

Försäljning av bostadsrätt

Information, exempel och blanketter

I den här broschyren beskriver vi hur du som har sålt din bostadsrätt 2006 ska deklarerera försäljningen.

Du ska redovisa försäljningen på blankett K6 "Försäljning av bostadsrätt". Vid slutligt uppskov ska du dessutom fylla i blankett K2 "Slutligt uppskov".

Innehåll

Deklarera försäljningen	2	Privatbostadsrätt	17
Så här räknar du ut vinst eller förlust på din försäljning	2	Privatbostadsföretag	17
Nyheter	2	Privatbostadsrätt	17
Avdrag för uppskavsbelopp	2	Kapitalvinst eller kapitalförlust	18
Försäljning av bostadsrätt	4	Återföring av uppskov	19
Så här fyller du i blankett K6, sidan 1	5	Försäljning till underpris	19
Så här fyller du i blankett K6, sidan 2	8	Försäljning av näringsbostadsrätt	20
Slutligt uppskov	9	Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag	20
Så här fyller du i blankett K2, sidan 1	10	Avdrag för uppskavsbelopp vid kapitalvinst	20
Så här fyller du i blankett K2, sidan 2	12	Inga dispensmöjligheter	20
Exempel		Kapitalvinsten.....	20
Försäljning av en bostadsrätt köpt 1999 och såld 2006.....	14	Den sålda bostaden	20
Slutligt uppskov på blankett K2	15	Den nya bostaden	21
Förbättringsutgifter	16	Dödsbon	22
		Ny bostad utomlands	22
		Frivillig återföring av uppskavsbelopp	23
		Så här räknar du ut skatten	24

Självbetjäning dygnet runt:

Webbplats: skatteverket.se
 Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service:

Ring Skatteupplysningen,
 inom Sverige: 0771-567 567
 från annat land: +46 270 734 98
 Skatteupplysningens öppettider:
 måndag-torsdag kl. 8-19, fredag kl. 8-16

Använd blanketterna
 som finns mitt i
 broschyren!

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 2006 ska du ta upp vinsten eller förlusten i deklARATIONEN 2007, även om du inte får betalt förrän år 2007.

Så här räknar du ut vinst eller förlust på din försäljning

- Försäljningspris**
- **Mäklararvode**
- **Inköpspris**
- **Förbättringsutgifter**
- **Kapitaltillskott**
- = **Vinst eller förlust**
- + **Återföring av uppskovsbelopp**
- = **Kapitalvinst eller kapitalförlust**

Kapitalvinst

Om du får en kapitalvinst 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 kapitalvinsten (= 2/3 av kapitalvinsten).

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

Kapitalförlust

Om du får en kapitalförlust får du skattereduktion med 30 procent av halva kapitalförlusten.

Exempel:

Kapitalförlusten 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 kapitalförlusten.

Grundförutsättningarna för avdrag för uppskovsbelopp finns på sidan 3.

På sidorna 4–13 visar vi hur du steg för steg fyller i blanketterna K6 "Försäljning av bostadsrätt" och K2 "Slutligt uppskov". 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 kan du få på skatteverket.se.

Nyheter!

Ändrade regler om uppskov

- Du kan få uppskov med kapitalvinsten om du säljer en bostad i Sverige och köper en ny bostad utomlands (inom EES-området). Se sidan 21-22.
- Du kan vid slutligt avdrag för uppskovsbelopp välja att göra avdrag med endast en del av kapitalvinsten. Se sidan 6-7.
- Du kan frivilligt återföra hela eller delar av gamla uppskov innan försäljning. Se sidan 23.

Avdrag för uppskovsbelopp

Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få göra avdrag för uppskovsbelopp på kapitalvinsten för den bostad som du har sålt (=skjuta fram beskattningen av kapitalvinsten). Förutsättningarna förklaras utförligare på sidan 20 och framåt.

Förutsättningar för att få avdrag för uppskovsbelopp

- Kapitalvinsten måste vara minst 50 000 kr*.
Beloppet gäller för varje delägare för sig.

Den sålda bostaden

- måste ha varit privatbostad och
- du måste ha bott i bostaden antingen minst ett år omedelbart före försäljningen eller minst tre av de senaste fem åren (permanentbostad).

Den nya bostaden

- måste vara ett småhus eller en bostadsrätt
- måste ligga i Sverige eller i ett annat land inom EES-området
- ska köpas tidigast den 1 januari 2005 och senast den 31 december 2007.
- Om du gör slutligt avdrag för uppskovsbelopp måste du ha bosatt dig i den nya bostaden senast 2 maj 2007.

* I vissa tvångsförsäljningsfall (se sidan 21) räcker det att avdraget är 10 000 kr.

Avdrag för uppskovsbelopp

Om du vill göra avdrag för ett uppskovsbelopp på kapitalvinsten ska du göra detta på blankett K6. Du gör avdraget det år som försäljningen av den gamla bostaden ska deklarerars. Avdraget ska vara preliminärt eller slutligt.

Vid preliminärt avdrag för uppskovsbelopp är avdraget lika stort som kapitalvinsten.

Vid slutligt avdrag för uppskovsbelopp kan du välja att göra avdrag med hela eller endast en del av kapitalvinsten.

När du säljer din nya bostad måste du lägga till uppskovsbeloppet när du deklarerar den försäljningen. Du kan även välja att frivilligt återföra uppskovsbeloppet innan du säljer den nya bostaden.

Tidigare preliminärt uppskov

Om du har fått preliminärt uppskov år 2006 för en försäljning gjord år 2005 ska du lämna in blankett K2, "Slutligt uppskov" tillsammans med deklARATIONEN 2007.

För att kunna få slutligt uppskov ska den nya bostaden inköpts tidigast den 1 januari 2004 och senast den 31 december 2006. Du måste dessutom bosatt dig där senast den 2 maj 2007.

The image shows two overlapping tax forms. The top form is 'Försäljning av bostadsrätt K6' (Income tax declaration 2006) and the bottom form is 'Slutligt uppskov K2' (Income tax declaration 2006). A blue callout bubble with white text says: 'De här blanketterna behöver du. Blankett K6 och K2 finns mitt i broschyren.' (You need these forms. Form K6 and K2 are in the middle of the brochure.)

