

# Försäljning av bostadsrätt

## Information, exempel och blanketter

I den här broschyren beskriver vi hur du som har sålt din bostadsrätt 2005 ska deklarerera försäljningen.

Du ska redovisa försäljningen på blankett K6 "Försäljning av bostadsrätt". Ska du ansöka om slutligt uppskov ska du dessutom fylla i blankett K2 "Ansökan om slutligt uppskov".

### Innehåll

<b>Deklarera försäljningen</b> .....	2	<b>Kapitalvinst eller kapitalförlust</b> .....	15
Så här räknar du ut vinst eller förlust på din försäljning .....	2	Återföring av uppskov .....	16
Uppskov med kapitalvinsten .....	2	Försäljning till underpris .....	16
<b>Försäljning av bostadsrätt</b> .....	4	Försäljning av näringsbostadsrätt .....	17
Så här fyller du i blankett K6, sidan 1...5		Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag .....	17
Så här fyller du i blankett K6, sidan 2...7		<b>Uppskov med kapitalvinsten</b> .....	17
<b>Ansökan om slutligt uppskov</b> .....	8	Dispensmöjligheter .....	17
Så här fyller du i blankett K2 .....	9	Kapitalvinsten.....	17
<b>Exempel</b>		Den sålda bostaden .....	17
Försäljning av en bostadsrätt köpt 1999 och såld 2005.....	11	Den nya bostaden .....	18
Ansökan om uppskov på blankett K2 .....	13	Dödsbon .....	19
<b>Privatbostadsrätt</b> .....	14	Uppgiftsskyldighet .....	19
Privatbostadsföretag .....	14	<b>Så här räknar du ut skatten</b> .....	20
Privatbostadsrätt .....	14		

#### Självbetjäning dygnet runt

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

Servicetelefon: 020-567 000

#### Personlig service

Skatteupplysningen: 0771-567 567

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 14 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 har träffats. Betalningstidpunkt och tillträde saknar betydelse. Har du sålt en bostadsrätt genom ett köpekontrakt daterat under 2005 ska du ta upp vinsten eller förlusten i deklarationen 2006, även om du inte får betalt förrän 2006.

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

### Försäljningspris

- **Mäklararvode**
- **Inköpspris**
- **Förbättringsutgifter** (se sidan 7)
- **Kapitaltillskott** (se sidan 5)
- = **Vinst eller förlust**
- + **Återföring av uppskov**
- = **Kapitalvinst eller kapitalförlust**

### Återföring av uppskov

Det kan finnas ett uppskov för den bostadsrätt som du har sålt. Det uppskovet ska du nu återföra. Om du har ett uppskov framgår det av specifikationen som du får tillsammans med inkomstdeklarationen.

### Kapitalvinst

Skatten är 20 procent av den framräknade kapitalvinsten.

*Exempel:* Kapitalvinsten är 100 000 kr och skatten blir då 20 000 kr (100 000 x 20 %).

### Kapitalförlust

Om du får en kapitalförlust får du tillbaka 15 procent av kapitalförlusten (skattereduktion).

*Exempel:*

Kapitalförlusten är 100 000 kr och skattereduktionen blir då 15 000 kr (100 000 kr x 15 %).

På sidorna 4–7 visar vi hur du steg för steg fyller i blankett K6 "Försäljning av bostadsrätt". På sidorna 14–19 finns mer information om skattereglerna och på sidan 20 finns mer information om hur du räknar ut skatten.

## Uppskov med kapitalvinsten

Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få uppskov med kapitalvinsten för den bostad som du har sålt.

### Förutsättningar för att få uppskov

- 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
- ska köpas tidigast den 1 januari 2004 och senast den 31 december 2006.

### Ansökan om uppskov

Vill du ha uppskov med vinsten ska du ansöka om detta i deklarationen för det år som försäljningen av den gamla bostaden ska deklarerars. Du kan ansöka om preliminärt eller slutligt uppskov. Du kan inte välja att få uppskov med endast en del av vinsten.

