

# Försäljning av bostadsrätt

## Information, exempel och blanketter

I den här broschyren beskriver vi hur du som har sålt din bostadsrätt 2007 ska deklarerera försäljningen.

Du redovisar försäljningen på blankett K6 "Försäljning av bostadsrätt".

**Deklarera din försäljning på Internet  
– läs mer på sidan 3**

**eller**

**deklarera på blankett K6 som finns  
i mitten av den här broschyren.**



## Innehåll

<b>Deklarera försäljningen</b> .....	2	<b>Privatbostadsrätt</b> .....	17
Så här räknar du ut vinst eller förlust på din försäljning .....	2	Privatbostadsföretag – steg 1 .....	17
Nyheter .....	2	Privatbostadsrätt – steg 2 .....	17
<b>Deklarera på Internet</b> .....	3	<b>Vinst eller förlust</b> .....	18
<b>Deklarera på pappersblankett</b> .....	3	Återföring av uppskovsbelopp .....	19
<b>Försäljning av bostadsrätt</b> .....	4	Försäljning till underpris .....	19
Så här fyller du i sidan 1 på blankett K6 .....	4	Försäljning av näringsbostadsrätt .....	20
Så här fyller du i hjälpblanketten .....	7	Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag .....	20
Så här fyller du i sidan 2 på blankett K6 .....	8	<b>Avdrag för uppskovsbelopp vid vinst</b> .....	20
<b>Uppskov – bostad, blankett K2</b> .....	10	Inga dispensmöjligheter .....	20
Så här fyller du i sidan 1 på blankett K2 .....	11	Uppskovsbeloppet .....	20
Så här fyller du i sidan 2 på blankett K2 .....	12	Den sålda bostaden .....	20
<b>Exempel</b>		Den nya bostaden .....	21
Försäljning av bostadsrätt köpt 1999 och såld 2007 .....	14	Dödsbon .....	22
Avdrag för uppskovsbelopp .....	15	<b>Frivillig återföring av uppskovsbelopp</b> .....	23
Förbättringsutgifter .....	16	<b>Så här räknar du ut skatten</b> .....	24

# Deklarera försäljningen

De allra flesta bostadsrätter som säljs är privatbostadsrätter. Dessa försäljningar ska redovisas på blankett K6 "Försäljning av bostadsrätt". På sidan 17 finns utförlig information om vad som är en privatbostadsrätt. Information om reglerna vid försäljning av s.k. oäkta bostadsrätter och näringsbostadsrätter finns i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar" (SKV 378).

Försäljning av en bostadsrätt ska deklarerars för det inkomstår då ett bindande avtal (köpekontrakt) har träffats. Betalningstidpunkt och tillträde saknar betydelse. Har du sålt en bostadsrätt genom ett köpekontrakt daterat under år 2007 ska du ta upp vinsten eller förlusten i deklarationen 2008, även om du inte får betalt förrän år 2008.

## Så här räknar du ut vinst eller förlust på din försäljning

<b>Försäljningspris</b>
- Mäklararvode
- Inköpspris
- Förbättringsutgifter
- Kapitaltillskott
= Vinst eller förlust
+ Återföring av uppskovsbelopp
= Vinst eller förlust

Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få göra avdrag för uppskovsbelopp på vinsten för den bostad som du har sålt (= skjuta fram beskattningen).  
Se sidan 6.

### Vinst

Om du får en vinst kan du välja att betala skatten på vinsten eller göra ett avdrag för uppskovsbelopp (preliminärt eller slutligt).

Om du väljer att betala skatten så är den 30 procent av den skattepliktiga vinsten (= 2/3 av vinsten).

**Exempel:** Vinsten är 100 000 kr och skatten blir då 20 000 kr (100 000 kr x 2/3 x 30 %).

### Förlust

Om du får en förlust får du skattereduktion med 30 procent av halva förlusten.

**Exempel:** Förlusten är 50 000 kr och skattereduktionen blir då 7 500 kr (50 000 kr x 50 % x 30 %). Du får alltså tillbaka 15 procent av förlusten.

På sidorna 4–13 visar vi hur du steg för steg fyller i blanketterna K6 "Försäljning av bostadsrätt", K2 "Uppskov – bostad" och hjälpblankett "Förbättringsutgifter". Information om skattereglerna och förklaringar av begrepp finns på sidorna 17–23.

På sidan 24 finns mer information om hur du räknar ut skatten.

**Obs!** Den här broschyren ger översiktlig information och ska inte betraktas som lagtext i ämnet. Ytterligare information hittar du på Skatteverkets webbplats [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

## Nyheter!

- Från och med i år kan du som har e-legitimation deklarerars på Internet om du har sålt bostadsrättslägenhet, tänker göra en frivillig återföring av ett uppskov och om du ska redovisa ett preliminärt uppskov från föregående år.
- I utlandet belägna s.k. ägarlägenheter kan utgöra ersättningsbostad vid uppskov. Se sidan 21.

**Observera!** De nya reglerna om bostadsbeskattning, t.ex. ränta med 0,5 procent på uppskovsbelopp, gäller först fr.o.m. 2009 års deklaration.

# Deklarera på Internet

På din specifikation, som du fått tillsammans med inkomstdeklarationen, står det om du kan deklarerera på Internet, telefon eller via sms.

## Fördelar med att deklarerera försäljning av bostadsrätt på Internet

- Alla uppgifter på kontrolluppgiften som du fått från bostadsrättsföreningen är redan ifyllda på blankett K6.
- Återföring av ett eventuellt uppskovsbelopp är redan ifyllt på blankett K6.
- Programmet räknar ut och flyttar alla delsummor automatiskt.
- Du får vinst eller förlust automatiskt uträknad.
- Du får underskott eller överskott i inkomstslaget kapital automatiskt uträknat.
- Du kan börja att deklarerera, spara dina uppgifter och sedan fortsätta vid ett senare tillfälle.

## Hur gör du?

Du behöver **e-legitimation** för att på Internet kunna

- deklarerera din försäljning av bostadsrätt,
- göra en frivillig återföring av uppskov,
- redovisa ett preliminärt uppskov från föregående år.

Du kan inte deklarerera med hjälp av säkerhetskoder, eftersom du måste lägga till uppgifter i deklarationen.

Gå in på **www.skatteverket.se**. Klicka sedan på **Deklarera 2008**. Där finns utförlig information om hur du går vidare.

När du ska redovisa försäljningen behöver du dina köpekontrakt från både köpet och försäljningen. Vidare behöver du uppgifter om in-teckningskostnader, mäklararvode och andra kostnader från köpet eller försäljningen. Till stor hjälp vid deklarationen

är att använda kontrolluppgiften som du fått från bostadsrättsföreningen. Dessutom behöver du dina kvitton och fakturor från eventuella förbättringar.

## Så här skaffar du e-legitimation

Du kan skaffa e-legitimation om du är kund hos Danske Bank, Handelsbanken, Ikanobanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SEB, Skandia-banken, Sparbanken Finn, Sparbanken Gripen eller Swedbank. Gå in på din banks webbplats. Där får du information hur du ska göra för att få e-legitimation.

Om du inte är kund hos någon av dessa banker kan du gå in på Nordeas webbplats och läsa hur du ska göra för att skaffa e-legitimation.

Mer information finns på **www.skatteverket.se** och på **www.e-legitimation.se**.

# Deklarera på pappersblankett

Om du väljer att inte redovisa din försäljning av bostadsrätt på Internet ska du använda **blankett K6**. I mitten av den här broschyren finns två exemplar av blanketten. Här finns också en hjälpblankett som du kan använda för att beräkna dina förbättringskostnader. Observera att du **inte** ska skicka in hjälpblanketten.

Om du vill göra en frivillig återföring av ett tidigare uppskov ska du använda blankett K2 "Uppskov –

bostad". Denna blankett ska du också använda när du ska redovisa ett preliminärt uppskov från föregående år. Blankett K2 kan du ladda ner från vår webbplats eller beställa via vår servicetelefon. Du kan också få blanketten på närmaste skattekontor.

Hur du ska fylla i respektive blankett framgår av sidorna 4–13 i denna broschyr.

# Försäljning av bostadsrätt

Här visar vi hur du steg för steg fyller i blankett K6.

Innan du börjar att fylla i blanketten tar du fram köpekontrakt, kvitton, fakturor m.m. Många av de uppgifter som du ska fylla i på blankett K6 framgår av den kontrolluppgift som du har fått från bostadsrättsföreningen.

**Inkomstdeklaration 1 2008**  
 Inkomståret 2007

**Skatteverket**

**Försäljning av bostadsrätt K6 2008**

Du som har sålt bostadsrätt som är privatbostad ska lämna den här blanketten. Lämna den tillsammans med Inkomstdeklaration 1.  
Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren "Försäljning av bostadsrätt" SKV 321. Belopp anges i hela kronor.

**1** Inkomstår 2007  
39 Datum då blanketten fylls i 98 Numrering vid flera K6

**2** Den skattskyldiges namn Personnummer

**3** **A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten**

Bostadsrättsföreningens namn	Lägenhetens beteckning
Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Försäljningsdatum enligt köpekontrakt
Bosatt på bostadsrätten/lägenheten	fr.o.m. t.o.m.
Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende till	
Som inköpspris har använts	
<input type="checkbox"/> 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974	<input type="checkbox"/> köpeskillingen enligt köpekontrakt

**4** **B. Utredning om vinst eller förlust**

1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	01	+	07
2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)	02	-	
3. Inköpspris m.m.	03	-	
4. - ny-, till- eller ombyggnad	04	-	
5. -förbättrande reparation och underhåll		-	
6. Kapitaltillskott		-	
7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen		-	
8. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet		+	
9. Vinst eller förlust på försäljningen		=	
10. Din andel i procent % Din andel i kronor	09	=	
11. Återföring av uppskovsbelopp	10	+	
12. Vinst	11	=	
13. Förlust	12	=	

**5** 1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt)

**6** 3. Inköpspris m.m.

**7** 4. - ny-, till- eller ombyggnad

**8** 6. Kapitaltillskott

**9** 7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen

**10** 9. Vinst eller förlust på försäljningen

**11** 11. Återföring av uppskovsbelopp

**12** 13. Förlust

**Observera!** Om det finns fler delägare ska du fylla i belopp som gäller för hela lägenheten. Det är först längre ned på blanketten som du fyller i din egen andel. Om inte hela lägenheten har sålts, du har t.ex. bara sålt din andel, ska du bara fylla i belopp för din andel. Se även vid **8**.

## Så här fyller du i sidan 1 på blankett K6

**1** Ange datum när blanketten fylldes i och gör numrering om du lämnar flera blanketter K6.

**2** Fyll i ditt namn och personnummer.

### A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten

**3** Här fyller du i bostadsrättsföreningens namn samt den sålda bostadsrättens beteckning. Ange vilket datum du köpte lägenheten och vilket datum du sålde lägenheten. Båda uppgifterna finns på respektive köpekontrakt. Fyll

också i hur bostadsrätten har använts samt när du varit bosatt i lägenheten. Om du har sålt en lägenhet som du inte har bött i, sätter du ett kryss i rutan "Ej bosatt".

**4** Här anger du vilket inköpspris som använts.

Kryssa i om du använt 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 som inköpspris eller om du använt köpeskillingen enligt köpekontraktet.

## B. Utredning om vinst eller förlust

### 5 Försäljningspris

Fyll i försäljningspriset vid punkt 1 (ruta 01). Uppgift om detta finns på köpekontraktet. Vid punkt 2 (ruta 07) gör du avdrag för utgifter du haft i samband med försäljningen av lägenheten, t.ex. mäklararvode, värderingskostnad och homestaging. Observera att du inte får avdrag för allt som ingår i mäklararvode och homestaging. Läs därför mer på sidan 18.