Försäljning av bostadsrätt K6
Inkomstår 2006
Deklarationsbilaga nummer

Inkomstdeklaration 1 2007
Inkomståret 2006
Person-/Organisationsnummer

Slutligt uppskov K2
Inkomstår
Deklarationsbilaga nummer

A. Utredning om kapitalvinst eller kapitalförlust

	01 Belopp, kr
1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	07
2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)	-
3. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen	02

Obs! Läs först i broschyren "Försäljning av bostadsrätt" SKV 321. Där finns utförlig information om hur du fyller i blanketten.

Bostadsrättsföreningens namn samt lägenhetens beteckning

Bosatt på bostadsrätten/lägenheten

Bostadsrätten har använts för eget eller närstående permanent- eller fritidsboende till

Den skattskyldiges namn

Personnummer/Organisationsnummer

havstiden

den)

nd (fylls bara i när den nya bostaden finns utomlands)

3

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 2007
Inkomståret 2006

Person-/Organisationsnummer

Post-
adress

Skatte-

1 Den skattskyldiges namn
Personnummer/Organisationsnummer

Försäljning av bostadsrätt K6

Inkomstår 2006 Deklarationsbilaga nummer

Obs! Läs först i broschyren "Försäljning av bostadsrätt" SKV 321. Där finns utförlig information om hur du fyller i blanketten.

2 Bostadsrättsföreningens namn samt lägenhetens beteckning
Försäljningsdatum enligt köpekontrakt
Bosatt på bostadsrätten/lägenheten fr.o.m. - t.o.m. Ej bosatt fr.o.m. - t.o.m.
Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende till procent hela innehavstiden del av innehavstiden

50

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.

A. Utredning om kapitalvinst eller kapitalförlust

3	1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	01	Belopp, kr
		+	
		07	-
4	2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)		
		-	
5	3. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen	02	-
		-	
6	4. Inköpspris m.m. Obs! Fyll även i avsnitt C	03	-
		-	
7	5. Förbättringsutgifter enligt sammanställning på baksidan		
		-	
4	6. Kapitaltillskott		
		+	
	7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet		
		=	
8	8. Vinst eller förlust på försäljningen		
		=	
9	9. Din andel i procent % Din andel i kronor	09	+
10	10. Återföring av uppskovsbelopp		
		+	
		=	
11	11. Kapitalvinst eller kapitalförlust*		
		=	
	12. Avdrag för uppskovsbelopp. Obs! Fyll även i avsnitt B		
		-	
		=	
	13. Kapitalvinst efter avdrag för uppskovsbelopp	10	=
	14. 2/3 av ovanstående kapitalvinst är skattepliktig*	11	=
	15. 50 % av kapitalförlusten på rad 11 får du avdrag för*		

→ Vid kapitalförlust - fyll inte i rad 12-14

→ Inte högre än beloppet på rad 11

→ För över beloppet till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1**

→ För över beloppet till ruta 57 på Inkomstdeklaration 1**

* Om bostadsrätten ingått i näringsverksamhet ska redovisning av kapitalvinst/förlust göras i avsnitt F på baksidan.
** Om du redovisar flera kapitalvinster eller kapitalförluster (t.ex. även på blankett K4), ska beloppet i ruta 10 eller 11 föras över till blankett K1 punkt 4.

B. Avdrag för uppskovsbelopp - slutligt eller preliminärt

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 på sidan 3 i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321.

90
 Avdraget för uppskovsbelopp är **slutligt**
Om du vill att avdraget för uppskovsbelopp är slutligt sätter du ett kryss i rutan och du ska då fylla i kompletterande uppgifter på blankett K2, sidan 1.
Du kan välja att göra avdrag för uppskovsbelopp med hela eller delar av kapitalvinsten.

90
 Avdraget för uppskovsbelopp är **preliminärt**
Om avdraget för uppskovsbelopp är preliminärt sätter du ett kryss i rutan. I år behöver du inte fylla i några uppgifter på blankett K2, utan du ska i stället göra det vid nästa års taxering.
Obs! Vid preliminärt avdrag för uppskovsbelopp är avdraget lika stort som kapitalvinsten.



SKV 2106 utgåva 17 06-12

K6 www.skatteverket.se

het
het Sambeskattads personnummer
attas och om
erade partners och dina hemmavarande
örmögenhet överstiger 3 000 000 kr.
beskattas och om din och dina hemmavarande
örmögenhet överstiger 1 500 000 kr.
på sidan 12 om hur barns förmögenhet redovisas.

66
67

Försäkring - Avkastningsskatt

62
63

fastighetsskatt

80
82
84

Tax.år
2007

Så här fyller du i blankett K6, sidan 1

① Fyll i ditt namn och personnummer samt deklara-tionsbilagans nummer.

② Här fyller du i den sålda bostadsrättens beteckning samt bostadsrättsföreningens namn. Ange vilket datum du sålde lägenheten. Dessa uppgifter finns på köpekontraktet. Fyll också i hur bostadsrätten har använts samt när du varit bosatt i lägenheten. Om du har sålt en lägenhet som du inte har bott i, sätter du ett kryss i rutan "Ej bosatt".

③ Försäljningspris

Fyll i försäljningspriset på rad 1 (ruta 01). Uppgift om detta finns på köpekontraktet. På rad 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.

④ 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.

⑤ Inköpspris m.m.

Fyll i priset du köpte lägenheten för på rad 4 (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 förmögensvärde 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.

Obs! Du ska även fylla i uppgifter om inköpspriset under avsnitt C, sidan 2 (se sidan 8). Kryssa i om du har använt köpeskillingen eller 150 procent av bostadsrättens förmögensvärde för år 1974 som inköpspris. Fyll också i vilket datum du köpte bostadsrätten. Om du har ärvt bostadsrätten, fått den i gåva eller genom bodelning, ska du fylla i de uppgifter som gällde för den tidigare ägaren.

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.

⑥ Förbättringsutgifter

Här gör du avdrag för **förbättringsutgifter**, dvs. **utgifter för ny-, till- eller ombyggnad** och **utgifter för förbättrande reparationer och underhåll**.

Specificera förbättringsutgifterna på blankettens baksida. Summera och för över summan till rad 5 (ruta 03). Läs mer på sidan 8 hur du fyller i baksidan av blankett K6 och vad du kan göra avdrag för. Exempel finns på sidan 16.

⑦ 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.

⑧ 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.

⑨ 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) på rad 10 (ruta 09). Se även information på sidan 19, vid "Återföring av uppskovsbelopp".

⑩ Kapitalvinst eller kapitalförlust

Nu räknar du ut om du får en kapitalvinst eller en kapitalförlust på din försäljning. Vid kapitalvinst läs mer vid ⑪ på sidan 6.