Du får uppskov med vinsten tills du säljer din nya bostad och då lägger du till uppskovet (återför) när du deklarerar den försäljningen. För att uppskovet ska kunna återföras måste du sälja den nya bostaden.

På sidan 8 finns exempel på hur du fyller i blankett K2 "Ansökan om slutligt uppskov" och på sidan 17 finns utförligare information om reglerna för uppskov.

\* I vissa tvångsförsäljningsfall räcker det att kapitalvinsten är 10 000 kr (se sidan 18).

# De här blanketterna behöver du. Blankett K6 och K2 finns mitt i broschyren.

**Ansökan om slutligt uppskov K2**

Den skattskyldiges namn \_\_\_\_\_  
 Personnummer/Organisationsnummer \_\_\_\_\_  
 Inkomstår 2005  
 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 adress \_\_\_\_\_

**Försäljning av bostadsrätt K6**

Den skattskyldiges namn \_\_\_\_\_  
 Personnummer/Organisationsnummer \_\_\_\_\_  
 Inkomstår 2005  
 Deklarationsbilaga nummer \_\_\_\_\_

**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 \_\_\_\_\_  
 Försäljningsdatum enligt köpekontrakt \_\_\_\_\_  
 fr.o.m. - t.o.m. \_\_\_\_\_

Bosatt på bostadsrätten \_\_\_\_\_  
 Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende till \_\_\_\_\_ procent \_\_\_\_\_ hela innehavstiden \_\_\_\_\_ del av innehavstiden \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Inkomstdeklaration 1 2006**  
**Inkomståret 2005**

Person-/Organisationsnummer \_\_\_\_\_

**A. Utredning om kapitalvinst eller kapitalförlust**

	01	Belopp, kr
Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	01	+
Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)	07	-
Bostadsrätts andel av inre reparationsfond vid försäljningen	02	-
Inköpspris m.m.	03	-
Förbättringsutgifter enligt sammanställning på baksidan		-
Kapitaltillskott		+
Bostadsrätts andel av inre reparationsfond vid köpet		=
<b>Vinst eller förlust</b> på försäljningen		=
Din andel i procent _____ %	09	+
Aterföring av uppskov, din del		=
<b>Kapitalvinst eller kapitalförlust *</b>	10	=
	11	=

Din andel i kronor \_\_\_\_\_

2/3 av ovanstående kapitalvinst är skattepliktig. **Obs!** Fyll även i avsnitt B.  
 50 % av ovanstående kapitalförlust får du avdrag för.  
 För sedan över beloppet i ruta 11 till Inkomstdeklaration 1 (ruta 57) \*\*

\* 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 11 föras över till blankett K1 punkt 4.

**Kapital**

Anteinkomster, utdelningar m.m.	50
Utskott vid uthyrning av privatbostad	51
Utskott för utgifter m.m.	53
Utskott för förvaltningsutgifter för avdrag endast för den del som överstiger 1 000 kr. Fyll i totalbeloppet. Utöver detta minskar automatiskt ditt avdrag med 1 000 kr.)	61
Kapitalvinst	56
Kapitalförlust	57

**B. Kapitalvinstanter**

**Obs!** Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få uppskov med vinsten för den bostad som du har sålt. Mer information finns på sidan 2 i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321.

90	90	90
<input type="checkbox"/> Jag vill inte ha uppskov	<input type="checkbox"/> Jag vill ha slutligt uppskov	<input type="checkbox"/> Jag vill ha preliminärt uppskov
Om du inte vill ha, eller inte kan få uppskov med vinsten sätter du ett kryss i rutan. Du ska då betala skatt i år.	Om du vill ha slutligt uppskov sätter du ett kryss i rutan och du ska då fylla i kompletterande uppgifter på blankett K2.	Om du vill ha preliminärt uppskov sätter du ett kryss i rutan. Kapitalvinsten ska du inte föra över till blankett K2 eller till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1. I år behöver du inte fylla i några uppgifter på blankett K2, utan du ska i stället göra det vid nästa års taxering.
Kapitalvinsten (ruta 10) för du över till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56).*	Kapitalvinsten (ruta 10) för du över till blankett K2, avsnitt E.	