Redovisa hela försäljningspriset, inte bara din del. Om inte hela lägenheten har sålts, du har t.ex. sålt bara din andel, ska du bara fylla i det som du sålt din andel för. Se även nedan vid 8.

### 6 Inköpspris m.m.

Fyll i priset du köpte lägenheten för vid punkt 3 (ruta 02). Har du ärvt lägenheten, fått den i gåva eller genom bodelning ska du använda den tidigare ägarens inköpspris. För bostadsrätter som är köpta före 1974 kan inköpspriset beräknas till 150 procent av bostadsrättens förmögenhetsvärde år 1974.

Redovisa hela inköpspriset, inte bara din del. Om inte hela huset har sålts, du har t.ex. sålt bara din andel, ska du inte fylla i hela inköpspriset. Se även vid 8.

**Exempel:** Lennart ärvde sin mosters lägenhet hösten 2005. Lennart vet att lägenheten köptes våren 1979 för 100 000 kr. Vid bouppteckningen värderades lägenheten till 500 000 kr. Lennart redovisar 100 000 kr som inköpspris och våren 1979 som inköpsdatum. Han får inte använda värdet från bouppteckningen som inköpspris.

### 7 Förbättringsutgifter

Här gör du avdrag för förbättringsutgifter, dvs. utgifter för ny-, till- eller ombyggnad och utgifter för förbättrande reparationer och underhåll. Utgifterna måste sammanlagt uppgå till minst 5 000 kr per år.

Förbättringsutgifterna kan du specificera och summera på hjälpblanketten "Förbättringsutgifter" (SKV 2197). För över summorna till punkt 4 (ruta 03) och punkt 5 (ruta 04). Läs mer på sidan 7 hur du fyller i hjälpblanketten och vad du kan göra avdrag för. Exempel finns på sidan 16.

### 8 Kapitaltillskott

Här fyller du i de kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden. Beloppet som du ska redovisa hittar du i ruta 636 på kontrolluppgiften (KU55) som du har fått från bostadsrättsföreningen.

### 9 Inre reparationsfond

Här fyller du i bostadsrättens andel i den inre reparationsfonden vid försäljningen respektive köpet. Beloppen som du ska redovisa hittar du i ruta 635 och i ruta 644 på kontrolluppgiften (KU55) som du har fått från bostadsrättsföreningen.

### 10 Vinst eller förlust och ägarandel

När du räknat ut om det blir en vinst eller en förlust på försäljningen av lägenheten ska du dela upp vinsten eller förlusten utifrån din ägda andel av lägenheten. Först fyller du i din andel i **procent** och därefter fyller du i din andel i **kronor**.

**Exempel:** Du och din sambo ägde lägenheten tillsammans. Vinsten på försäljningen är 100 000 kr. Din andel i procent är då 50 procent och din andel i kronor är 50 000 kr.

Om du ägde hela lägenheten när den såldes, ska du fylla i hela vinsten eller förlusten.

### 11 Återföring av uppskovsbelopp

Har du fått uppskov med vinsten från en tidigare försäljning ska du nu återföra (redovisa) det beloppet här. Var ni flera ägare till den bostaden ska du ta upp **din del** av uppskovet här.

Det uppskov som du ska återföra framgår av specifikationen som du fått tillsammans med inkomstdeklarationen. Fyll i beloppet från specifikationen (uppskovet) vid punkt 11 (ruta 09). Se även information på sidan 19, vid "Återföring av uppskovsbelopp".

### 12 Vinst eller förlust

Nu räknar du ut om du får en vinst eller en förlust på din försäljning.

Om du har gjort en vinst och inte vill ha uppskov, för du över **hela** beloppet till **ruta 65** i inkomstdeklarationen. Reducering av vinsten till 2/3 görs sedan automatiskt av Skatteverket.

Om du har gjort en förlust, för du över **hela** beloppet till **ruta 85** i inkomstdeklarationen. Skatteverket gör sedan automatisk reduktion av förlusten.

Om du har gjort en vinst och du tänker begära uppskov, måste du först kontrollera om du uppfyller kraven för uppskov.

Fortsätt därför på nästa sida!

13. Förlust		=	85 på Inkomstdeklaration 1
<b>C. Avdrag för uppskovsbelopp - slutligt eller preliminärt</b>			
När du har sålt en bostad med vinst och sedan köper en ny bostad kan du, om du uppfyller vissa förutsättningar, göra avdrag för uppskovsbelopp (skjuta fram beskattningen). Här ska du redovisa om avdraget för uppskovsbelopp är slutligt eller preliminärt. Mer information finns i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321.			
91	Avdraget för uppskovsbelopp är <b>slutligt</b>	Om avdraget för uppskovsbelopp är slutligt sätter du ett kryss i rutan och du ska då fylla i kompletterande uppgifter på sidan 2. Du kan välja att göra avdrag för uppskovsbelopp med hela eller delar av vinsten.	
92	Avdraget för uppskovsbelopp är <b>preliminärt</b>	Om avdraget för uppskovsbelopp är preliminärt sätter du ett kryss i rutan. I år behöver du <b>inte</b> fylla i några ytterligare uppgifter, utan du ska i stället göra det på blankett K2 vid nästa års taxering. <b>Obs!</b> Vid preliminärt avdrag för uppskovsbelopp är avdraget lika stort som vinsten och du ska inte föra över någon vinst till Inkomstdeklaration 1.	

## C. Avdrag för uppskovsbelopp – slutligt eller preliminärt

Du kan välja att betala skatt på vinsten nu eller göra ett avdrag för uppskovsbelopp på vinsten (skjuta fram beskattningen). Avdraget måste vara minst 50 000 kr<sup>\*</sup>. Beloppet gäller varje delägare för sig.

**Obs!** Från och med nästa års deklaration påförs du en ränta på 0,5 procent av uppskovsbeloppet och senast när du säljer din ersättningsbostad ska det avdragna uppskovsbeloppet återföras (= beskattas) i inkomstdeklarationen.

Vill du göra ett avdrag för uppskovsbelopp ska du först kontrollera om den sålda bostaden uppfyller förutsättningarna (varit din privatbostad och räknas som permanentbostad). Du måste ha bott i bostaden antingen minst ett år omedelbart före försäljningen eller minst tre av de senaste fem åren (permanentbostad). Om dessa förutsättningar är uppfyllda går du vidare och kollar förutsättningarna för den nya bostaden (bl.a. inköps- och inflyttningsdatum). Läs mer om uppskov på sidorna 20–22.

Därefter kan du bestämma om avdraget i år ska vara slutligt eller preliminärt. Läs vidare om slutligt eller preliminärt avdrag vid **13** och **14** på denna sida.

### **13** Slutligt avdrag

För att du ska kunna göra slutligt avdrag för uppskovsbelopp ska du ha köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2007 och du ska ha bosatt dig där senast den 2 maj 2008. Bostaden ska dessutom vara ett småhus eller en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag och ligga i Sverige eller annat land inom EES-området.

Om den nya bostaden är lika dyr eller dyrare än den sålda bostaden kan du välja att göra avdrag för uppskovsbelopp med hela eller delar av vinsten.

Om den nya bostaden är billigare kan du inte göra avdrag för uppskovsbelopp på hela vinsten. Högsta möjliga uppskovsbelopp beräknas genom att inköpspriset för den nya bostaden jämförs med försäljningspriset för den gamla bostaden (ursprungsbostaden).

Om du uppfyller alla förutsättningar för att få göra slutligt avdrag för uppskovsbelopp sätter du ett kryss i den första rutan i avsnitt C. Därefter fyller du i uppgifterna på sidan 2 i blankett K6 (se sidorna 8–9). Själva avdraget för uppskovsbelopp gör du i avsnitt H på sidan 2. Du kan välja att göra avdrag från vinsten med hela eller del av högsta möjliga uppskovsbelopp, dock minst 50 000 kr.

### **14** Preliminärt avdrag

Preliminärt avdrag för uppskovsbelopp kan du välja att göra om du senast den 31 december 2007

- inte köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men avser att göra det  
*eller*
- köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men inte bosatt dig där senast den 2 maj 2008  
*eller*
- har köpt en ny fastighet (småhus) och du avser att lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad på den nya fastigheten före den 2 maj 2009.

Om du uppfyller alla förutsättningar för att få göra preliminärt avdrag för uppskovsbelopp sätter du ett kryss i den andra rutan i avsnitt C. Vid preliminärt avdrag för uppskovsbelopp är avdraget lika stort som vinsten (du kan inte välja att begära avdrag för uppskovsbelopp på delar av vinsten).

**Obs!** Du ska inte fylla i några ytterligare uppgifter på blankett K6 eller inkomstdeklarationen i år. Det gör du i stället i nästa års deklaration på blankett K2.

**Obs!** Nästa år ska du redovisa ett särskilt tillägg (10 procent) utöver det uppskov som du ska återföra om

- du inte köper en ny bostad (ersättningsbostad) under 2008 eller
- du köper en ny bostad (ersättningsbostad) under 2008 men inte bosätter dig där senast den 2 maj 2009 eller
- inköpspriset för den nya bostaden är lägre än försäljningspriset.



① Personnummer

### Slutligt uppskov

**D. Om den nya bostaden är småhus - fyll i här**

Fastighetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+	
2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad	+	
3. Totalt inköpspris	=	
4. Din andel i procent %	Din andel i kronor	=

**E. Om den nya bostaden är bostadsrätt - fyll i här**

Bostadsrättsföreningens namn	Organisationsnummer
Lägenhetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt
	Datum för bosättning
1. Inköpspris (minus inre reparationsfond)	+
2. Din andel i procent %	Din andel i kronor

**F. Om den nya bostaden finns utomlands - fyll i här**

Typ av bostad <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet	Boendeformens beteckning i hemlandet	Land
Bostadens adress		
Fastighetens beteckning		
Lägenhetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.*	+	
2. Din andel i procent %	Din andel i kronor	=

\* För utländsk fastighet som motsvarar ett svenskt småhus ska även utgift för ny-, till- eller ombyggnad tas med.

**G. Beräkning av högsta möjliga uppskovsbelopp**  
Fylls endast i om den nya bostaden är billigare än den sålda bostaden

Inköpspris (D4, E2 eller F2)	18	x	Vinst <sup>2</sup>	20	=	Högsta möjliga uppskovsbelopp <sup>3</sup>	21
Försäljningspris - utgifter för försäljningen <sup>1</sup>	19						

<sup>1</sup> Punkt 1 minus punkt 2 och 7 i avsnitt B x din andel. <sup>2</sup> Avsnitt B, punkt 12. <sup>3</sup> Hela eller del av uppskovsbeloppet flyttas till avsnitt H, punkt 2.

**H. Avdrag för uppskovsbelopp**

1. Vinst från avsnitt B, punkt 12	+		
2. Avdrag för uppskovsbelopp (minst 50 000 kr)	-		→ Max. belopp enl. avsnitt G
3. Kvarvarande vinst	=	15	→ För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1

## Så här fyller du i sidan 2 på blankett K6

När du kommit fram till att du uppfyller alla förutsättningar för att få göra slutligt avdrag för uppskovsbelopp och har satt ett kryss i den första rutan i avsnitt C (se sidan 6) ska du fylla i uppgifterna på sidan 2 i blankett K6.

- ① Här fyller du i ditt personnummer. Därefter fyller du i uppgifter i ett av avsnitten D, E eller F.