Obs! Vid kapitalförlust ska du inte redovisa något på raderna 12 till 14. Läs vidare vid ⑮ på sidan 7.

Fortsättning på nästa sida!

Så här fyller du i blankett K6, sidan 1 (forts.)

12 Slutligt avdrag

För att du ska kunna göra slutligt avdrag för uppskovsbelopp ska du ha köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2006 och du ska ha bosatt dig där senast den 2 maj 2007. 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 kapitalvinsten.

Om den nya bostaden är billigare kan du inte göra avdrag för uppskovsbelopp på hela kapitalvinsten. Högsta möjliga uppskovsbelopp beräknas genom att inköpspriset för den nya bostaden jämförs med försäljningspriset för den gamla bostaden (ursprungsbostaden). Denna beräkning gör du på blankett K2, avsnitt E (se sidan 11). Du kan välja att göra avdrag från kapitalvinsten med hela eller del av högsta möjliga uppskovsbelopp.

Om du uppfyller alla förutsättningar för att få göra slutligt avdrag för uppskovsbelopp, och har fyllt i uppgifterna på sidan 1 i blankett K2 (se sidan 9–11), fyller du i avdraget på blankett K6, rad 12 samt sätter ett kryss i den första rutan i avsnitt B.

13 Preliminärt avdrag

Preliminärt avdrag för uppskovsbelopp kan du välja att göra om du senast den 31 december 2006

- 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 2007 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 2008.

Om du uppfyller alla förutsättningar för att få göra preliminärt avdrag för uppskovsbelopp fyller du i avdraget på blankett K6, rad 12, samt sätter ett kryss i den andra rutan i avsnitt B. Vid preliminärt avdrag för uppskovsbelopp är avdraget lika stort som kapitalvinsten (du kan inte välja att begära avdrag för uppskovsbelopp på delar av kapitalvinsten). **Obs!** Du ska inte fylla i några uppgifter på blankett K2 i år. Det gör du i stället i nästa års deklaration.

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

- du inte köper en ny bostad (ersättningsbostad) under 2007 eller
- du köper en ny bostad (ersättningsbostad) under 2007 men inte bosätter dig där senast den 2 maj 2008 eller
- inköpspriset för den nya bostaden är lägre än försäljningspriset.

14 Kapitalvinst

Helt avdrag för uppskovsbelopp

Om du gör avdrag för uppskovsbelopp på hela kapitalvinsten, antingen slutligt eller preliminärt, fyller du även i raderna 13 och 14. På rad 13 och 14 redovisar du 0 (noll). Du ska **inte** föra över något belopp till ruta 56 på inkomstdeklarationen.

Exempel: Din kapitalvinst på försäljningen är 97 500 kr (rad 11) och du väljer att göra ett preliminärt avdrag för uppskovsbelopp. Du gör då avdrag för uppskovsbelopp med 97 500 kr (rad 12) och kapitalvinsten på rad 13 och 14 blir 0 kr (97 500 - 97 500).

Delvis avdrag för uppskovsbelopp

Om du gör slutligt avdrag för uppskovsbelopp på bara en del av kapitalvinsten (t.ex. om den nya bostaden är billigare) ska du redovisa kapitalvinst på raderna 13 och 14. På rad 14 (ruta 10) redovisar du två tredjedelar av kapitalvinsten från rad 13. **För sedan över kapitalvinsten (rad 14) till ruta 56 på inkomstdeklarationen.**

Exempel: Din kapitalvinst på försäljningen är 120 000 kr (rad 11) 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 (rad 12) och kapitalvinsten blir 60 000 kr (120 000 - 60 000), rad 13. Du ska redovisa en kapitalvinst på 40 000 kr på rad 14 (60 000 x 2/3).

Ej avdrag för uppskovsbelopp

Om du inte gör något avdrag för uppskovsbelopp på kapitalvinsten, dvs. du redovisar hela kapitalvinsten nu, hoppar du över raderna 12 och 13 och redovisar två tredjedelar av kapitalvinsten från rad 11 på rad 14 (ruta 10). **För sedan över kapitalvinsten (rad 14) till ruta 56 på inkomstdeklarationen.**

Exempel: Om din kapitalvinst på försäljningen är 30 000 kr (rad 11), ska du redovisa 20 000 kr på rad 14 (30 000 x 2/3).

15 Kapitalförlust

Om du får en kapitalförlust får du göra avdrag för 50 procent av kapitalförlusten. Fyll i 50 procent av kapitalförlusten från rad 11 på rad 15 (ruta 11). **Obs!** Vid kapitalförlust ska du inte redovisa något på raderna 12 till 14. **För sedan över kapitalförlusten (rad 15) till ruta 57 på inkomstdeklarationen.**

Exempel: Om din kapitalförlust på försäljningen är 70 000 kr (rad 11) ska du redovisa 35 000 kr på rad 15 (70 000 x 50 %).

Obs! Om du redovisar flera kapitalvinster eller kapitalförluster (t.ex. även på blankett K4), ska kapitalvinsten eller kapitalförlusten från blankett K6 i stället föras över till blankett K1, punkt 4.

Så här fyller du i blankett K6, sidan 2

Du kan få avdrag för förbättringsutgifter, dvs. utgifter för ny-, till- eller ombyggnad och förbättrande reparation och underhåll. Utgifterna måste sammanlagt uppgått till **minst 5 000 kr per år**.

Blankett K6, sidan 2.

C. Uppgift om inköpspris *Se ⑤ på sidan 4-5*

Som inköpspris har använts 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 köpeskillingen

Inköpsdatum enligt köpekontrakt

D. Sammanställning av förbättringsutgifter

Förbättringsår	① Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad	Belopp, kr	Utgifter för förbättrande reparation och underhåll nedlagda under försäljningsåret och de senaste fem åren före försäljningsåret	② Belopp, kr
	Utgiften avser		Utgiften avser	

Observera!
Du får endast göra avdrag för reparationer och underhåll som du gjort under **åren 2001 till 2006**.

Förbättringsutgifter

Börja med att sortera och sammanställa dina kvitton per utgift och förbättringsår. Har du t.ex. byggt om köket sammanställer du kvittona för just det bygget. Har du dessutom glasat in balkongen gör du den sammanställningen på samma sätt. På blanketten fyller du i förbättringsår och vad utgiften avser. Se även exempel på sidan 16.

① Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad

Med ny-, till- och ombyggnad menas:

Nybyggnad: Nyuppförande av byggnad.

Tillbyggnad: Utökning av byggnadens volym.

