent. Vinsten 25 375 kronor  $\times$  22 procent = 5 582 kronor i skatt.

## Skatt på återfört uppskovsbelopp

Ett återfört uppskovsbelopp är detsamma som en vinst. Du räknar ut skatten på samma sätt som för vinst vid försäljning, men hämtar det återförda uppskovsbeloppet från avsnitt H på blankett K2. Om du redovisar det återförda beloppet vid punkt 7.7 eller 7.5 på Inkomstdeklaration 1 beskattas 27 procent (skattepliktig del av vinsten 90 procent  $\times$  skattesatsen 30 procent) respektive 30 procent av vinsten (skattepliktig del av vinsten 100 procent  $\times$  skattesatsen 30 procent).

### Exempel:

I exemplet på sidan 29 återförde Maja 20 000 kronor av sitt uppskovsbelopp. Den del av det återförda beloppet som ska beskattas är 22/30, det vill säga 14 666 kronor. Maja multiplicerar 14 666 kronor med skattesatsen 30 procent. Hon ska betala 4 399 kronor i skatt ( $14\,666 \times 30$  procent).

Om Maja bara vill veta vad skatten på det återförda beloppet blir multiplicerar hon detta med 22 procent (under förutsättning att hon har redovisat beloppet vid punkt 7.6 i inkomstdeklarationen).

## Skattereduktion vid förlust

Om du har sålt en bostadsrätt och har räknat fram en förlust vid punkt 13 i avsnitt B på blankett K6 får du bara avdrag med 50 procent av förlusten. Halva förlusten dras av, tillsammans med andra utgifter i kapital och avdragsgill del av kapitalförlusterna, från kapitalinkomster och den skattepliktiga delen av kapitalvinsterna. Får du ett underskott (negativt belopp) vid denna uträkning får du en skattereduktion som minskar skatten på dina förvärvsinkomster.

**Exempel:**

Om Daniel i exemplet ovan hade räknat ut en förlust på blankett K6 vid avsnitt B punkt 13 på 25 000 kronor hade hans avdragsgilla del av förlusten varit 12 500 kronor (25 000 x 50 procent). Hans skatt räknas då ut på följande sätt:

Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.)	Kapital
	Ränteinkomster + 2 500
	Vinst aktier + 8 500
	Ränteutgifter - 13 000
	Förlust bostadsrätt - 12 500
	Underskott av kapital = 14 500
<b>Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000</b>	Skattereduktion 30 % = 4 350
<b>Sammanlagd skatt 100 000 – 4 350 = 95 650 kronor</b>	

Om ditt underskott i inkomstslaget kapital blir högst 100 000 kronor får du skattereduktion med 30 procent av underskottet. Är underskottet större än 100 000 kronor får du skattereduktion med 30 procent av 100 000 kronor, det vill säga 30 000 kronor, plus 21 procent av den del av underskottet som överstiger 100 000 kronor.

## När ska jag betala in skatten?

Om du har räknat ut din skatt och kommit fram till att din preliminära skatt för 2013 och eventuella skatteinbetalningar inte täcker den slutliga skatten kanske du vill göra en extra skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta.

Om du beräknar att få ett underskott på skattekontot (alltså att det fattas pengar på kontot) som överstiger 30 000 kronor ska inbetalningen vara bokförd på Skatteverkets bankgiro 5050-1055 senast den 12 februari 2014 för att undvika kostnadsränta.

Beräknar du i stället att underskottet på skattekontot kommer att vara högst 30 000 kronor kan du också göra en skattebetalning för att undvika kostnadsränta. Denna inbetalning ska vara bokförd på Skatteverkets bankgiro 5050-1055 senast den 5 maj 2014.

Du kan läsa mer om skatteuträkning och inbetalning av skatt bland annat i broschyren Dags att deklarerera (SKV 325) och i Skatteuträkningsbroshyren (SKV 425).

## Skaffa e-legitimation

En e-legitimation kallas ibland bank-id och är en elektronisk identitetshandling. Den fungerar ungefär som ett körkort eller ett vanligt id-kort. Skillnaden är att du använder den när du ska göra ärenden elektroniskt, t.ex. betala räkningar eller använda tjänster hos myndigheter och kommuner.

På [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) kan du bland annat göra följande om du skaffar en e-legitimation:

- anmäla flyttning
- anmäla bankkonto för skatteåterbäring
- ansöka om skattejämkning (ändrad beräkning av preliminär skatt)
- lämna din inkomstdeklaration inklusive de flesta bilagor
- lägga till eller ändra uppgifter i inkomstdeklarationen
- låta ett deklarationsombud lämna de flesta av dina deklarerationer\*
- lämna kontrolluppgifter
- lämna moms- eller arbetsgivardeklarerationer
- lämna din preliminära inkomstdeklaration

- se saldot på ditt skattekonto
- se hur mycket rot- eller rutavdrag du utnyttjat (s.k. köparintyg)
- skriva ut personbevis.

Du kan också använda din e-legitimation för att skaffa dig en säker elektronisk brevlåda via [www.minameddelanden.se](http://www.minameddelanden.se). Då kan du få din myndighetspost den vägen i stället för på papper. För närvarande skickas bara några få meddelanden elektroniskt via Mina meddelanden, men fler är på gång.

På [www.verksamt.se](http://www.verksamt.se) kan du med din e-legitimation bland annat registrera ditt företag, ansöka om godkännande av F-skatt och skapa en affärsplan.

Läs mer om e-legitimation och hur du gör för att skaffa en på [www.skatteverket.se/e-legitimation](http://www.skatteverket.se/e-legitimation).

\*Använd e-tjänsten "Anmäla behörig person" om du vill att ett ombud ska få tillgång till dina deklarerationer och ditt skattekonto.

### Självbetjäning dygnet runt:

Webbplats: [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

Servicetelefon: **020-567 000**

### Personlig service:

Ring Skatteupplysningen,  
inom Sverige: **0771-567 567**

från utlandet: **+46 8 564 851 60**