### D. Om den nya bostaden är ett småhus

- ② Om det nya bostaden är ett småhus i Sverige börjar du med att fylla i uppgifter om fastighetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.
- ③ Fyll i priset du köpte det nya huset för. Beloppet finns på köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m.
- ④ Har du haft utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av den nya bostaden lägger du till den summan här. Specificera och räkna samman utgifterna i hjälpblanketten. Observera att du inte får räkna med kostnader för reparationer och underhåll, t.ex. tapetsering eller ommålning av det nya huset.

- ⑤ När du räknat ut det totala inköpspriset för det nya huset ska du sedan fylla i **din andel** i procent. Du fyller också i **din andel** i kronor i ruta 12.

**Exempel:** Du och din make äger ert nya hus tillsammans (50 procent vardera). Ni köpte det för 1 500 000 kr. Din andel i procent är då 50 procent och din andel i kronor är 750 000 kr.

### E. Om den nya bostaden är en bostadsrätt

- ⑥ Om det nya bostaden är en bostadsrätt i Sverige börjar du med att fylla i uppgifter om bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer, lägenhetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.
- ⑦ Fyll i priset du köpte lägenheten för minskat med eventuellt tillgodohavande på inre reparationsfond. Inköpspriset finns på köpekontraktet. När den nya bostaden är en bostadsrätt får du inte räkna in eventuella ny-, till- eller ombyggnadsåtgärder i inköpspriset. Du får inte heller räkna med kostnader för reparationer och underhåll, som t.ex. tapetsering eller ommålning av den nya lägenheten.

- ⑧ Här fyller du i **din andel i procent** samt **din andel i kronor** i ruta 13.

**Exempel:** Du äger din nya bostadsrätt ensam. Du har köpt den för 500 000 kr. Din andel i procent är då 100 procent och din andel i kronor är 500 000 kr.

## F. Om den nya bostaden finns utomlands

Har du köpt en ny bostad utomlands inom EES-området (ej i Sverige) ska du lämna uppgift här.

- ⑨ Ange vilken typ av bostad det är och vilken beteckning som boendeformen har i hemlandet.
- ⑩ Fyll i vilket land bostaden finns.
- ⑪ Fyll i bostadens fullständiga adress.
- ⑫ Om bostaden är ett småhus, ange fastighetens fullständiga beteckning.
- ⑬ Om bostaden är en lägenhet, ange lägenhetens fullständiga beteckning.
- ⑭ Fyll i inköpsdatum enligt köpekontraktet.
- ⑮ Fyll i datum för bosättning.
- ⑯ Fyll i priset du köpte bostaden för. Beloppet finns på köpekontraktet. Om priset är angett i annan valuta än svenska kronor ska beloppet räknas om. Du ska då använda omräkningskursen till svenska kronor som gällde dagen för köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. – även dessa belopp omräknade till svenska kronor för den dag du hade kostnaden.
- ⑰ Här fyller du i din andel i procent samt din andel i kronor i ruta 14.

## G. Beräkning av högsta möjliga uppskovsbelopp

Om inköpspriset för den nya bostaden är lägre än den sålda bostadens försäljningspris ska du här beräkna högsta möjliga uppskovsbelopp. Vid beräkningen jämförs inköpspriset för den nya bostaden (ersättningsbostaden) med försäljningspriset för den gamla bostaden (ursprungsbostaden) och multipliceras sedan med vinsten.

**Obs!** Om inköpspriset för den nya bostaden är minst lika stort eller större än försäljningspriset för den gamla bostaden ska du inte fylla i några uppgifter här.

- ⑱ Här fyller du i din andel av inköpspriset för den nya bostaden. Beloppet hämtar du vid D. 4, E. 2 eller F. 2.
- ⑲ Fyll i din andel av försäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) på din gamla bostad. Hela försäljningspriset och hela mäklararvodet m.m. har du på framsidan av blankett K6 i avsnitt B, punkt 1 och 2.

**Exempel:** Du och din fru har sålt villan för 500 000 kr (punkt 1) och mäklararvodet är 15 000 kr (punkt 2). Eftersom ni äger hälften var ska du redovisa 242 500 kr vid ⑲,  $(500\,000 - 15\,000) \times 50\%$ .

- ⑳ Här fyller du i din vinst. Beloppet hittar du vid punkt 12 på framsidan av blankett K6.
- ㉑ Här redovisar du det uträknade högsta möjliga uppskovsbeloppet. Hela eller del av beloppet ska flyttas till avsnitt H, punkt 2 (= avdrag för uppskovsbelopp). Se även vid ㉓ nedan.

**Exempel:** Du har sålt din bostadsrätt för 1 000 000 kr och köpt ett radhus för 500 000 kr. Din vinst är 150 000 kr. Eftersom inköpspriset för den nya bostaden (radhuset) är hälften av försäljningspriset för den sålda bostaden (bostadsrätten) är högsta möjliga uppskovsbelopp 75 000 kr, dvs.  $500\,000/1\,000\,000 \times 150\,000$ .

## H. Avdrag för uppskovsbelopp

- ㉒ När du har fyllt i uppgifterna om den nya bostaden ska du här fylla i vinsten från avsnitt B ~~punkt 9~~ punkt 12 (ruta 10).
- ㉓ Här ska du fylla i ditt avdrag för uppskovsbelopp. Du kan välja att göra avdrag från vinsten med hela eller del av högsta möjliga uppskovsbelopp, dock minst med 50 000 kr.

### Helt avdrag för uppskovsbelopp

Om du gör avdrag för uppskovsbelopp på hela vinsten redovisar du hela ditt uppskovsbelopp vid punkt 2 och vid punkt 3 (ruta 15) redovisar du 0 kr. Du ska **inte** föra över något belopp till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.

### Delvis avdrag för uppskovsbelopp

Om du gör slutligt avdrag för uppskovsbelopp på bara en del av vinsten (t.ex. om den nya bostaden är billigare eller om du vill ha avdrag med endast en del av vinsten) ska du redovisa avdraget vid punkt 2. För sedan över den **kvarvarande vinsten** vid punkt 3 (punkt 1 minus punkt 2) till **ruta 65** på inkomstdeklaration 1.

**Exempel:** Hela din vinst på försäljningen är 120 000 kr (punkt 1) och du har köpt en ny bostad som är hälften så dyr som den gamla. Du kan då bara göra avdrag för uppskovsbelopp med 60 000 kr (enligt beräkning i avsnitt G) och vinsten blir 60 000 kr ( $120\,000 - 60\,000$ ). Du ska redovisa den kvarvarande vinsten 60 000 kr vid punkt 3 (ruta 15) och sedan föra över den till **ruta 65** på Inkomstdeklaration 1. Uppgift om uppskovsbeloppets storlek kommer att finnas förtryckt på specifikationen till inkomstdeklarationen år 2009.

# Uppskov – bostad, blankett K2

Om du har fått preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2007 ska du år 2008 lämna in blankett K2 "Uppskov – bostad" (slutligt/återföring). På sidan 1 ska du alltid fylla i uppgifter i avsnitt A. Hur du ska fylla i resten av sidan 1 (avsnitt B, C eller D) samt sidan 2 beror på vilken situation du är i.

- Om du inte köpt en ny bostad senast den 31 december 2007 eller inte bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2008, behöver du bara fylla i uppgifter om den sålda bostaden i avsnitt A (sidan 1) samt i avsnitt G. Se sidan 13.
- Om du köpt en billigare bostad senast den 31 december 2007 samt bosatt dig där senast den 2 maj 2008 fyller du först i avsnitt B, C eller D på sidan 1. Därefter fyller du i uppgifterna i avsnitt E på sidan 2. Du ska även fylla i uppgifter i avsnitten G och H.
- Om du köpt en dyrare bostad senast den 31 december 2007 samt bosatt dig där senast den 2 maj 2008 och du vill ha kvar hela uppskovet behöver du, förutom uppgifterna i avsnitt B, C eller D, bara fylla i uppgifter i avsnitt F (samma belopp vid punkt 1 och 3). Om du inte vill ha kvar hela uppskovet (egen återföring) fyller du även i punkt 2 i avsnitt F. Uppgifter måste då också fyllas i under avsnitt G.

På sidorna 10–13 visar vi hur du steg för steg fyller i blankett K2.

Blankett K2 ska också fyllas i om du vill göra en frivillig återföring av ett gammalt slutligt uppskovsbelopp. Återföring gör du i avsnitt H på sidan 2 i blanketten. Läs mer på sidan 23.

Blankett K2,  
sidan 1

Skatteverket		Uppskov - bostad Slutligt/återföring		K2 2008
<small>Du som har ett preliminärt uppskov som ska bli slutligt och/eller återföras ska lämna den här blanketten. Blanketten ska även lämnas av dig som frivilligt vill återföra uppskovsbelopp. Lämna den tillsammans med inkomstdeklaration 1. Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyerna "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321 resp. "Försäljning av småhus" SKV 379. Belopp anges i hela kronor.</small>		1 Inkomstår 2007	98 Nummerering vid flera K2	
2 Den skattskyldiges namn		39 Datum då blanketten fylls i		
Personnummer				
<b>A. Uppgifter om den sålda bostaden</b>				
3 Fastighetsbeteckning eller namn för bostadsrättsföreningen				
<b>B. Om den nya bostaden är småhus - fyll i här</b>				
4 Fastighetens beteckning		Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning	
5 1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.		+		
6 2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad		+		
3. Totalt inköpspris		=	01	
7 4. Din andel i procent %		Din andel i kronor	=	
<b>C. Om den nya bostaden är bostadsrätt - fyll i här</b>				
8 Bostadsrättsföreningens namn		Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Organisationsnummer	
Lägenhetens beteckning			Datum för bosättning	
9 1. Inköpspris (minus inre reparationsfond)		+	02	
10 2. Din andel i procent %		Din andel i kronor	=	
<b>D. Om den nya bostaden finns utomlands - fyll i här</b>				
11 Typ av bostad		Boendeformens beteckning i hemlandet	Land 12	
13 <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet				
14 Bostadens adress				
15 Fastighetens beteckning				
16 Lägenhetens beteckning		Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning	
18 1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.*		+	03	
19 2. Din andel i procent %		Din andel i kronor	=	

\* För utländsk fastighet som motsvarar ett svenskt småhus ska även utgift för ny-, till- eller ombyggnad tas med.

## Så här fyller du i sidan 1 på blankett K2

- 1 Ange datum när blanketten fylldes i och gör numrering om du lämnar flera blanketter K 2.
- 2 Fyll i ditt namn och personnummer.

### A. Uppgifter om den sålda bostaden

- 3 Här fyller du i den sålda fastighetens beteckning eller om du sålt en bostadsrättslägenhet, namnet på bostadsrättsföreningen.

### B. Om den nya bostaden är ett småhus

- 4 Om den nya bostaden är ett småhus i Sverige börjar du med att fylla i uppgifter om fastighetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.
- 5 Fyll i priset du köpte det nya huset för. Beloppet finns på köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m.
- 6 Har du haft utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av den nya bostaden, lägger du till summan här. Observera att du inte får räkna med kostnader för reparationer och underhåll som t.ex. tapetsering eller ommålning av det nya huset.
- 7 När du räknat ut det totala inköpspriset för det nya huset ska du sedan fylla i din andel i procent. Du fyller också i din andel i kronor i ruta 01.

### C. Om den nya bostaden är en bostadsrätt

- 8 Om den nya bostaden är en bostadsrätt i Sverige börjar du med att fylla i uppgifter om bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer, lägenhetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.
- 9 Fyll i priset du köpte lägenheten för minskat med eventuellt tillgodohavande på inre reparationsfond. Beloppet finns på köpekontraktet. När den nya bostaden är en bostadsrätt får du inte räkna in eventuella ny-, till- eller ombyggnadskostnader i inköpspriset. Du får inte heller räkna med kostnader för reparationer och underhåll som t.ex. tapetsering eller ommålning av den nya lägenheten.
- 10 När du räknat ut det totala inköpspriset för den nya lägenheten ska du sedan fylla i din andel i procent. Du fyller också i din andel i kronor i ruta 02.