Ombyggnad: Ändring av byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion.

Några exempel på ny-, till- eller ombyggnad:

- Ombyggnad av kök/badrum (väsentliga förändringar och omdisponeringar av köket /badrummet).
- Inglasning av balkong.

Se också utförligare exempel på sidan 16. Du kan få avdrag för ny-, till- eller ombyggnader som gjorts år 1974 eller senare.

② Utgifter för förbättrande reparation eller underhåll

Du får göra avdrag för förbättrande reparation eller underhåll som du har gjort under **försäljningsåret och de senaste fem åren före försäljningsåret**, dvs. åren 2001 till 2006.

Obs! För att få avdrag ska lägenheten vara i bättre skick när du säljer den än när du köpte den. Om lägenheten var nybyggd när du köpte den kan du inte få avdrag för förbättrande reparationer och underhåll. T.ex. är en omtapetsering inte en förbättrande reparation, utan den återställer endast det som förbrukats under innehavstiden.

Försäkringsersättning och skattereduktion

Har du fått ersättning från försäkringsbolag eller skattereduktion genom ROT-avdrag? Försäkringsersättning ska minska ditt avdrag. Skattereduktion som du har fått ska inte påverka ditt avdrag för förbättringsutgifter. Mer information finns på sidan 19.

③ Köpeavtal, fakturor, kvitton m.m.

Här ska du sätta kryss i en av de tre rutorna. Om du har kvitton för alla dina redovisade förbättringsutgifter sätter du kryss i första rutan. Om du saknar några kvitton för förbättringsutgifter kryssar du i den andra eller tredje rutan. Du ska då också lämna en förklaring till hur du har kommit fram till det belopp som du vill ha avdrag för. Det kan du göra under punkt E, "Upplysningar" eller på ett eget papper som du bifogar inkomstdeklarationen.

Totalsumma (Summa 1 + Summa 2)
förs in på sidan 1 i ruta 03

③ Finns köpeavtal, fakturor och kvitton för samtliga här ovan upptagna utgifter?

1. Ja, det finns kvitton för alla utgifter.
2. Ja, det finns kvitton men inte för alla utgifter.
3. Nej, det finns inga kvitton alls.

Om du har kryssat i ruta 2 eller 3, beskriv utförligt vilka utgifter du haft. Gör detta nedan under punkten E. Upplysningar eller på särskild bilaga.

Utförligare information om förbättringsutgifter finns på skatteverket.se

Slutligt uppskov

För att du ska kunna göra avdrag för slutligt uppskopsbelopp ska du uppfylla ett antal förutsättningar. Se sidan 6–7. När du gör slutligt avdrag för uppskopsbelopp på kapitalvinsten samma år som du redovisar försäljningen av huset ska du lämna in blankett K2 "Slutligt uppskov". Du ska då bara fylla i uppgifter på sidan 1 i blanketten. Observera att det bara är i vissa fall som avsnitt E ska fyllas i. Se vid 11 på sidan 11.

Om du har fått preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2006 ska du år 2007 lämna in blankett K2 "Slutligt uppskov". På sidan 1 ska du fylla i uppgifter i avsnitten A och B/C eller D. Avsnitt E ska inte fyllas i. Hur du ska fylla i sidan 2 beror på vilken situation du är i.

- Om du köpt en billigare bostad senast den 31 december 2006 samt bosatt dig där senast 2 maj 2007 ska du på sidan 2 börja med att fylla i uppgifterna i avsnitt F. Du ska även fylla i uppgifter i avsnitten G och H.
- Om du köpt en dyrare bostad senast den 31 december 2006 samt bosatt dig där senast 2 maj 2007 och du vill ha kvar hela uppskovet behöver du bara fylla i uppgifter i avsnitt G (samma belopp på rad 1 och 3). Om du inte vill ha kvar hela uppskovet (egen återföring) fyller du även i rad 2 i avsnitt G. Uppgifter måste då också fyllas i under avsnitt H.
- Om du inte köpt en ny bostad senast 31 december 2006 eller inte bosatt dig i den nya bostaden senast 2 maj 2007 behöver du bara fylla i uppgifter om den sålda bostaden på sidan 1 samt avsnitt H. Se sidan 13 vid 25.

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 uppskopsbelopp. Återföring gör du i avsnitt I på sidan 2 i blanketten. Läs mer på sidan 23.

F. Beräkning av uppskopsbelopp
Fylls endast i vid slutligt uppskov efter preliminärt uppskov vid 2006.

Den skattskyldiges namn
Personnummer/Organisationsnummer

Slutligt uppskov **K2**

Inkomstår 2006 Deklarationsbilaga nummer

Obs! Läs först i broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379 eller "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321. Där finns utförlig information om hur du fyller i blanketten.

Uppgift om den sålda bostaden (ursprungsbostaden)
Fastighetsbeteckning eller namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen

A. Uppgifter om den nya bostaden (ersättningsbostaden)

Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning	Land (fylls bara i när den nya bostaden finns utomlands)
---------------------------------	----------------------	--

B. Om den nya bostaden är ett småhus - fyll i här

Fastighetsbeteckning	Kommun och församling
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	Belopp, kr
2. Utgifter för nv-, till- eller ombyggnad enligt sammanställning nedan (avsnitt C)	

Högsta möjliga uppskopsbelopp³⁾
=

K6 x din andel.

taxering
← förs över till H. 5 nedan

Så här fyller du i blankett K2, sidan 1

1	Den skattskyldiges namn	Slutligt uppskov	K2
	Personnummer/Organisationsnummer		
		Inkomstår 2006	Deklarationsbilaga nummer

Obs! Läs först i broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379 eller "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321. Där finns utförlig information om hur du fyller i blanketten.

