

# Ska du köpa hus?

## Då kan det här vara bra att känna till:

### Du får dra av dina låneräntor i inkomstdeklarationen

Om du lånar pengar för att köpa ett hus får du göra avdrag för låneräntan i din inkomstdeklaration. Din långivare lämnar kontrolluppgift till Skatteverket om hur mycket ränta du har betalat under kalenderåret. Räntebeloppet är ifyllt på deklarationsblanketten.

Din skatt minskar med 30 procent av låneräntan om du inte har ett underskott i kapital på mer än 100 000 kr. Då minskar skatten bara med 21 procent på den del av underskottet som överstiger 100 000 kr. Att ha ett "underskott i kapital" innebär att dina avdragsgilla utgifter i kapital, t.ex. låneräntorna, överstiger dina kapitalinkomster (t.ex. räntor och utdelningar) med ett visst belopp.

**Exempel:** Du betalar låneräntor med 50 000 kr under ett kalenderår. Du saknar kapitalinkomster och får ett underskott i kapital på 50 000 kr. Du ska betala 100 000 kr i skatt på din lön. Din skatt minskar (= du får skattereduktion) med 15 000 kr (50 000 kr x 30 procent) på grund av låneräntorna, så att du bara betalar 85 000 kr i skatt (100 000 kr – 15 000 kr).

### Du ska betala kommunal fastighetsavgift

Inkomståret 2011 är fastighetsavgiften 6 512 kr för de flesta småhus, men högst 0,75 procent av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften justeras årligen med hänsyn till förändringarna i inkomstbasbeloppet. Underlaget för din andel av småhusets fastighetsavgift kommer att vara ifyllt på din deklarationsblankett.

Den som äger huset den 1 januari inkomståret ska betala fastighetsavgiften för hela året, även om det har skett ett ägarbyte under året. Säljaren, och du som köpare, kan komma överens om en fördelning av fastighetsavgiften i samband med att ni skriver köpekontraktet. Ni kan alltså inte göra någon fördelning i era inkomstdeklarationer.

**Observera!** Om du köper ett nybyggt hus betalar du ingen kommunal fastighetsavgift de första fem

åren. Lättnaden börjar inkomståret efter det år som bestämts som värdeår (=nybyggnadsår) vid fastighetstaxeringen.

### Ändrad beräkning av skatteavdrag (skattejämkning)

Låneräntor och kommunal fastighetsavgift påverkar hur mycket skatt du ska betala. För att din arbetsgivare ska dra rätt skatt på din lön bör du därför ansöka om skattejämkning.

**Har du e-legitimation** kan du lämna din ansökan på vår webbplats [skatteverket.se](http://skatteverket.se) (Logga in, e-tjänster → Välj e-tjänst → Skattejämkning). Där finns information om hur du går vidare.

**Saknar du e-legitimation** kan du beställa blanketten "Ansökan, Ändrad beräkning skatteavdrag" (jämkning) på vår servicetelefon **020-567 000**, direktval 6501. Alternativt kan du fylla i blanketten (SKV 4302) på vår webbplats och skriva ut den. Skicka eller lämna blanketten till Skatteverket.

Du får sedan ett beslut från Skatteverket som du ska lämna till din arbetsgivare.

### Spara alla kvitton!

Om du i framtiden säljer huset ska du redovisa försäljningen i inkomstdeklarationen. Enligt nuvarande regler får du göra avdrag för köpesumman och dina förbättringsutgifter när du redovisar försäljningen. Det är därför mycket viktigt att du sparar köpekontrakt samt alla fakturor, räkningar och kvitton på dina förbättringsutgifter.

Med förbättringsutgifter menas utgifter som du har haft för

- ny-, till- eller ombyggnad
- förbättrande reparationer och underhåll.

Du får bara göra avdrag för de år då förbättringsutgifterna sammanlagt har varit minst 5 000 kr.

Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll är avdragsgilla om du har haft dem under det år du

säljer eller något av de fem föregående åren. Dessutom ska reparationerna och underhållet ha gjort att huset är i bättre skick när du säljer det än när du köpte det för att du ska få avdrag.

## Har du sålt en tidigare bostad med vinst?

Om du köper en ny bostad kan du i vissa fall få uppskov med beskattning av vinsten på den tidigare bostaden. Mer information finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) och i broschyrerna "Försäljning av småhus och ägarlägenhet", SKV 379 samt "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321. Du kan beställa broschyrerna på vår servicetelefon **020-567 000**, direktval 7401 eller 7407.

## Skattereduktion för ROT-arbete

I vissa fall kan du få skattereduktion, om du har utgifter för ROT-arbeten (reparation, underhåll, om- och tillbyggnad) på ditt småhus. Skattereduktionen är hälften av arbetskostnaden inklusive moms. Den sammanlagda skattereduktionen får inte överstiga 50 000 kr per person och år. Du får skattereduktion genom att bara betala halva arbetskostnaden till den som utför arbetet (fakturamodellen). Mer information om skattereduktionen, och vad som räknas som ROT-arbete, finns på [www.skatteverket.se/husarbete](http://www.skatteverket.se/husarbete).

### Vill du veta mer?

Detta är bara en översiktlig information. Du hittar utförligare information på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

På vår webbplats kan du även läsa om hur du skaffar **e-legitimation**.

Du kan också ringa Skatteupplysningen, **0771-567 567**.