### D. Om den nya bostaden finns utomlands – fyll i här

Har du köpt en ny bostad utomlands inom EES-området (ej i Sverige) ska du lämna uppgift här.

- 11 Ange vilken typ av bostad det är och vilken beteckning som boendeformen har i hemlandet.
- 12 Fyll i vilket land bostaden finns.
- 13 Fyll i bostadens fullständiga adress.
- 14 Om bostaden är ett småhus, ange fastighetens fullständiga beteckning.
- 15 Om bostaden är en lägenhet, ange lägenhetens fullständiga beteckning.
- 16 Fyll i inköpsdatum enligt köpekontraktet.
- 17 Fyll i datum för bosättning.
- 18 Fyll i priset du köpte bostaden för. Beloppet finns på köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. Om priset är angett i annan valuta än svenska kronor ska beloppet räknas om. Du ska då använda omräkningskursen till svenska kronor som gällde dagen för köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. – även dessa belopp omräknade till svenska kronor för den dag du hade kostnaden.
- 19 När du räknat ut det totala inköpspriset för den nya bostaden ska du sedan fylla i din andel i procent. Du fyller också i din andel i kronor i ruta 03.

Personnummer

**20 E. Beräkning av högsta möjliga uppskovsbelopp**Fylls endast i om den nya bostaden är **billigare** än den sålda bostaden

Inköpspris (B4, C2 eller D2)	(21)	x	Preliminärt uppskov <sup>2</sup>	(23)	=	Högsta möjliga uppskovsbelopp <sup>3</sup>	(24)
Försäljningspris - utgifter för försäljningen <sup>1</sup>	(22)						

<sup>1</sup> Punkt 1 minus punkt 2 i avsnitt A på blankett K5 från föregående års taxering x din andel **eller** punkt 1 minus punkt 2 och 3 i avsnitt A på blankett K6 från föregående års taxering x din andel.

<sup>2</sup> Uppgift om det preliminära uppskovet finns på specifikationen som bifogas Inkomstdeklaration 1.

<sup>3</sup> Beloppet flyttas till avsnitt F, punkt 1.

**25 F. Beräkning av slutligt uppskov efter preliminärt uppskov vid 2007 års taxering**

1. Högsta möjliga uppskovsbelopp <sup>4</sup>	(26)	+		← För över till avsnitt G, punkt 5
2. Egen återföring av uppskovsbelopp <sup>5</sup>	(27)	-		
3. Slutligt uppskovsbelopp	(28)	=		

<sup>4</sup> Preliminärt uppskov eller belopp enligt avsnitt E.

<sup>5</sup> Du kan välja att återföra (beskatta) hela eller delar av preliminära uppskovet.

**29 G. Återföring av preliminärt uppskov från 2007 års taxering**

1. Preliminärt uppskov från 2007 års taxering <sup>6</sup>	(30)	04	+		← För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1
2. Uppskovsbelopp enligt avsnitt F, punkt 1	(31)		-		
3. Uppskovsbelopp som måste återföras	(32)		=		
4. Särskilt tillägg, 10% av beloppet på punkt 3	(33)		+		
5. Egen återföring av uppskov enligt avsnitt F, punkt 2	(34)		+		
6. Kvarvarande vinst	(35)	05	=		

<sup>6</sup> Uppgift om det preliminära uppskovet finns på specifikationen som bifogas Inkomstdeklaration 1.

**H. Frivillig återföring av uppskovsbelopp**

Fastighetsbeteckning eller namn för bostadsrättsföreningen

Se sidan 23

1. Nuvarande uppskovsbelopp	+		← För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1 <sup>7</sup>
2. Återföring av uppskovsbelopp (minst 20 000 kr)	06	-	
3. Kvarvarande uppskovsbelopp	=		

<sup>7</sup> Om du återför uppskovsbelopp för näringsfastighet eller näringsbostadsrätt för du istället över beloppet till Inkomstdeklaration 1, ruta 75.  
Om du återför uppskovsbelopp för bostadsrätt i s.k. oäkta bostadsrättsförening för du istället över beloppet till Inkomstdeklaration 1, ruta 64.

**Så här fyller du i sidan 2 på blankett K2****E. Beräkning av högsta möjliga uppskovsbelopp**

Om inköpspriset för den nya bostaden är lägre än den sålda bostadens försäljningspris ska du här beräkna högsta möjliga uppskovsbelopp.

Vid beräkningen jämförs inköpspriset för den nya bostaden (ersättningsbostaden) med försäljningspriset för den gamla bostaden (ursprungsbostaden) och multipliceras sedan med vinsten.

**Obs!** Du ska inte fylla i detta avsnitt om du inte har köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2007 eller om du inte har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2008.

(21) Här fyller du i din andel av inköpspriset för den nya bostaden. Beloppet hämtar du vid B.4, C.2 eller D.2 på sidan 1 av blankett K2. Se även (7) och (10) eller (19) på sidan 11 i den här broschyren.

- 22 Fyll i din andel av försäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) på din gamla bostad. Hela försäljningspriset och hela mäklararvode m.m. har du vid ruta 01 och ruta 07 på blankett K6 (blanketten från 2007 års taxering).

**Exempel:** Du och din fru har sålt lägenheten för 1 000 000 kr (ruta 01) och mäklararvode är 50 000 kr (ruta 07). Eftersom ni ägde hälften var ska du redovisa 475 000 kr vid 22  $(1\,000\,000 - 50\,000) \times 50\%$ .

- 23 Här fyller du i det preliminära uppskovet från föregående år. Beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen.
- 24 Här redovisar du det uträknade högsta möjliga uppskovsbeloppet. Hela beloppet ska flyttas till avsnitt F, punkt 1.

**Exempel:** Du har sålt din lägenhet för 2 000 000 kr och köpt ett radhus för 1 000 000 kr. Din vinst är 250 000 kr. Eftersom inköpspriset för den nya bostaden (radhuset) är hälften av försäljningspriset för den sålda bostaden (lägenheten) är högsta möjliga uppskovsbelopp, 125 000 kr, dvs.  $1\,000\,000/2\,000\,000 \times 250\,000$ .

## F. Beräkning av slutligt uppskov efter preliminärt uppskov vid 2007 års taxering

- 25 Om du inte har köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2007 eller om du inte har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2008 kan du inte få slutligt uppskov och du ska därför inte fylla i detta avsnitt.
- 26 I detta avsnitt ska du beräkna det slutliga uppskovsbeloppet och du börjar med att fylla i högsta möjliga uppskovsbelopp. Om inköpspriset för den nya bostaden är minst lika stort eller större än försäljningspriset för den gamla bostaden fyller du i det preliminära uppskovet (beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen). Om den nya bostaden är billigare än den sålda bostaden ska du fylla i beloppet som du räknat fram i avsnitt E. Se vid 24 ovan.
- 27 Om du väljer att göra en egen återföring (beskatta) av hela eller del av ditt preliminära uppskov ska det redovisas här samt vid punkt 5 i avsnitt G, se nedan vid 34.
- 28 Det uträknade slutliga uppskovsbeloppet (högsta möjliga uppskovsbelopp – egen återföring) är det belopp som ska återföras senast när den nya bostaden säljs.

## G. Återföring av preliminärt uppskov från 2007 års taxering

- 29 I det här avsnittet beräknar du hur stor del av det preliminära uppskovet från 2007 års taxering som du ska redovisa som vinst i inkomstdeklarationen.
- 30 Du börjar med att fylla i det preliminära uppskovet från 2007 års taxering. Beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen.
- 31 Här fyller du i beloppet från punkt 1 i avsnitt F. Om inköpspriset för den nya bostaden är minst lika stort eller större än försäljningspriset för den gamla bostaden fyller du i stället i det preliminära uppskovet (beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen).
- 32 Uppskovsbelopp som måste återföras (preliminärt uppskov – belopp från F.1) är underlag för det särskilda tillägget (se nedan vid 33).
- 33 Om du har ett uppskovsbelopp som måste återföras (G.3) ska du ta upp ett särskilt tillägg på 10 % utöver det belopp som måste återföras.

Om inköpspriset för den nya bostaden är minst lika stort eller större än försäljningspriset för den gamla bostaden och du har valt inte göra någon egen återföring ska du ha kommit fram till resultatet 0 (noll) vid punkt 3.

**Exempel:** Du har sålt din bostadsrätt för 2 000 000 kr och köpt ett radhus för 1 000 000 kr. Din vinst är 250 000 kr och högsta möjliga uppskovsbelopp är 125 000 kr, se även vid 28. Detta innebär att 125 000 kr  $(250\,000 - 125\,000)$  av det preliminära uppskovet måste återföras (G.3). Det särskilda tillägget blir då 12 500 kr  $(10\% \text{ av } 125\,000)$ .

- 34 Här fyller du i belopp från punkt 2 i avsnitt F, Egen återföring av uppskov.
- 35 Här fyller du i kvarvarande vinst (uppskovsbelopp som måste återföras + särskilt tillägg + egen återföring) i ruta 05.

För sedan över beloppet till **ruta 65** på Inkomstdeklaration 1.

**Obs!** Från och med nästa års deklaration påförs du en ränta på uppskovsbeloppet och senast när du säljer din ersättningsbostad ska det avdragna uppskovsbeloppet återföras (= beskattas) i inkomstdeklarationen.

Uppgift om uppskovsbeloppets storlek kommer att finnas förtryckt på specifikationen till inkomstdeklarationen år 2009.

# Exempel: Försäljning av bostadsrätt köpt 1999 och såld 2007

Anders och hans sambo Eva köpte 1999 en bostadsrätt för 500 000 kr.

I maj 2007 såldes bostadsrätten för 945 000 kr. Anders och Eva redovisar försäljningen på var sin blankett K6.