2 **Uppgift om den sålda bostaden (ursprungsbostaden)**

Fastighetsbeteckning eller namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen

3 **A. Uppgifter om den nya bostaden (ersättningsbostaden)**

Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning	Land (fylls bara i när den nya bostaden finns utomlands)
---------------------------------	----------------------	--

B. Om den nya bostaden är ett småhus - fyll i här

4	Fastighetsbeteckning	Kommun och församling
5	1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	Belopp, kr
6	2. Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad enligt sammanställning nedan (avsnitt C)	+
	3. Totalt inköpspris	=
7	4. Din andel i procent %	Din andel i kronor =

6 **C. Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad**

Slag av ny-, till- eller ombyggnad	Datum	Belopp, kr
Summa. Förs in på rad 2, avsnitt B		=

D. Om den nya bostaden är en bostadsrätt - fyll i här

8	Lägenhetsnummer	Namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen
9	1. Inköpspris m.m.	Belopp, kr
10	2. Din andel i procent %	Din andel i kronor =

11 **E. Beräkning av uppskovsbelopp**

Fylls endast i vid slutligt avdrag för uppskovsbelopp samma år som försäljning och om den nya bostaden är **billigare** än den sålda bostaden

Inköpspris (B. 4 eller D. 2) 12 Försäljningspris - utgifter för försäljningen ¹⁾ 13	Kapitalvinst ²⁾ 14 x	Högsta möjliga uppskovsbelopp ³⁾
		15

¹⁾ Rad 1 minus rad 2 på blankett K5 x din andel eller rad 1 minus rad 2 och 3 på blankett K6 x din andel

²⁾ Rad 8 på blankett K5 eller rad 11 på blankett K6

³⁾ Avdrag görs med hela eller del av uppskovsbeloppet på rad 9 i K5 eller rad 12 i K6



Så här fyller du i blankett K2, sidan 1

Personuppgifter

① Fyll i ditt namn och personnummer samt deklarerationsbilagans nummer. Dessa uppgifter ska alltid fyllas i.

Uppgift om den sålda bostaden

② Fyll i namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen. Uppgiften finns på bl.a. köpekontraktet.

Uppgifter om den nya bostaden

③ Du som har köpt en ny bostad börjar med att fylla i uppgifterna här. Fyll i det datum du **köpte** den nya bostaden och det datum då du **flyttade in** i den nya bostaden.

Om den nya bostaden finns i ett land utanför Sverige, men inom EES-området, ska du lämna uppgift om i vilket land som bostaden finns. Du ska också lämna uppgift om den nya bostadens adress under J "Upplysningar". Se även vid ③③ på sidan 13.

Om du fick preliminärt uppskov år 2006 och du **inte** har köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2006 eller om du inte har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2007 ska du bara fylla i avsnitt H. Se även vid ②⑤ på sidan 13.

Om den nya bostaden är ett småhus

④ Börja med att fylla i fastighetsbeteckningen, kommun och församling där den nya bostaden finns.

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 den summan här. Specificera och räkna samman utgifterna i avsnitt C. Observera att du inte får räkna med kostnader för reparationer och underhåll, 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.

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.

Om den nya bostaden är en bostadsrätt

⑧ Fyll i lägenhetens nummer samt bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer.

⑨ Fyll i priset du köpte lägenheten för. Beloppet finns på köpekontraktet. När den nya bostaden är en bostadsrätt får du inte räkna in eventuella ny-, till- eller ombyggnadsåtgärder i inköpspriset.

⑩ Här fyller du i **din andel** i procent samt **din andel** i kronor.

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.

Beräkning av uppskovsbelopp

⑪ 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 kapitalvinsten.

Obs! Avsnittet fylls endast i vid slutligt avdrag för uppskovsbelopp samma år som försäljning, dvs. vid försäljning 2006 och slutligt uppskov 2007 års taxering. 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.

⑫ Här fyller du i din andel av inköpspriset för den nya bostaden. Beloppet hämtar du vid B. 4 eller D. 2.

⑬ 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 rad 1 och 2 i blankett K6.

Exempel: Du och din fru har sålt lägenheten för 500 000 kr (rad 1) och mäklararvodet är 15 000 kr (rad 2). Efter som ni äger hälften var ska du redovisa 242 500 kr vid ⑬, $(500\,000 - 15\,000) \times 50\%$.

⑭ Här fyller du i din kapitalvinst. Beloppet hittar du på rad 11 i blankett K6.

⑮ Här redovisar du det uträknade högsta möjliga uppskovsbeloppet. Hela eller del av beloppet ska flyttas till blankett K6, rad 12 (= avdrag för uppskovsbelopp). Se även sidan 6 och 7.

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

16 F. Beräkning av uppskovsbelopp

Fylls endast i vid slutligt uppskov efter preliminärt uppskov vid 2006 års taxering och om den nya bostaden är **billigare** än den sålda bostaden

Inköpspris (B. 4 eller D. 2)	17	Preliminärt uppskov ²⁾	19	Högsta möjliga uppskovsbelopp ³⁾	= 20
Försäljningspris - utgifter för försäljningen ¹⁾	18	X			

¹⁾ Ruta 01 minus ruta 07 på blankett K5 x din andel eller ruta 01 minus ruta 07 (+ inre reparationsfond) på blankett K6 x din andel.

²⁾ Uppgift om det preliminära uppskovet finns på specifikationen som bifogas Inkomstdeklarationen.

³⁾ Beloppet flyttas till avsnitt G, rad 1.

21 G. Beräkning av slutligt uppskov efter preliminärt uppskov vid 2006 års taxering

1. Högsta möjliga uppskovsbelopp ⁴⁾	22	Belopp, kr	
2. Egen återföring av uppskovsbelopp på rad 1 ⁵⁾	23	-	← förs över till H. 5 nedan
3. Slutligt uppskovsbelopp	24	=	

⁴⁾ Preliminära uppskovet eller belopp enligt F.

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

25 H. Återföring av preliminärt uppskov från 2006 års taxering

1. Preliminärt uppskov från 2006 års taxering ⁶⁾	26	Belopp, kr	
2. Uppskovsbelopp enligt avsnitt G. 1	27	-	
3. Uppskovsbelopp som måste återföras	28	=	
4. Särskilt tillägg, 10% av beloppet på rad 3	29	+	
5. Egen återföring av uppskov enligt G. 2	30	+	
6. Kapitalvinst	31	=	
7. Kapitalvinst som ska beskattas, 2/3 av beloppet på rad 6.	32	=	← För över beloppet till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1 ⁷⁾

⁶⁾ Uppgift om det preliminära uppskovet finns på specifikationen som bifogas Inkomstdeklarationen.

⁷⁾ Om du redovisar andra kapitalvinster eller kapitalförluster (t.ex. även på blankett K4), ska beloppet föras över till blankett K1 punkt 3 eller 4.

I. Frivillig återföring av uppskovsbelopp

Fastighetsbeteckning eller namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen

Se sidan 23

1. Nuvarande uppskovsbelopp	Belopp, kr	
2. Återföring av uppskovsbelopp	-	← måste vara minst 20 000 kr
3. Kvarvarande uppskovsbelopp	=	
4. Skattepliktig del av det återförda uppskovsbeloppet. 2/3 x beloppet på rad 2 ovan.	=	← För över beloppet till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1 ⁸⁾

⁸⁾ Om du redovisar andra kapitalvinster eller kapitalförluster (t.ex. även på blankett K4), ska beloppet föras över till blankett K1 punkt 3 eller 4.