\* Om du redovisar flera kapitalvinster eller kapitalförluster (t.ex. även på blankett K4), ska beloppet i ruta 10 föras över till blankett K1 punkt 4.

**Förmögenhet**

Är i din förmögenhet	Sambeskattads personnummer _____
du ska sambeskattas och om du inte ska sambeskattas och om din makes/registrerade partners och dina hemmavarande s sammanlagda förmögenhet överstiger 3 000 000 kr.	
du inte ska sambeskattas och om din och dina hemmavarande s sammanlagda förmögenhet överstiger 1 500 000 kr.	
Utskott att deklarerat" på sidan 12 om hur barns förmögenhet redovisas.	66
	67

**C. Uppgift om inköpspris**

Som inköpspris har använts \_\_\_\_\_  
 150 % av bostadsrätts andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 \_\_\_\_\_  
 köpeskillingen \_\_\_\_\_  
 Inköpsdatum enligt köpekontrakt \_\_\_\_\_

**Utländsk försäkring - Avkastningsskatt**

Utländsk försäkring	62
Utländsk försäkring	63
Utländsk försäkring	80
Utländsk försäkring	82
Utländsk försäkring	84

SKV 2100 K utgåva 10 05-10

**Innan du fyller i ruta 10 eller 57, läs i Dags att deklarerar på sidan 11. Annars är det risk att du får fel skatt.**

**Skriv under på baksidan!**

NRV HB FAM \_\_\_\_\_  
 Region/Kontor/Sektion/Grupp \_\_\_\_\_  
 Person-/Organisationsnummer \_\_\_\_\_  
 Fämanstretag \_\_\_\_\_  
 Tax.år 2006

www.skatteverket.se

Försäljning av bostadsrätt • SKV 321 utgåva 5

# 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.

Uppgiftslämnarens namn och adress

Inkomstår

**KONTROLLUPPGIFT**  
Avyttring av bostadsrätt m.m. ① **KU55**

Överlåtarens person-/organisationsnummer

570 Specifikationsnummer ②

① Den skattskyldiges namn

Personnummer/Organisationsnummer

**Försäljning av bostadsrätt K6**

Inkomstår 2005 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

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

**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 naturligtvis bara fylla i belopp för din andel. Se även vid ⑧.

**A. Utredning om kapitalvinst eller kapitalförlust**

③ Försäljningspris (enligt köpekontrakt)

Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)

④ Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen

⑤ Inköpspris m.m.

⑥ Förbättringsutgifter enligt sammanställning på baksidan

⑦ Kapitaltillskott

④ Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet

⑧ **Vinst eller förlust** på försäljningen

Din andel i procent ..... %

Din andel i kronor

⑨ Aterföring av uppskov, din del

⑩ **Kapitalvinst eller kapitalförlust \***

⑪ 2/3 av ovanstående **kapitalvinst** är skattepliktig. **Obs!** Fyll även i avsnitt B.

⑫ 50 % av ovanstående **kapitalförlust** får du avdrag för. För sedan över beloppet i ruta 11 till Inkomstdeklaration 1 (ruta 57) \*\*

\* 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 11 föras över till blankett K1 punkt 4.

01	Belopp	
+		
07		
-		
02		
-		
03		
-		
+		
=		
=		
09		
+		
=		
10		
=		
11		
=		

	50
	51
	53
	61
	56
	57
	66
	67
	62
	63
	80
	82
	84

**B. Kapitalvinstanter**

Obs! Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få uppskov med vinsten för den bostad som du har sålt. Mer information finns på sidan 2 i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321.