Skatteverket		Försäljning av bostadsrätt		K6
				2008
<small>Du som har sålt bostadsrätt som är privatbostad ska lämna den här blanketten. Lämna den tillsammans med inkomstdeklaration 1. Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren "Försäljning av bostadsrätt" SKV 321. Belopp anges i hela kronor.</small>				
Inkomstår 2007		98 Datum då blanketten fylls i 2008-04-26		98 Nummerering vid flera K6
Den skattskyldiges namn <b>Anders Slag</b>			Personnummer 530202-2255	
<b>A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten</b>				
Bostadsrättsföreningens namn <b>Brf. Framtiden</b>			Lägenhetens beteckning 12-345	
1 Inköpsdatum enligt köpekontrakt 1999-08-01	Försäljningsdatum enligt köpekontrakt 2007-05-17	Bosatt på bostadsrätten/lägenheten 991015	fr.o.m. 020630	
Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende till		procent 100	<input checked="" type="checkbox"/> hela innehavstiden	<input type="checkbox"/> del av innehavstiden
Sum inköpspris har använts			<input type="checkbox"/> 150 % av bostadsrättsans del av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974	
			<input checked="" type="checkbox"/> köpeskillingen enligt köpekontrakt	
<b>B. Utredning om vinst eller förlust</b>				
3 1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	01	+	945 000	
4 2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)	07	-	29 300	
5 3. Inköpspris m.m.	02	-	500 000	
6 4. - nyl-, till- eller ombyggnad	03	-	30 320	
7 5. -förbättrande reparation och underhåll	04	-	5 200	
8 6. Kapitaltillskott		-	22 350	
9 7. Bostadsrättsans del av inre reparationsfond vid försäljningen		-	2 000	
8 8. Bostadsrättsans del av inre reparationsfond vid köpet		+	1 500	
10 9. Vinst eller förlust på försäljningen		=	357 330	
11 10. Din andel i procent 50 %				Din andel i kronor
12 11. Återföring av uppskvsbelopp	09	+	71 250	
13 12. Vinst	10	=	249 915	
13 13. Förlust	11	=		
<small>För över beloppet till ruta 65 på inkomstdeklaration 1 eller försänt nedan i avsnitt C</small>				
<small>För över beloppet till ruta 85 på inkomstdeklaration 1</small>				
<b>C. Avdrag för uppskvsbelopp - slutligt eller preliminärt</b>				
<small>När du har sålt en bostad med vinst och sedan köper en ny bostad kan du, om du uppfyller vissa förutsättningar, göra avdrag för uppskvsbelopp (skjuta fram beskattningen). Här ska du redovisa om avdraget för uppskvsbelopp är slutligt eller preliminärt. Mer information finns i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321.</small>				
14 91	<input checked="" type="checkbox"/> Avdraget för uppskvsbelopp är slutligt	Om avdraget för uppskvsbelopp är slutligt sätter du ett kryss i rutan och du ska då fylla i kompletterande uppgifter på sidan 2. Du kan välja att göra avdrag för uppskvsbelopp med hela eller delar av vinsten.		
92	<input type="checkbox"/> Avdraget för uppskvsbelopp är preliminärt	Om avdraget för uppskvsbelopp är preliminärt sätter du ett kryss i rutan. I år behövs du inte fylla i några ytterligare uppgifter, utan du ska i stället göra det på blankett K2 vid nästa års taxering. <b>Obs!</b> Vid preliminärt avdrag för uppskvsbelopp är avdraget lika stort som vinsten och du ska inte föra över någon vinst till inkomstdeklaration 1.		

## Så här fyller Anders i sidan 1 på blankett K6

- Här fyller Anders i uppgifter om den sålda bostadsrätten. Uppgifterna finner han dels på köpekontrakten från både köp och försäljning och dels på kontrolluppgiften som han fått från bostadsrättsföreningen. Anders ska också fylla i hur länge han bott i lägenheten och hur den har använts.
- Här anger Anders vilket inköpspris som använts. Anders anger här inköpspriset enligt köpekontraktet.
- Försäljningspris**  
Anders börjar med att redovisa försäljningspriset. Han redovisar **hela försäljningspriset**, inte bara sin egen del. Uppgiften finns på köpekontraktet. Anders fyller i **945 000 kr** vid punkt 1 (**ruta 01**).
- Utgifter för försäljningen**  
Anders gör avdrag för utgifter de har haft i samband med försäljningen av bostadsrätten (mäklararvode samt homestaging). Han fyller i **29 300 kr** (24 300 + 5 000) vid punkt 2 (**ruta 07**). Se även på sidan 16.
- Inköpspris**  
Anders och Eva köpte bostadsrätten för **500 000 kr** och han fyller i beloppet vid punkt 4 (**ruta 02**). Uppgiften finns på köpekontraktet.
- Anders redovisar sedan sina förbättringsutgifter. Från hjälpblanketten hämtar Anders uppgifterna. På sidan 16 framgår hur Anders kommit fram till sina utgifter. Anders för över beloppet **30 320 kr** från hjälpblanketten till punkt 4 (**ruta 03**).
- Från hjälpblankettens baksida för Anders över sina utgifter för reparation och underhåll med **5 200 kr** till punkt 5 (**ruta 04**). Se sidan 16.
- Kapitaltillskott**  
Här fyller Anders i de kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden. Beloppet som han ska redovisa, **22 350 kr**, framgår av ruta 636 på kontrolluppgiften (KU55) som Anders har fått från bostadsrättsföreningen.
- Inre reparationsfond**  
Anders fyller i uppgifterna om den inre reparationsfonden. Anders hittar beloppen i kontrolluppgiften (KU55) som han har fått från bostadsrättsföreningen. Den inre reparationsfonden vid försäljningen, **2 000 kr**, finns i ruta 635 och beloppet vid köpet, **1 500 kr**, finns i ruta 644.
- Vinst eller förlust på försäljningen**  
Anders räknar ut att vinsten blir **357 330 kr**.
- Eftersom Anders äger 50 procent av bostadsrätten räknar han ut att **hans egen andel av vinsten** blir **178 665 kr** (50 % x 357 330 kr).
- Återföring av uppskov**  
Anders har ett uppskov som ska återföras vid punkt 11 (**ruta 09**). Beloppet som ska återföras, **71 250 kr**, framgår av specifikationen till inkomstdeklarationen.
- Vinst eller förlust**  
Anders räknar ut att hans vinst blir, **249 915 kr** (178 665 kr + 71 250 kr). Beloppet fyller han i vid punkt 12, "Vinst eller förlust".
- Anders har köpt en ny bostad under 2007 och han väljer att göra avdrag för uppskvsbelopp. (se sidan 6 om förutsättningar för uppskov) Han kryssar därför i ruta 91 på blankett K6. Läs mer på sidan 15 hur Anders fyller i sidan 2 på blankett K6 och hur han beräknar avdraget.

## Exempel: Avdrag för uppskovsbelopp

Anders och hans sambo Eva köpte en villa i Mellanstad för 890 000 kr. Köpekontraktet skrevs på den 2 april 2007. De flyttade in i villan den 1 juli 2007.

Eftersom Anders och Eva har köpt en ny bostad samma år som de sålde sin bostadsrätt kan de göra avdrag för uppskovsbelopp. De fyller i var sin blankett K6, sidan 2.

Blankett K6, sidan 2

**Slutligt uppskov** Personnummer  
530202-2255

**1 D. Om den nya bostaden är småhus - fyll i här**

Fastighetens beteckning <i>Glädjen 12:1</i>	Inköpsdatum enligt köpekontrakt <i>2007-04-02</i>	Datum för bosättning <i>2007-07-01</i>
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+ <i>910 000</i>	
2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad	+ <i>35 200</i>	
3. Totalt inköpspris	= <i>945 200</i>	
4. Din andel i procent <i>50</i> %	Din andel i kronor	= <i>472 600</i>

**E. Om den nya bostaden är bostadsrätt - fyll i här**

Bostadsrättsföreningens namn	Organisationsnummer
Lägenhetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt
	Datum för bosättning
1. Inköpspris (minus inre reparationsfond)	+ <i>13</i>
2. Din andel i procent %	Din andel i kronor

**F. Om den nya bostaden finns utomlands - fyll i här**

Typ av bostad <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet	Boendeformens beteckning i hemlandet	Land
Bostadens adress		
Fastighetens beteckning		
Lägenhetens beteckning		
Inköpsdatum enligt köpekontrakt		
Datum för bosättning		
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.*	+ <i>14</i>	
2. Din andel i procent %	Din andel i kronor	=

\* För utländsk fastighet som motsvarar ett svenskt småhus ska även utgift för ny-, till- eller ombyggnad tas med.

**G. Beräkning av högsta möjliga uppskovsbelopp**  
Fylls endast i om den nya bostaden är billigare än den sålda bostaden

Inköpspris (D4, E2 eller F2)	Vinst <sup>2</sup>	Högsta möjliga uppskovsbelopp <sup>3</sup>
Försäljningspris - utgifter för försäljningen <sup>1</sup>	X	=

<sup>1</sup> Punkt 1 minus punkt 2 och 7 i avsnitt B x din andel. <sup>2</sup> Avsnitt B, punkt 12. <sup>3</sup> Hela eller del av uppskovsbeloppet flyttas till avsnitt H, punkt 2.

**2 H. Avdrag för uppskovsbelopp**

1. Vinst från avsnitt B, punkt 12	+ <i>249 915</i>	
2. Avdrag för uppskovsbelopp (minst 50 000 kr)	- <i>200 000</i>	Max. belopp enl. avsnitt G
3. Kvarvarande vinst	= <i>49 915</i>	För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1

**Inkomstdeklaration 1 2008**  
Inkomståret 2007

Person-/Organisationsnummer

Hos Skatteverket senast 5 maj

Belopp är fel, stryk det och fyll i rätt belopp i den vita rutan. Beloppet och din ändring. Du ska endast fylla i belopp i vit ruta.

**5 Inkomster - Kapital**

Ränteinkomster, utdelningar m.m. Vinst enligt blankett K4 avsnitt B.	Belopp i kronor
	<i>50</i>
Överskott vid uthyrning av privatbostad	<i>51</i>
Vinst fondandelar. Vinst enligt blankett K4 avsnitt A, K10, K10A, K12 avsnitt B och K13.	<i>54</i>
Vinst ej marknadsnoterade fondandelar. Vinst enligt blankett K4 avsnitt C, K9, K12 avsnitt E och K15A/B.	<i>64</i>
Vinst enligt blankett K5 och K6. Återfört uppskov från blankett K2.	<i>65</i> <i>49 915</i>
Vinst enligt blankett K7 och K8	<i>75</i>

**6 Avdrag - Kapital**

Ränteutgifter m.m. Förlust enligt blankett K4 avsnitt B.	Belopp i kronor
	<i>53</i>
Förvärfningsutgifter För avdrag endast för den del som överstiger 1 000 kr. Fyll i totalbeloppet. (Skatteverket minskar automatiskt ditt avdrag med 1 000 kr.)	<i>61</i>
Förlust fondandelar. Förlust enligt blankett K4 avsnitt A, K10, K12 avsnitt B och K13.	<i>81</i>
Förlust ej marknadsnoterade fondandelar. Förlust enligt blankett K4 avsnitt C, K9, K10A, K12 avsnitt E och K15A/B.	<i>83</i>

## Så här fyller Anders i sidan 2 på blankett K6

- 1 Om den nya bostaden är småhus**  
Anders fyller i uppgifter om villan som han köpte tillsammans med sin sambo (ersättningsbostaden). Han fyller i köpeskilling, lagfart m.m. (910 000 kr), utgift för ny-, till- eller ombyggnad (35 200 kr)\*, summerat totalt inköpspris (945 200 kr) samt andel i procent (50 %) och kronor (472 600 kr).

\* Efter inflyttningen renoverade (målning, tapetsering, golvslipning) Anders och Eva sin nyinköpta villa för 40 000 kr. Dessutom byggde de en altan (35 200 kr). Vid beräkningen av det totala inköpspriset får de bara räkna med kostnaden för altanen.

- 2 Avdrag för uppskovsbelopp**  
Eftersom Anders del av den nya bostadens inköpspris, 472 600 kr (D.4 på blankett K6) översteg Anders del av försäljningspriset 456 850 kr  $([945 000 \text{ kr} - 29 300 \text{ kr} - 2 000 \text{ kr}] \times 50 \%)$ , behöver han inte fylla i avsnitt G.

Anders bestämmer sig för att inte begära helt uppskovsavdrag utan han väljer att göra avdrag med 200 000 kr. Han ska därför fylla i avsnitt H.

Från sidan 1 avsnitt B, punkt 12, hämtar han vinsten med **249 915 kr** och fyller i punkt 1. Vid punkten 2 fyller Anders i sitt avdrag för uppskovsbelopp med **200 000 kr**. Vid punkten 3 räknar han fram kvarvarande vinst som då blir **49 915 kr**. Detta belopp förs sedan över till ruta **65** på Inkomstdeklaration 1 utan någon reducering.

Senast när Anders säljer sin ersättningsbostad ska han ta upp uppskovsbeloppet, 200 000 kr i inkomstdeklarationen som återfört uppskovsbelopp. Vid nästa års deklaration är det beloppet också underlag för den nya ränteberäkningen med 0,5 % av uppskovsbeloppet.