33 J. Upplysningar (t.ex. om den sålda bostaden avyttrats på grund av expropriation eller adress för nya bostaden i utlandet)

16 Beräkning av uppskovsbelopp

Avsnittet fylls endast i vid slutligt uppskov året efter försäljning, dvs. vid försäljning 2005 och slutligt uppskov 2007 års taxering. 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 kapitalvinsten.

Obs! Du ska inte fylla i detta avsnitt om du inte har köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2006 eller om du inte har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2007. Läs vidare vid 25 på sidan 13.

17 Här fyller du i din andel av inköpspriset för den nya bostaden. Beloppet hämtar du vid B. 4 eller D. 2 på sidan 1. Se även 7 och 10 på sidan 11.

Så här fyller du i blankett K2, sidan 2

18 Fyll i din andel av försäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) och inre reparationsfond på din gamla bostad. Hela försäljningspriset och hela mäklararvodet m.m. har du vid ruta 01 och ruta 07 på blankett K6. Hela bostadsrättens andel av den inre reparationsfonden finns under ruta 07 på blankett K6. (Blanketten från 2006 års taxering).

Exempel: Du och din fru har sålt lägenheten för 1 000 000 kr (ruta 01) och mäklararvodet är 50 000 kr (ruta 07). Eftersom ni ägde hälften var ska du redovisa 475 000 kr vid **18** $(1\,000\,000 - 50\,000) \times 50\%$.

19 Här fyller du i det preliminära uppskovet från föregående år. Beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen.

20 Här redovisar du det uträknade högsta möjliga uppskovsbeloppet. Hela beloppet ska flyttas till avsnitt G, rad 1.

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

21 Beräkning av slutligt uppskov efter preliminärt uppskov vid 2006 års taxering

Om du inte har köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2006 eller om du inte har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2007 kan du inte få slutligt uppskov och du ska därför inte fylla i detta avsnitt.

22 Här 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 F. Se vid **20** ovan.

23 Om du väljer att göra en egen återföring (beskatta) hela eller del av ditt preliminära uppskov ska det redovisas här samt på rad 5 i avsnitt H, se nedan vid **30**.

24 Det uträknade slutliga uppskovsbeloppet (högsta möjliga uppskovsbelopp – egen återföring) är det belopp som ska återföras senast när den nya bostaden säljs.

25 Återföring av preliminärt uppskov från 2006 års taxering

I det här avsnittet beräknar du hur stor del av det preliminära uppskovet från 2006 års taxering som du ska redovisa som kapitalvinst i inkomstdeklarationen.

26 Du börjar med att fylla i det preliminära uppskovet från 2006 års taxering. Beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen.

27 Här fyller du i beloppet från rad 1 i avsnitt G. 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).

28 Uppskovsbelopp som måste återföras (preliminärt uppskov – belopp från G.1) är underlag för det särskilda tillägget (se nedan vid **29**).

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) på rad 3. Du ska då inte fylla i några ytterligare uppgifter i avsnitt H.

29 Om du har ett uppskovsbelopp som måste återföras (H.3) ska du ta upp ett särskilt tillägg på 10 % utöver det belopp som måste återföras.

Exempel: Du har sålt din lägenhet för 2 000 000 kr och köpt ett radhus för 1 000 000 kr. Din kapitalvinst är 250 000 kr och högsta möjliga uppskovsbelopp är 125 000 kr, se även ovan vid **20**. Detta innebär att 125 000 kr $(250\,000 - 125\,000)$ av uppskovsbeloppet måste återföras (H.3). Det särskilda tillägget blir då 12 500 kr (10 % av 125 000).

30 Här fyller du i belopp från rad 2 i avsnitt G, Egen återföring av uppskov.

31 Här fyller du i kapitalvinsten (uppskovsbelopp som måste återföras + särskilt tillägg + egen återföring).

32 Här redovisar du den skattepliktiga kapitalvinsten, dvs. två tredjedelar av kapitalvinsten från rad 6. **För sedan över beloppet till ruta 56 på inkomstdeklarationen.**

33 Upplysningar

Här ska du redovisa adress för den nya bostaden om den finns utanför Sverige.

Exempel

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

I maj 2006 såldes bostadsrätten för 945 000 kr. Anders och Eva redovisar försäljningen på var sin blankett K6.

Den skattskyldiges namn Anders Slag		Försäljning av bostadsrätt K6	
Personnummer/Organisationsnummer 530202-2255		Inkomstår 2006	Deklarationsbilaga nummer 1
Obs! Läs först i broschyren "Försäljning av bostadsrätt" SKV 321. Där finns utförlig information om hur du fyller i blanketten.			
Bostadsrättsföreningens namn samt lägenhetens beteckning Brf Framtiden, 12-345		Försäljningsdatum enligt köpekontrakt 2006-05-17	
Bosatt på bostadsrätten/lägenheten 1999-10-15 - 2006-06-30		Ej bosatt	
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	
A. Utredning om kapitalvinst eller kapitalförlust			
1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	①	01 Belopp, kr + 945 000	
2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)	②	07 - 29 300	
3. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen	③	- 2 000	
4. Inköpspris m.m. Obs! Fyll även i avsnitt C	④	02 - 500 000	
5. Förbättringsutgifter enligt sammanställning på baksidan	⑤	03 - 35 520	
6. Kapitaltillskott	⑥	- 22 350	
7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet	③	+ 1 500	
8. Vinst eller förlust på försäljningen	⑦	= 357 330	
9. Din andel i procent 50 % Din andel i kronor	⑧	= 178 665	
10. Återföring av uppskovsbelopp	⑨	09 + 71 250	
11. Kapitalvinst eller kapitalförlust*	⑩	= 249 915	→ Vid kapitalförlust - fyll inte i rad 12-14
12. Avdrag för uppskovsbelopp. Obs! Fyll även i avsnitt B	⑪	11 - 200 000	→ Inte högre än beloppet på rad 11
13. Kapitalvinst efter avdrag för uppskovsbelopp	⑫	= 49 915	
14. 2/3 av ovanstående kapitalvinst är skattepliktig*		10 = 33 276	→ För över beloppet till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1**

ion 1 2007

50
51
53
61
56 33 276
57
mbeskattads personnummer
dina hemmavarande ger 3 000 000 kr.
fin och dina hemmavarande ger 1 500 000 kr.
barns förmögenhet redovisas.