<input type="checkbox"/> Jag vill inte ha uppskov	<input type="checkbox"/> Jag vill ha slutligt uppskov	<input type="checkbox"/> Jag vill ha preliminärt uppskov
Om du inte vill ha, eller inte kan få uppskov med vinsten sätter du ett kryss i rutan. Du ska då betala skatt i år.	Om du vill ha slutligt uppskov sätter du ett kryss i rutan och du ska då fylla i kompletterande uppgifter på blankett K2.	Om du vill ha preliminärt uppskov sätter du ett kryss i rutan. Kapitalvinsten ska du inte föra över till blankett K2 eller till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1. I år behöver du inte fylla i några uppgifter på blankett K2, utan du ska i stället göra det vid nästa års taxering.
<b>Kapitalvinsten (ruta 10) för du över till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56).*</b>	<b>Kapitalvinsten (ruta 10) för du över till blankett K2, avsnitt E.</b>	

\* Om du redovisar flera kapitalvinster eller kapitalförluster (t.ex. även på blankett K4), ska beloppet i ruta 10 föras över till blankett K1 punkt 4.

**C. Uppgift om inköpspris**

Som inköpspris har använts

150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974

köpeskillingen

Inköpsdatum enligt köpekontrakt

**Skriv under på baksidan!**

NRV HB FAM

Region Kontor Sektion Grupp Person-/Organisationsnummer Fämansföretag Tax.år

www.skatteverket.se

2006

Försäljning av bostadsrätt • SKV 321 utgåva 5

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

① Fyll i ditt namn och personnummer samt deklarerationsbilagans 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 i ruta 01. Uppgift om detta finns på köpekontraktet. I ruta 07 gör du avdrag för utgifter du haft i samband med försäljningen av lägenheten, t.ex. mäklararvode, värderingskostnad och homestaging. Observera att allt som ingår i mäklararvode och homestaging får du inte göra avdrag för. Läs därför mer på sidan 15.

Redovisa hela försäljningspriset, inte bara din del. Om inte hela lägenheten har sålts, du har t.ex. sålt bara din andel, ska du naturligtvis 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 vid ruta 02. Har du ärvt lägenheten, fått den i gåva eller genom bodelning ska du använda den tidigare ägarens inköpspris. Redovisa hela inköpspriset, inte bara din del. Om inte hela lägenheten har sålts, du har t.ex. sålt bara din andel, ska du naturligtvis inte fylla i hela inköpspriset. Se även vid ⑧.

Observera att du även ska fylla i uppgifter om inköpspriset under avsnitt C. Se även vid ⑭ på sidan 6.

### 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 ruta 03. Läs mer på sidan 7 hur du fyller i baksidan av blankett K6 och vad du kan göra avdrag för. Exempel finns på sidan 12.

### 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.

giften (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 för 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 naturligtvis fylla i hela vinsten eller förlusten.

### ⑨ Återföring av uppskov

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) i ruta 09.

### ⑩ Kapitalvinst eller kapitalförlust

Nu räknar du ut om du får en kapitalvinst eller en kapitalförlust på din försäljning. Om din kapitalvinst är minst 50 000 kr kan du ansöka om uppskov med kapitalvinsten. Läs mer om uppskov på sidan 6.

### ⑪ Kapitalvinst

Om du får en kapitalvinst ska du redovisa två tredjedelar av den vinsten. Fyll i beloppet i ruta 10. Observera att du även ska fylla i uppgifter om hanteringen av kapitalvinsten under avsnitt B. Se även vid ⑬ på sidan 6.

*Exempel:* Om din kapitalvinst på försäljningen är 60 000 kr (beloppet ovanför ruta 10), ska du redovisa 40 000 kr i ruta 10 (60 000 x 2/3).

### ⑫ Kapitalförlust

Om du får en kapitalförlust får du göra avdrag för 50 procent av kapitalförlusten. Fyll i beloppet i ruta 11. **För sedan över kapitalförlusten till ruta 57 på inkomstdeklarationen.**

*Exempel:* Om din kapitalförlust på försäljningen är 70 000 kr (beloppet ovanför ruta 10), ska du redovisa 35 000 kr i ruta 11 (70 000 x 50 %).