Uppgift om uppskovsbeloppets storlek finns förtryckt på den specifikation som Anders får tillsammans med inkomstdeklarationen år 2009.

## Exempel: Förbättringsutgifter

Anders och Eva tar fram sina kvitton och fakturor och sammanställer utgifterna för ny-, till- eller ombyggnader och förbättrande reparationer.

Hjälp-blankett  
SKV 2197

**Skatteverket**

**Hjälp-blankett**

**Förbättringsutgifter**

Du som sält bostadsrätt eller fastighet kan sammanställa dina förbättringsutgifter på denna hjälpblankett. Ytterligare information finns i broschyren "Försäljning av småhus", SKV 319 och "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321. Blanketten kan även användas som stöd vid försäljning av näringsfastighet och näringsbostadsrätt. De särskilda regler som då gäller, se broschyren "Försäljning av näringsfastighet", SKV 313.

Inkomstår: **2007**

Blanketten ska **inte** lämnas till Skatteverket

Den skattskyldiges namn: **Anders Sjöö** Personnummer: **530202-2255**

Fastighetsbeteckning eller bostadsrättsföreningens namn: **Brf. Framtiden**

Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll redovisas på sidan 2. Utgift som täcks av försäkringsersättning ska inte redovisas.

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

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp*
2002	Inglasning av balkong	30 320

  

Personnummer

**Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll**  
som innebär att egendomen är i bättre skick vid försäljningen än vid köpet

Utgift som täcks av försäkringsersättning ska inte redovisas.

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp, kr*	Avdragsgill del av beloppet
Försäljnings- året  2007	Nyinstallation av torktumlare	5 200	5 200
2006			
2005			
2004			
2003			
2002			
<b>Avgår:</b> Ev. försäkrings- eller skadeersättning som överstiger utgifterna		-	
<b>Summa</b>		<b>= 5 200</b>	

\* Beloppet för förbättrande reparationer och underhåll måste tillsammans med beloppet för ny-, till- eller ombyggnad utgöras av ett överhuvudtaget värde avdragsgillt.

**Observera!**  
Anders får endast göra avdrag för reparationer och underhåll som han gjort under åren **2002 till 2007**.

## Så här fyller Anders i hjälpblanketten

### 1999

Målning och tapetsering samt slipning av parkettgolv. **9 000 kr**

**Kommentar:** Anders får inte avdrag eftersom reparationen gjordes för mer än fem år sedan.

### 2002

Inglasning och isolering av balkong. **30 320 kr**

**Kommentar:** Anders får avdrag för hela beloppet eftersom det avser en tillbyggnad och skriver in sin utgift på framsidan.

### 2007

Homestaging **10 200 kr**

**Kommentar:** 5 000 kr av kostnaden avsåg konsultation samt hyra av möbler, prydnadsföremål och gröna växter. Resterande 5 200 kr var kostnad för nyinstallation av torktumlare. Anders får avdrag med 5 200 kr som förbättringsutgift och 5 000 kr som utgift för försäljningen (se sidan 14). Anders skriver in utgiften för torktumlaren på baksidan av blanketten.

Anders för därefter över sitt belopp 30 320 kr från sidan 1 av hjälpblanketten till punkt 4 (ruta 03) på blankett K6 sidan 1. Vidare för Anders över beloppet 5 200 kr från sidan 2 av hjälpblanketten till punkt 5 (ruta 04) på sidan 1 av blankett K6.

Här nedan finns skattereglerna för privatbostadsrätt utförligt beskrivna. Information om reglerna för s.k. oäkta bostadsrätter och näringsbostadsrätter finns i broschyren ”Skatteregler för bostadsrättsföreningar” (SKV 378).

## Privatbostadsrätt

### Klassificering i två steg

Det är bara fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostad. Bostadsrätter som ägs av andra juridiska personer än dödsbon är alltid näringsbostadsrätter. En bostadsrätt är antingen en privatbostadsrätt eller en näringsbostadsrätt. Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att en bostadsrätt ska betecknas som privatbostadsrätt.

1. Det ska vara fråga om en bostadsrätt som är en andel i ett privatbostadsföretag.
2. Bostadsrätten ska vara en privatbostad (privatbostadsrätt).

### Privatbostadsföretag – steg 1

Med privatbostadsföretag (tidigare benämnt äkta bostadsföretag) avses en svensk ekonomisk förening, eller motsvarande juridisk person inom EES-området, vars verksamhet till klart övervägande del – minst 60 % – består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Bedömningen om en förening är ett privatbostadsföretag eller inte ska göras av Skatteverket vid varje inkomstårs utgång. En beräkning ska därför göras varje år med då aktuella marknadshyror. Uppfylls inte dessa krav betraktas föreningen som en rörelse-drivande ekonomisk förening. Mer information om privatbostadsföretag finns i broschyren ”Skatteregler för bostadsrättsföreningar” (SKV 378). Beställ på **direktval 7916\***.

Vid försäljning av en bostadsrätt ska föreningen som bostadsrätten hör till, vara ett privatbostadsföretag redan vid ingången av året när bostadsrätten säljs.

### Privatbostadsrätt – steg 2

En bostadsrätt kan användas både för ägarens bostadsändamål och för näringsverksamhet. Ett eller flera rum kan t.ex. vara uthyrda till någon som inte är närstående eller användas till annat än bostad, medan ägaren själv bor i resten av bostadsrätten.

Vid bedömningen av om det är fråga om privatbostad eller inte är användningssättet eller tänkt användningssätt avgörande. Med användningssätt menas användning av ytan i bostadsrätten och inte bostadsrättens användning i tiden. Förhållandena vid försäljningstillfället avgör om den sålda bostaden är en privatbostad eller inte.

Om ägaren eller närstående till övervägande del – mer än 50 % – använder bostadsrätten för permanent eller fritidsboende är det en privatbostad. Bostadsrätten ska då klassificeras som privatbostadsrätt.

### Avsikt

Det är tillräckligt att ägaren eller hans närstående avser att använda bostadsrätten som bostad för att den ska räknas som privatbostad. Att bostaden varit uthyrd viss tid till någon utomstående hindrar inte att den i vissa fall är en privatbostad för ägaren. Detta förutsätter dock att ägaren eller närstående inom överskådlig tid ska använda bostadsrätten som bostad för egen del. Omständigheterna i det enskilda fallet avgör om bostaden ska räknas som privatbostad.

### Tröghetsregeln

Tröghetsregeln innebär att bostaden – om inte ägaren önskar annat – förblir privatbostad högst intill utgången av andra året efter det att förutsättningarna för att vara privatbostad egentligen upphört. Tröghetsregeln kan också användas när en privatbostad övergått till en ny ägare genom arv, testamente, bodelning eller gåva.

#### Exempel

Jonas äger en bostadsrätt. Den 1 juli 2006 flyttade han därifrån och hyrde ut bostadsrätten till någon som inte är närstående till honom. Jonas måste sälja bostadsrätten senast den 31 december 2008 för att den ska beskattas som privatbostad vid försäljningen.

### Fysiska personer och dödsbon

Det är bara fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostadsrätt. Bostadsrätter som ägs av andra juridiska personer än dödsbon är alltid näringsbostadsrätter. Trots att dödsbo är en juridisk person kan en bostad som var privatbostad för den avlidne förbli privatbostad för dödsboet intill utgången av tredje kalenderåret efter dödsåret. Därefter blir bostaden näringsbostadsrätt om den fortfarande ägs av dödsboet. Reglerna för näringsbostadsrätt tas upp i broschyren ”Skatteregler för bostadsrättsföreningar” (SKV 378). Beställ på direktval **7916\***.

## Ägaren eller hans närstående

Även om inte ägaren använder bostaden själv räknas den som privatbostad om någon närstående till honom använder den som bostad.

Med närstående avses make, registrerad partner, förälder, mor- och farföräldrar, avkomling och avkomlings make, syskon, syskons make och avkomling

samt dödsbo som den skattskyldige eller någon av de ovan nämnda personerna är delägare i.

Med make jämställs sambo om parterna har eller har haft gemensamma barn eller om de tidigare har varit gifta med varandra. Med avkomling avses barn och barnbarn etc. liksom styvbarn och fosterbarn.

# Vinst eller förlust

## Försäljningspris

Som försäljningspris (köpeskillning) räknas det pris som avtalats mellan säljare och köpare. Vid **byte** anses marknadsvärdet av den tillbytta egendomen (t.ex. en annan villa eller bostadsrätt) som försäljningspris.

Om säljaren får **särskild ersättning** för utrustning i bostadsrätten som han eller tidigare ägare installerat, och som skulle ha varit byggnadstillbehör om det hade ägts av privatbostadsföretaget, ska den särskilda ersättningen räknas in i försäljningspriset för bostadsrätten. Den utrustning som avses är sådan fast inredning som är avsedd för stadigvarande bruk, såsom ledning för vatten, värme eller ljus, kontakter, kranar, kamin, innanfönster och markis. Hit räknas också t.ex. badkar och annan sanitetsutrustning, spis, värmeskåp, kyl- och frysskåp, tvättmaskin och diskmaskin.

Ersättning som säljaren får för hans andel i en **inre reparationsfond** eller liknande fond ska inte räknas in i försäljningspriset. Detta innebär att från försäljningspriset dras ett belopp som motsvarar bostadsrättens del av fonden.

## Utgifter för försäljningen

Som utgifter för försäljningen räknas

- mäklararvode och annan försäljningsprovision
- advokatkostnader
- utgift för att tillfälligt inreda bostaden inför försäljningen, s.k. homestaging
- utgift för värdering av bostaden och andra utgifter som säljaren haft för försäljningen.

Utgifter för homestaging inför en visning och mäklararvode får du normalt avdrag för som utgift för försäljningen vid beräkning av kapitalvinst. Rätten till avdrag som utgift för försäljningen är dock beroende av vilka tjänster som ingår i homestaging och mäklararvode, dvs. du kan i många fall inte få avdrag för allt som ingår.

**Homestaging** innebär att en bostad görs mer attraktiv inför en visning vid en försäljning. Rätten till avdrag som utgift för försäljningen är beroende av vilka tjänster som inredningsföretaget gjort. Du kan få avdrag för den del av utgifterna som avser

- konsultation och fotografering
- ommöblering
- lån eller hyra av möbler, mattor, konst, gardiner etc. under visningen.

Du kan **inte** få avdrag för t.ex. städning, flyttning, trädgårdsskötsel och andra privata kostnader.

Utgifter för reparation och underhåll av bostaden, t.ex. tapetsering eller målning, kan du inte få avdrag för som utgift för försäljningen. Rätten till avdrag för t.ex. tapetsering får i stället bedömas enligt reglerna för förbättringsutgifter.

Vad gäller **mäklararvode** är det idag vanligt att det utöver själva mäklararvode också ingår t.ex. försäkring mot dolda fel, flyttstädning, flyttning m.m. Rätten till avdrag är beroende av vad som ingår i mäklararvode. Du kan få avdrag för den del av utgifterna som avser t.ex. mäklararvode och premie för försäkring mot dolda fel. Du kan inte få avdrag för den del av utgifterna som avser t.ex. städning och flyttning.

## Inköpspris m.m.

I inköpspris ingår

- köpeskillningen för bostaden
- inköpsprovision och dylikt
- särskild ersättning för utrustning i bostadsrätten (se ovan).
- avgift till privatbostadsföretag i samband med köpet (upplåtelse- och inträdesavgifter).

Om bostadsrätten har förvärvats genom arv eller gåva övertar förvärvaren den tidigare ägarens inköpspris.