Så här fyller Anders i blankett K6:s framsida

① 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** på rad 1 (ruta 01).

② 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 kr + 5 000 kr) på rad 2 (ruta 07). Se även på sidan 16.

③ Inre reparationsfond

Anders fyller i bostadsrättens andel i den inre reparationsfonden vid försäljningen respektive köpet. 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.

④ Inköpspris

Anders och Eva köpte bostadsrätten för **500 000 kr** och han fyller i det beloppet på rad 4 (ruta 02).

⑤ Förbättringsutgifter

Anders redovisar sedan **förbättringsutgifterna**. Han går igenom kvitton, fakturor m.m. På **blankett K6:s baksida sammanställer han utgifter för ny-, till- eller ombyggnader och förbättrande reparationer**. Se på sidan 16 hur Anders redovisar förbättringsutgifterna.

När Anders summerat förbättringsutgifterna för han över **35 520 kr** till rad 5 (ruta 03).

⑥ 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.

⑦ Vinst eller förlust på försäljningen

Anders räknar ut att vinsten blir **357 330 kr**.

⑧ 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).

⑨ Återföring av uppskov

Anders har ett uppskov som ska återföras på rad 10 (ruta 09). Beloppet som Anders ska återföra, **71 250 kr**, framgår av specifikationen som han har fått tillsammans med inkomstdeklarationen.

Kapitalvinst eller kapitalförlust

⑩ Anders räknar ut att hans kapitalvinst blir, **249 915 kr** (178 665 kr + 71 250 kr). Beloppet fyller han i på rad 11, "Kapitalvinst eller kapitalförlust".

Avdrag för uppskovsbelopp

⑪ Anders kapitalvinst överstiger 50 000 kr och han har under 2006 köpt en ny bostad (inköpspriset för den nya bostaden är högre än försäljningspriset). Se sidan 6-7 om förutsättningar för uppskov. Anders kan därför göra avdrag för uppskovsbelopp på hela kapitalvinsten, men han väljer att betala skatt på en del av vinsten nu (han gör inte fullt avdrag för uppskovsbelopp). Anders gör avdrag för uppskovsbelopp med **200 000 kr** på rad 12. Läs mer på sidan 15 hur Anders fyller i blankett K2.

Kapitalvinst

⑫ På rad 13 fyller Anders i **49 915 kr** (249 915 kr - 200 000 kr) och på rad 14 fyller han i den skattepliktiga kapitalvinsten, **33 276 kr** (2/3 x 49 915 kr). Han för sedan över kapitalvinsten, **33 276 kr**, till ruta **56** på inkomstdeklarationen. Anders betalar skatt bara på en del av kapitalvinsten detta år.

Exempel (forts.)

Anders och hans sambo Eva köpte en villa i Mellanstad för 890 000 kr.

Köpekontraktet skrevs på den 2 april 2006. De flyttade in i villan den 1 juli 2006.

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 K2.

①	Den skattskyldiges namn Anders Slag	Slutligt uppskov		K2
	Personnummer/Organisationsnummer 530202-2255	Inkomstår 2006	Deklarationsbilaga nummer 2	
Obs! Läs först i broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379 eller "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321. Där finns utförlig information om hur du fyller i blanketten.				
Uppgift om den sålda bostaden (ursprungsbostaden)				
Fastighetsbeteckning eller namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen Brf Framtiden, 718888-0123				
②	A. Uppgifter om den nya bostaden (ersättningsbostaden)			
	Inköpsdatum enligt köpekontrakt 2006-04-02	Datum för bosättning 2006-07-01	Land (fylls bara i när den nya bostaden finns utomlands)	
③	B. Om den nya bostaden är ett småhus - fyll i här			
	Fastighetsbeteckning Glädjen 12:1	Kommun och församling Mellanstad, Mellanstad		
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.			Belopp, kr	910 000
2. Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad enligt sammanställning nedan (avsnitt C)			+	35 200
3. Totalt inköpspris			=	945 200
4. Din andel i procent 50 %			Din andel i kronor =	472 600
C. Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad				
Slag av ny-, till- eller ombyggnad Altan	Datum augusti 2006	Belopp, kr 35 200		
Summa. Förs in på rad 2, avsnitt B =				35 200
D. Om den nya bostaden är en bostadsrätt - fyll i här				
Lagenhetsnummer	Namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen			

Så här fyller Anders i blanketten K2

① Anders börjar med att fylla i sina personuppgifter. Sedan fyller han i namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen för den sålda bostaden.

② **Uppgifter om den nya bostaden**
Anders fyller i inköps- och inflyttningsdatum för den nya villan. Eftersom den nya bostaden finns i Sverige fyller han inte i något i rutan "Land".

③ **Om den nya bostaden är ett 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.

Avdrag för uppskovsbelopp

Eftersom Anders del av den nya bostadens inköpspris, 472 600 kr (B.4. på blankett K2) översteg Anders del av försäljningspriset 456 850 kr ((945 000 kr – 29 300 kr – 2 000 kr) x 50 %), behöver han inte fylla i mer uppgifter på blankett K2.

Anders gör avdrag för uppskovsbelopp med **200 000 kr** på rad 12 i blankett K6. Se ⑪ på sidan 14.

Senast när Anders säljer sin ersättningsbostad ska han ta upp uppskovsbeloppet, 200 000 kr i inkomstdeklarationen som återfört uppskovsbelopp. Uppgift om uppskovsbeloppets storlek finns förtryckt på den specifikation som Anders får tillsammans med inkomstdeklarationen år 2008.

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

En bostadsrätt i ett privatbostadsföretag är antingen privatbostadsrätt eller 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).

Klassificering i två steg

Klassificeringen måste göras i två steg. Först måste fastställas om det är frågan om ett **privatbostadsföretag**. Därefter bedöms om bostadsrätten är en privatbostad. De bostadsrätter som uppfyller kraven för privatbostad är **privatbostadsrätter**. Övriga bostadsrätter är näringsbostadsrätter.

Privatbostadsföretag

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

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 2005 flyttade han därifrån och hyrde ut bostadsrätten till någon som inte är närstående till honom. Jonas måste sälja bostadsrätten senast den 31 december 2007 för att den ska beskattas som privatbostad vid försäljningen.

Endast 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.