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

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

### 13 Kapitalvinshantering

Här ska du redovisa hur du vill göra med din kapitalvinst. Om din kapitalvinst på raden ovanför ruta 10 är 50 000 kr eller mer, se även vid 10, har du tre olika möjligheter. Sätt kryss i en av rutorna.

Om du kryssar i den **första rutan** innebär det att du inte ansöker om uppskov och att du väljer att betala skatt på din kapitalvinst i år. Om kapitalvinsten på raden ovanför ruta 10 är mindre än 50 000 kr kan du inte få uppskov, då måste du kryssa i den första rutan. Observera att du ska föra över kapitalvinsten till **ruta 56 på Inkomstdeklaration 1**.

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

Om du kryssar i den **andra eller tredje rutan** väljer du att skjuta upp beskattningen av din kapitalvinst (uppskov). Vissa förutsättningar ska vara uppfyllda för att du ska kunna få uppskov med vinsten. Förutom att kapitalvinsten måste vara minst 50 000 kr, ska den sålda bostaden ha varit privatbostad och räknas som permanentbostad. Mer information om uppskov finns på sidan 17.

**Slutligt uppskov.** Om du väljer att kryssa i den **andra rutan** (slutligt uppskov) ska du ha köpt en

ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2005 och du ska ha bosatt dig där senast den 2 maj 2006. Du ska då också fylla i kompletterande uppgifter på blankett K2. Se på sidan 8 hur du fyller i blanketten.

**Preliminärt uppskov.** Om du senast den 31 december 2005

- inte köpt en ny bostad (ersättningsbostad) eller
- köpt en ny bostad men inte bosatt dig där senast den 2 maj 2006 eller
- har köpt en ny fastighet (småhus) och du avser att lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad på den nya bostaden före den 2 maj 2007 kan du i stället välja att kryssa i den **tredje rutan** (preliminärt uppskov).

Vill du ha preliminärt uppskov behöver du nu inte fylla i några uppgifter på blankett K2. Du ska i stället göra det i nästa års deklaration. **Observera** att

- om du inte köper en ny bostad under 2006 eller
- om du köper en ny bostad under 2006 men inte bosätter dig där senast den 2 maj 2007 eller
- om inköpspriset för den nya bostaden är lägre än försäljningspriset

ska du redovisa ett särskilt tillägg (10 procent) utöver det uppskov som du ska återföra. Se även sidan 10 vid "Tidigare preliminärt uppskov".

Blankett K6, sidan 1.

**13** **B. Kapitalvinshantering** Obs! Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få uppskov med vinsten för den bostad som du har sålt. Mer information finns på sidan 2 i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321.

<input type="checkbox"/> Jag vill inte ha uppskov	<input type="checkbox"/> Jag vill ha slutligt uppskov	<input type="checkbox"/> Jag vill ha preliminärt uppskov
Om du inte vill ha, eller inte kan få uppskov med vinsten sätter du ett kryss i rutan. Du ska då betala skatt i år. <b>Kapitalvinsten (ruta 10) för du över till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56).*</b>	Om du vill ha slutligt uppskov sätter du ett kryss i rutan och du ska då fylla i kompletterande uppgifter på blankett K2. <b>Kapitalvinsten (ruta 10) för du över till blankett K2, avsnitt E.</b>	Om du vill ha preliminärt uppskov sätter du ett kryss i rutan. Kapitalvinsten ska du <b>inte</b> föra över till blankett K2 eller till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1. I år behöver du <b>inte</b> fylla i några uppgifter på blankett K2, utan du ska i stället göra det vid nästa års taxering.

\* Om du redovisar flera kapitalvinster eller kapitalförluster (t.ex. även på blankett K4), ska beloppet i ruta 10 föras över till blankett K1 punkt 4.

**14** **C. Uppgift om inköpspris**

Som inköpspris har använts

150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974

köpeskillingen

Inköpsdatum enligt köpekontrakt

### 14 Uppgift om beräkning av inköpspris

Kryssa i om du har använt köpeskillingen eller 150 procent av bostadsrättens förmögenhetsvärde för år 1974 som inköpspris. Läs mer på sidan 16. Fyll också i vilket datum du köpte bostadsrätten.