Om bostadsrätten förvärvats genom upplåtelse från föreningen, är inköpspriset lika med insatsen (grundavgiften). Om insatsen för lägenheten har satts ned efter det att den har förvärvats, ska inköpspriset reduceras med det belopp som föreningen har återbetalat till medlemmen.

Vid beräkning av inköpspriset behandlas behållning på **inre reparationsfond** eller liknande fond på samma sätt som vid beräkning av försäljningspriset. Behållningen ska alltså inte räknas med i inköpspriset.

**Schablonmässigt inköpspris.** För bostadsrätter som är anskaffade före 1974 beräknas inköpspriset som om bostadsrätten hade anskaffats den 1 januari 1974. Inköpspriset beräknas då till 150 procent av bostadsrättens andel av föreningens förmögenhet den dagen. Föreningens förmögenhet beräknas efter taxeringsvärdet för 1974 på föreningens fastighet och med hänsyn till övriga tillgångar och skulder enligt bokslutet för det räkenskapsår som avslutats närmast före 1974. Kan du visa att inköpspriset översteg 150 procent av bostadsrättens andel i föreningsförmögenheten, får du använda det verkliga inköpspriset.

Om du behöver uppgift om bostadsrättens andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 ska du kontakta bostadsrättsföreningen.

### Förbättringsutgifter

Du får räkna med förbättringsutgifter för de år då de sammanlagt uppgått till minst 5 000 kr. Information om och exempel på förbättringsutgifter finns på sidorna 7 och 16. Utförligare information finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

Försäkringsersättning ska i många fall minska ditt avdrag, men skattereduktion som du har fått ska i de flesta fall inte påverka ditt avdrag för förbättringsutgifter.

**Ersättning från försäkringsbolag.** Försäkringsersättning och annan liknande skadeersättning för skada på bostadsrätt är normalt inte skattepliktig.

Du får göra avdrag för förbättringsutgifterna endast om utgifterna överstigit den ersättning som du har fått. Om försäkringsersättningen har överstigit de utgifter som du har lagt ned för att avhjälpa skadan, ska du minska inköpspriset med skillnaden mellan ersättningen och utgifterna.

**Skattereduktion (ROT-avdrag).** Byggnadsarbete på bostadshus under åren 1993–1999 gav enligt särskilda regler ägaren rätt till skattereduktion/bidrag beräknad på utgifterna för byggnadsarbetet. ROT-avdraget återinfördes för perioden 15 april 2004 – 30 juni 2005.

Om du har fått skattereduktion påverkar det inte rätten att göra avdrag för samma åtgärd vid beräkningen av kapitalvinst och kapitalförlust.

### Kapitaltillskott

Kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden ska du göra avdrag för under förutsättning att de varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån eller för finansiering av förbättringsarbete på fastigheten. Kapitaltillskott som har skett före den 1 januari 1974 kan inte räknas med.

Tillskott för amorteringar ska anses ha uppgått till ett belopp motsvarande bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen gjort under innehavstiden. Om amorteringen av ett lån finansierats genom upptagande av ett nytt lån, får den inte med-

räknas vid beräkningen. Andelen bestäms utifrån det andelsförhållande som överlåtarens bostadsrätt motsvarar vid försäljningstidpunkten.

För att tillskott för finansiering av förbättringsarbeten ska få beaktas, krävs att tillskottet använts för ett bestämt förbättringsarbete. Dessutom ska det sammanlagda tillskottet från medlemmarna uppgått till minst 3 000 kr för arbetet i fråga multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

## Återföring av uppskovsbelopp

Har du fått uppskov med vinsten från en tidigare försäljning ska du återföra det när det nya huset (ersättningsbostaden) har sålts. Uppgift om eventuellt uppskov finns på specifikationen som du får tillsammans med inkomstdeklarationen.

### Exempel:

Sofia sålde sin gamla bostadsrätt 1995 för 600 000 kr och gjorde då en kapitalvinst på 100 000 kr (600 000 kr – 500 000 kr). Samma år köpte hon en ny bostadsrätt för 650 000 kr. Sofia uppfyllde därmed villkoren för att få helt uppskovsavdrag och hennes uppskov (obeskattade vinst) var 100 000 kr.

I september 2007 säljer Sofia bostadsrätten och flyttar till en hyreslägenhet. När Sofia redovisar försäljningen av bostadsrätten i deklarationen 2008 måste hon lägga till (återföra) uppskovsbeloppet, 100 000 kr.

Du kan frivilligt återföra hela eller del av ett gammalt uppskov innan en försäljning. Läs mer på sidan 23.

## Försäljning till underpris

Du får bara göra avdrag för en förlust om den är verklig. Du får inte göra avdrag för en förlust som uppkommer på grund av en försäljning av bostadsrätt till underpris, om du inte visar att försäljningen gjorts utan avsikt att göra en förmögenhetsöverföring till mottagaren.

Säljaren av en bostadsrätt kan inte heller dra av för en förlust som beror på att han har fått överta en hyreslägenhet av köparen.

### Exempel

Pelle vill sälja sin bostadsrätt till Nisse för 3 000 000 kr. Pelle köpte bostadsrätten för ett par år sedan för 2 750 000 kr.

Nisse har en hyreslägenhet som ligger centralt och Pelle vill överta lägenheten. Pelle minskar försäljningspriset till 2 600 000 kr i köpekontraktet, eftersom han får överta Nisses hyreslägenhet.

När Pelle redovisar försäljningen kommer han fram till en förlust på 150 000 kr (2 600 000 – 2 750 000). Han får inte dra av denna förlust i deklarationen.

Om en bostadsrätt säljs till ett pris som är lägre än marknadsvärdet, och gåvoavsikt finns, blir mellanskillnaden (marknadsvärde minus pris) gåva. Det saknar betydelse hur parterna själva betecknat överlåtelseavtalet. Om priset t.ex. motsvarar halva marknadsvärdet, anses bostadsrätten avyttrad till hälften genom försäljning och till hälften genom gåva. Efter som hälften av bostadsrätten avyttrats som gåva får du endast göra avdrag för hälften av inköpspris, förbättringsutgifter och kapitaltillskott. Om gåvoavsikt inte finns, anses bostadsrätten avyttrad i sin helhet genom försäljning.

Om en bostadsrätt säljs till ett pris som överstiger marknadsvärdet, och gåvoavsikt finns, ska endast den del av priset som motsvarar egendomens marknadsvärde anses som försäljningspris. Överskjutande del får ses som en gåva. Om gåvoavsikt inte finns anses hela priset vara försäljningspris för säljaren.

## Försäljning av näringsbostadsrätt

Försäljning av en näringsbostadsrätt redovisas på blankett K8. Vinst vid försäljning av näringsbostadsrätt tas upp till 90 procent och en förlust får dras av med 63 procent.

## Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag

En andel i ett oäkta bostadsföretag jämförs vid försäljning med en andel i en ekonomisk förening. Försäljningen redovisas på blankett K12. Vinsten tas upp till 100 procent och en förlust får dras av till 70 procent.

Mer information om reglerna vid försäljning av näringsbostadsrätt och andel i ett oäkta bostadsföretag finns i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar" (SKV 378). Beställ på direktval **7916\***.

# Avdrag för uppskovsbelopp vid vinst

Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få avdrag med uppskovsbelopp på vinsten för den bostad som du har sålt. På sidan 6 finns en sammanfattning av förutsättningarna för att få avdrag och på sidorna 6–13 finns information om hur du fyller i blanketterna K6 och K2 när du vill ha avdrag för uppskovsbelopp. Här nedan finns en utförligare beskrivning av reglerna.

## Inga dispensmöjligheter

Skatteverket har inga möjligheter att ge dispens från de krav som redovisas här. Om kraven inte uppfylls, kan du alltså inte göra avdrag för uppskovsbelopp från kapitalvinsten.

## Uppskovsbeloppet

För att du ska kunna få avdrag med uppskovsbelopp måste detta uppgå till **minst 50 000 kr**. Beloppet gäller varje säljare (delägare) för sig. I vissa tvångsförsäljningsfall (se under rubriken "Permanentbostad") räcker det att uppskovsbeloppet är 10 000 kr för att du ska kunna få avdrag för uppskov.

## Den sålda bostaden

Det ställs två krav på den sålda bostaden (ursprungsbostaden). Dels ska den vara en privatbostadsrätt

och dels ska den ha uppfyllt villkoren för att ha varit permanentbostad.

### Bostadsrätt

Uppskov kan man få bara om den sålda bostaden varit **privatbostadsrätt**. Vad som menas med privatbostadsrätt har förklarats på sidan 17. Bedömningen av om den sålda bostaden varit en privatbostadsrätt görs efter förhållandena vid försäljningen.

Bostad i Sverige eller i annat land inom EES-området kan vara ursprungsbostad. Däremot kan en bostad utanför EES-området, t.ex. en bostad i Schweiz, **inte** vara ursprungsbostad.

### Permanentbostad

Den sålda bostaden ska ha varit säljarens **permanentbostad**. Med permanentbostad menas här att säljaren ska ha bott i bostaden

- **antingen** minst ett år omedelbart före försäljningen
- **eller** minst tre av de senaste fem åren.

Reglerna betyder att man inte kan få uppskov vid försäljning av andra bostäder än permanentbostäder. En försäljning av t.ex. en fritidsbostad ger inte rätt till uppskov. Bosättningsstid räknas fram till köpekontraktsdatum.

### Exempel:

I början av november 2007 sålde Mustafa sin lägenhet. Köpekontraktet skrevs den 10 november 2007 och tillträdet till lägenheten bestämdes till den 1 februari 2008. Mustafa köper en ny lägenhet i december 2007 och han vill ha uppskov med vinsten, 100 000 kr. Mustafas bosättningsdag räknas mellan inflyttningdagen den 1 december 2006 och försäljningsdagen den 10 november 2007. Tillträdesdagen saknar betydelse. Eftersom Mustafa inte bott i lägenheten minst ett år före försäljningen kan han inte göra avdrag för uppskovsbelopp.

Om man redan har köpt den nya bostaden innan man har sålt den tidigare bostaden, kan man få frågan om den tidigare bostaden var permanentbostad bedömd efter förhållandena vid köpet av den nya bostaden.

Bostäder som ägs av dödsbo vid försäljningen kan inte vara permanentbostäder.

I vissa **tvångsförsäljningsfall** kan en bostad få räknas som permanentbostad trots att säljaren inte varit bosatt där minst ett år. Det fordras då bara att han bor i bostaden vid försäljningen. Detta gäller följande två fall:

- Vid försäljning genom expropriation eller liknande förfarande eller annars under sådana förhållanden att tvångsförsäljning måste anses vara för handen (förutsatt att det inte skäligen kan antas att försäljningen skulle ha ägt rum även om tvång inte förelåg).
- Vid försäljning till staten därför att bostaden inte kan bebos utan påtaglig olägenhet på grund av flygbuller.

## Den nya bostaden

Den nya bostaden (ersättningsbostaden) måste uppfylla vissa krav för att man ska kunna få uppskov med vinsten på den sålda bostaden (ursprungsbostaden). Med förvärv menas här i första hand köp, men även andra former av förvärv, t.ex. arv och gåva.

### Bostad i Sverige

En fastighet kan vara ersättningsbostad (ny bostad) om den vid förvärvet är

- småhus med mark (småhusenhet)
- småhus på annans mark
- småhus på lantbruk (t.ex. mangårdsbyggnad)
- tomt där småhus byggs.

Vad som menas med småhus, se sidan 17.

En bostadsrätt kan vara ersättningsbostad om den vid förvärvet är en bostad i ett privatbostadsföretag. Även en nyproducerad bostadsrätt, som inte är bostad i ett privatbostadsföretag vid förvärvet, kan vara ersättningsbostad. Bostadsrätt i en ännu inte färdigställd byggnad kan utgöra ersättningsbostad

om förvärvet sker efter det att nybyggnationen har pågått i sådan omfattning att arbetet kan bedömas som en byggnad under uppförande.