Kapitalvinst eller kapitalförlust

Försäljningspris

Som försäljningspris (köpeskillning) räknas det pris som avtalats mellan säljare och köpare. Vid **byte** anses marknadsvärdet av den tillbyttas 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 mäklararvodet också ingår t.ex. försäkring mot dolda fel, flyttstädning, flyttning m.m. Rätten till avdrag är beroende av vad som ingår i mäklararvodet. Du kan få avdrag för den del av utgifterna som avser t.ex. mäklararvodet 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 8 och 16. Utförligare information finns på 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 småhus 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 medräknas 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 2006 säljer Sofia bostadsrätten och flyttar till en hyreslägenhet. När Sofia redovisar försäljningen av bostadsrätten i deklarationen 2007 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, för-

bättringsutgifter 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 precis som en privatbostadsrätt på blankett K6. Observera att för en näringsbostadsrätt ska redovisning även göras i avsnitt F på blankett K6. Kapitalvinst vid försäljning av näringsbostadsrätt tas upp till 90 procent och en kapitalförlust 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. Kapitalvinsten tas upp till 100 procent och en kapitalförlust 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 kapitalvinst

Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få avdrag med uppskovsbelopp på kapitalvinsten för den bostad som du har sålt. På sidan 3 finns en sammanfattning av förutsättningarna för att få avdrag och på sidorna 4 till 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.

Kapitalvinsten

För att du ska kunna få avdrag med uppskovsbelopp måste kapitalvinsten vara **minst 50 000 kr**. Beloppet gäller varje säljare (delägare) för sig. I vissa tvångsförsäljningsfall (se vid rubriken "Permanentbostad") räcker det att kapitalvinsten är 10 000 kr för att du ska kunna få 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. Bosättningstid räknas fram till köpekontraktsdatum.

Exempel:

I början av november 2006 sålde Mustafa sin lägenhet. Köpekontraktet skrevs den 10 november 2006 och tillträdet till lägenheten bestämdes till den 1 februari 2007. Mustafa köper en ny lägenhet i januari 2007 och han vill ha uppskov med kapitalvinsten, 100 000 kr. Mustafas bosättningstid räknas mellan inflyttningdagen den 1 december 2005 och försäljningsdagen den 10 november 2006. 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.

Bostaden

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 framgår av broschyren "Försäljning av småhus" (SKV 379). Beställ på direktval **7401***.

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.

Bostad i Sverige eller i annat land inom EES-området kan vara ersättningsbostad. En bostad utanför EES-området, t.ex. i Kroatien, kan **inte** vara ersättningsbostad.

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.

Gammal fastighet. 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- 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, stämpelskatt 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. Fyll i den efterlevandes personnummer samt en notering om att bostaden på sidan 1 ska räknas som ersättningsbostad för dödsboet i avsnitt J "Upplysningar" på blankett K2.

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.

Ny bostad utomlands

För försäljningar gjorda under 2006 och senare är det 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. Detta innebär att t.ex. en lägenhet i ett andelshus inte ger rätt till avdrag för uppskovsbelopp.

EES-området består år 2006 av de 25 EU-länderna (Belgien, Cypern, Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Grekland, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Polen, Portugal, 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.

Frivillig återföring av uppskovsbelopp

Fr.o.m. 2007 års taxering kan du frivilligt återföra hela eller delar av gamla uppskovsbelopp innan en försäljning. Frivillig återföring gör du i avsnitt I på blankett K2.

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

Exempel:

Mats har ett uppskovsbelopp på 275 320 kr från en försäljning 2002. (Beloppet finns på specifikationen som bifogats inkomstdeklarationen.)

Mats vill vid 2007 års taxering återföra 60 000 kr av sitt uppskov och han fyller därför i blankett K2. Efter att han fyllt i namn och personnummer på sidan 1 fyller han i namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen och belopp i avsnitt I. 2/3 av det återförda beloppet, kapitalvinst, för Mats över till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1. Se blankett K2 nedan.

Blankett K2, sidan 2

I. Frivillig återföring av uppskovsbelopp	
Fastighetsbeteckning eller namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen	
Brf Gränbo, 728888-3210	
1. Nuvarande uppskovsbelopp	Belopp, kr 275 320
2. Återföring av uppskovsbelopp	- 60 000 ← måste vara minst 20 000 kr
3. Kvarvarande uppskovsbelopp	= 215 320
4. Skattepliktig del av det återförda uppskovsbeloppet. 2/3 x beloppet på rad 2 ovan.	= 40 000 ← För över beloppet till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1 ⁸⁾

⁸⁾ Om du redovisar andra kapitalvinster eller kapitalförluster (t.ex. även på blankett K4), ska beloppet föras över till blankett K1 punkt 3 eller 4.

Obs! Om det återförda uppskovet avser ett småhus eller en bostadsrätt som inte är privatbostad, t.ex. en näringsfastighet, ska 90 procent av det återförda uppskovet tas upp som kapitalvinst.

Så här räknar du ut skatten

Kapitalvinst

Kapitalvinsten 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 kapitalvinst på aktier är skatten 30 procent.

I exemplet på sidan 14 beräknades Anders kapitalvinst till 49 915 kr (efter avdrag för uppskovsbelopp). Den kapitalvinst som han ska redovisa är 33 276 kr ($49\,915\text{ kr} \times 2/3$).

Den skattepliktiga delen av kapitalvinsten, 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 kapitalvinsten. Nettot, inkomst av kapital, beskattas med en statlig skatt på 30 procent.

Beskattningsbar förvärvsinkomst*	Kapital
	Kapitalvinst 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	

* Lön m.m.

Kapitalförlust

Om du får en kapitalförlust vid försäljning av en bostadsrätt får du avdrag med endast 50 procent av kapitalförlusten. Om kapitalförlusten 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 kapitalförlust på 44 000 kr ($88\,000\text{ kr} \times 50\%$) vid försäljningen blir resultatet följande:

Beskattningsbar förvärvsinkomst*	Kapital
	Kapitalförlust 44 000
	Ränteutgift + 50 000
	Underskott av kapital = 94 000
	Skattesats 30 %
Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000	Skattereduktion = 28 200
Sammanlagd skatt $100\,000 - 28\,200 = 71\,800$ kr	

* Lön m.m.

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

Mer information om skatteuträkning finns i "Dags att deklarerera" (SKV 325) och i "Skatteuträkningsbroschyren" (SKV 425). Beställ eller ladda ner broschyrerna på 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).

Hej! Jag heter Erik.
Av mig får du
snabba svar på dina
deklarationsfrågor
på nätet.