### Bostad utomlands

Det är numera möjligt att göra avdrag för uppskovsbelopp även vid köp av ny bostad utanför Sverige. Bostaden måste dock ligga inom EES-området. Det är t.ex. inte möjligt att göra avdrag för uppskovsbelopp om man har köpt en ny bostad i Thailand.

Den nya bostaden utomlands måste uppfylla samma krav som de svenska bostäderna, dvs. vara ett småhus eller en bostadsrätt. Begreppet "småhus" ska även omfatta i utlandet belägna direktägda lägenheter, s.k. ägarlägenheter, som därmed kan utgöra ersättningsbostad.

EES-området består år 2007 av de 27 EU-länderna (Belgien, Bulgarien, Cypern, Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Grekland, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Polen, Portugal, Rumänien, Slovakien, Slovenien, Spanien, Storbritannien, Sverige, Tjeckien, Tyskland, Ungern och Österrike), samt Island, Liechtenstein och Norge.

### Uppgiftsskyldighet

Den som får avdrag för uppskovsbelopp för en bostad utomlands ska därefter årligen lämna in uppgifter till Skatteverket om statusen för den nya bostaden.

### Tidpunkt för köpet

Den nya bostaden måste ha förvärvats

- **tidigast** året före det att du sålde din bostad
- **senast** året efter det att du sålde din bostad.

Tiden räknas här i kalenderår.

Fastighet (småhus, fritidshus eller tomtmark för småhus) som förvärvats (köp m.m.) tidigare än året före det år du sålde din bostad kan bli ersättningsbostad. Detta gäller om ny-, till- eller ombyggnad har gjorts under tiden från den 1 januari året före försäljningen till den 2 maj andra året efter försäljningen. I dessa fall anses fastigheten vara förvärvad den 1 januari året före det år du sålde din bostad.

### Bosättning

Du måste ha bosatt dig i den nya bostaden (ersättningsbostaden) senast den 2 maj andra året efter det att du sålde den tidigare bostaden. **Obs!** En fritidsbostad, t.ex. sommarstuga, kan normalt inte vara ersättningsbostad.

### Flera ersättningsbostäder

Om du förvärvat flera nya bostäder, som var och en uppfyller kraven för att vara en ersättningsbostad, kan du fritt välja vilken som ska vara din ersättningsbostad när du gör avdrag för uppskovsbelopp.

## Inköpspris

Inköpspriset för den nya bostaden ska vara minst lika högt som det du får ut för den sålda bostaden (försäljningspriset). Är inköpspriset för den nya bostaden lägre, får du inte uppskov med hela vinsten.

Om den nya bostaden är ett småhus på lantbruk, får du som inköpspris endast räkna med den del av inköpspriset för fastigheten som hör till småhuset med mark. Denna fördelning kan du vanligtvis göra med hjälp av fastighetens taxeringsvärde.

I inköpspriset räknar du in inköpsprovision, stämpel-skatt och liknande utgifter.

Om den nya bostaden är ett småhus, får utgifter för ny-, till- och ombyggnad räknas med i inköpspriset. Du ska ha haft utgifterna för sådana åtgärder senast den 2 maj andra året efter försäljningen av den tidigare bostaden. Utgifter för reparation och underhåll får inte alls räknas in i inköpspriset.

**Gammal fastighet.** För fastighet som förvärvats (köp m.m.) tidigare än året före det år ursprungsbostaden såldes får endast utgifter för ny-, till- eller ombyggnad räknas in. Inköpspriset för fastigheten får i detta fall inte tas upp.

### **Exempel:**

Erik har sålt sin bostadsrätt för 500 000 kr och gjort en kapitalvinst på 100 000 kr.

Han bosätter sig i sitt fritidshus som han äger sedan många år. Erik har under året byggt om och byggt till fritidshuset för 600 000 kr.

När det gäller uppskov får Erik inte ta upp inköpspriset för fritidshuset, 25 000 kr, men däremot utgifterna för om- och tillbyggnaden 600 000 kr. Erik kan därmed få uppskov med hela kapitalvinsten för bostadsrätten.

## Dödsbon

Som huvudregel gäller inte uppskovsmöjligheterna för dödsbon. Ett dödsbo kan ändå få uppskov om den som

- sålt sin bostad dör innan han köpt en ny bostad, förutsatt att hans make eller sambo köper en ny bostad och själv uppfyller bosättningskraven (både för den gamla och den nya bostaden).
- köpt en ny bostad dör innan han bosatt sig där, förutsatt att hans make eller sambo själv uppfyller bosättningskraven (både för den gamla och den nya bostaden). I detta fall fordras dessutom att den nya bostaden, när den efterlevande bosätter sig där, antingen ägs av dödsboet eller har övergått till den efterlevande genom arv, testamente eller bodelning med anledning av den andres död.

I dessa fall krävs att den efterlevande ger sitt medgivande till att den förvärvade bostaden ska räknas som ersättningsbostad (ny bostad) vid dödsboets taxering.

## Uppgiftsskyldighet

Om en ersättningsbostad (ny bostad) med uppskov överläts genom arv, testamente, bodelning eller gåva ska överlåtaren lämna uppgift om den nye ägarens namn, adress och person-/organisationsnummer under "Övriga upplysningar" i inkomstdeklarationen.

**Obs!** Mottagaren av ersättningsbostad som överlåtits genom arv, gåva eller genom bodelning, övertar den tidigare ägarens inköpspris m.m. samt uppskovsbelopp.

# Frivillig återföring av uppskovsbelopp

Om du har ett uppskov med vinst (uppskovsbelopp) från en tidigare försäljning av bostad kan du frivilligt återföra hela eller delar av det till beskattning innan en försäljning. Ditt nuvarande uppskovsbelopp hittar du på specifikationen till inkomstdeklarationen.

Frivillig återföring gör du på blankett K2, på sidan 2 i avsnitt H.

**Obs!** Återföring måste göras med minst 20 000 kr per år.

Om du har ett uppskov som **understiger** 20 000 kr kan du dock frivilligt återföra det belopp som motsvarar ditt totala uppskov och som framgår av specifikationen. Om du t.ex. har du ett uppskov med 18 000 kr, får du göra frivillig återföring endast med hela beloppet, dvs. 18 000 kr.

Om du har gjort en frivillig återföring av uppskovsbelopp och du beräknar att få ett underskott på skattekontot som kommer att **överstiga 20 000 kr**, kan du göra en extra skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta. Inbetalningen ska vara bokförd på Skatteverkets plus- eller bankgiro **senast den 12 februari**.

Om ditt underskott på skattekontot i stället kommer att uppgå till **högst 20 000 kr**, kan du också göra en extra skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta. Denna inbetalning ska däremot vara bokförd på Skatteverkets plus- eller bankgiro **senast den 6 maj**.

Mer information om inbetalning av skatt finns bland annat i broschyren "Dags att deklarerar" (SKV 325).

## Exempel:

Mats har ett uppskovsbelopp på 275 320 kr från en försäljning 2002. (Beloppet finns på specifikationen som bifogats inkomstdeklarationen.) Mats vill vid 2008 års taxering återföra 60 000 kr av sitt uppskov och han fyller därför i blankett K2. När han fyllt i

namn och personnummer på sidan 1, fyller han i namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen samt belopp i avsnitt H. Det återförda beloppet för Mats över till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1. Se blankett K2 nedan.

Blankett K2, sidan 2

H. Frivillig återföring av uppskovsbelopp		
Fastighetsbeteckning eller namn för bostadsrättsföreningen <i>Brf. Granbo, 728888-3210</i>		
1. Nuvarande uppskovsbelopp	+ 06	<i>275 320</i>
* ) 2. Återföring av uppskovsbelopp (minst 20 000 kr)	-	<i>60 000</i>
** ) 3. Kvarvarande uppskovsbelopp	=	<i>215 320</i>

← För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1<sup>7</sup>

\* ) Om du återför uppskovsbelopp som avser näringsfastighet eller näringsbostadsrätt ska du i stället föra över beloppet från ruta 06 till ruta 75 i Inkomstdeklaration 1. Om uppskovsbeloppet som du återför avser en bostadsrätt i en s.k. oäkta bostadsrättsförening ska du i stället föra över beloppet från ruta 06 till ruta 64 i Inkomstdeklaration 1.

\*\* ) Det kvarvarande uppskovsbeloppet som du räknat fram vid punkten 3, blir det belopp som till nästa års deklaration ligger som underlag för den nya räntebereäkningen med 0,5 %.

Om du deklarerar din försäljning på Internet får du hjälp med att räkna ut din skatt.

# Så här räknar du ut skatten

## Vinst

Vinsten vid försäljning av tillgångar är inkomst av kapital och skatten är 30 procent. Vid försäljning av bostadsrätt är skatten dock endast 20 procent ( $2/3 \times 30\%$ ). För vinst på aktier är skatten 30 procent.

I exemplet på sidan 15 beräknades Anders vinst till 49 915 kr (efter avdrag för uppskovsbelopp). Den vinst som han ska beskattas för är 33 276 kr ( $49\,915 \text{ kr} \times 2/3$ ).

Den skattepliktiga delen av vinsten, 33 276 kr, räknas samman med Anders andra kapitalinkomster och med övriga utgifter som han har haft i inkomstslaget kapital. Anders har haft ränteutgifter på 10 000 kr och inga andra inkomster av kapital än vinsten. Nettot, inkomst av kapital, beskattas med en statlig skatt på 30 procent.

Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.)	Kapital
	Vinst + 33 276
	Ränteutgift - 10 000
	Inkomst av kapital = 23 276
	Skattesats 30 %
Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000	Skatt = 6 982
Sammanlagd skatt $100\,000 + 6\,982 = 106\,982$ kr	

## Förlust

Om du får en förlust vid försäljning av en bostadsrätt får du avdrag med endast 50 procent av förlusten. Om förlusten tillsammans med dina övriga inkomster och

utgifter i kapital leder till ett underskott av kapital, får du avdrag för detta i form av en skattereduktion vid skatteuträkningen.

Om Anders i stället gjort en förlust på 44 000 kr ( $88\,000 \text{ kr} \times 50\%$ ) vid försäljningen blir resultatet följande:

Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.)	Kapital
	Förlust - 44 000
	Ränteutgift - 50 000
	Underskott av kapital = 94 000
	Skattesats 30 %
Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000	Skatte-reduktion = 28 200
Sammanlagd skatt $100\,000 - 28\,200 = 71\,800$ kr	

På underskott av kapital får du skattereduktion med 30 procent om underskottet är högst 100 000 kr. Om underskottet av kapital är större än 100 000 kr är skattereduktionen 30 procent av 100 000 kr, dvs. 30 000 kr, plus 21 procent av den del av underskottet som överstiger 100 000 kr.

Mer information om skatteuträkning finns i "Dags att deklarerar" (SKV 325) och i "Skatteuträkningsbroschyren" (SKV 425). Beställ eller ladda ner broschyrerna på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

Du kan också beställa broschyrerna via vår service-telefon. Ring **020-567 000**, vänta på svar, slå sedan direktval **7101** (SKV 325) eller direktval **7105** (SKV 425).

### Självbetjäning dygnet runt

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

Servicetelefon: **020-567 000**

### Personlig service

Ring Skatteupplysningen,

inom Sverige: **0771-567 567**

från annat land: ~~+46 270 734 98~~

**+46 876 479 87**

Skatteupplysningens öppettider:  
måndag-torsdag kl. 8-19, fredag kl. 8-16