Om du har ärvt lägenheten, fått den i gåva eller genom bodelning, övertar du den tidigare ägarens inköpspris m.m. Du ska då fylla i de uppgifter som gällde för den tidigare ägaren.

*Exempel:* Lennart ärvde sin mosters lägenhet hösten 2000. 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.



# Ansökan om slutligt uppskov

Du ansöker om slutligt uppskov med kapitalvinst på blankett K2.

Du kan ansöka om slutligt uppskov om

- kapitalvinsten är minst 50 000 kr
- du har köpt en ny bostad senast den 31 december 2005 och
- du har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2006.

Observera att den sålda bostaden måste ha varit privatbostad och räknas som permanentbostad.

Om du har fått **preliminärt uppskov** år 2005 ska du år 2006 lämna in ansökan om slutligt uppskov. Observera att om du inte kan få slutligt uppskov, t.ex. om du inte har köpt en ny bostad, behöver du inte fylla i alla uppgifter. Se vid ③ och ⑮ på sidan 9 och 10.

①	Den skattskyldiges namn Personnummer/Organisationsnummer	<b>Ansökan om slutligt uppskov K2</b>	Inkomstår 2005	Deklarationsbilaga nummer
<b>Obs!</b> 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	<b>Uppgift om den sålda bostaden (ursprungsbostaden)</b> Fastighetsbeteckning eller namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen			
③	<b>A. Uppgifter om den nya bostaden (ersättningsbostaden)</b> Inköpsdatum enligt köpekontrakt Datum för bosättning			
<b>B. Om den nya bostaden är ett småhus - fyll i här</b>				
	Fastighetsbeteckning	Kommun och församling		
④	1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.		Belopp, kr	
⑤	2. Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad enligt sammanställning på baksidan		+	
	3. Totalt inköpspris		=	
⑥	4. Din andel i procent %	Din andel i kronor	=	
<b>C. Om den nya bostaden är en bostadsrätt - fyll i här</b>				
⑦	Lägenhetsnummer	Namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen		
⑧	1. Inköpspris m.m.		Belopp, kr	
⑨	2. Din andel i procent %	Din andel i kronor	=	
⑩	<b>D. Beräkning av slutligt uppskov</b>			
	Inköpspris (B4 eller C2)	Kapitalvinst (ruta 10 på K5 eller K6)		
⑪	Försäljningspris - utgifter för försäljningen *	X	⑬	= Slutligt uppskov ⑭
⑫	* (ruta 01 - ruta 07 på K5 eller K6 x din andel)			
<b>E. Beräkning av kapitalvinst</b>				
	Här beräknar du hur mycket kapitalvinst som ska redovisas i Inkomstdeklaration 1			Belopp, kr
	1. Kapitalvinst (ruta 10 på K5 eller K6)			
	2. Slutligt uppskov			-

# Så här fyller du i blankett K2

## Personuppgifter

① Fyll i ditt namn och personnummer samt deklarerationsbilagans nummer.

## 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 du fick preliminärt uppskov år 2005 och du inte har köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2005 eller om du inte har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2006 ska du **inte** fylla i avsnitt A till D. Du ska då i stället fylla i uppgifter från och med avsnitt E. Se även vid ⑮ på sidan 10.

## Om den nya bostaden är ett småhus

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

④ Fyll i priset du köpte det nya huset för. Beloppet finns på köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m.

⑤ Har du haft utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av den nya bostaden lägger du till den summan här. Specificera och räkna samman utgifterna på baksidan av blanketten. Observera att du inte får räkna med kostnader för reparationer och underhåll av det nya huset, t.ex. tapetsering eller ommålning. Se även vid ⑳ på sidan 10.

⑥ 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

⑦ Fyll i lägenhetens nummer samt bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer.

⑧ 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. Bostadsrättens andel av den inre reparationsfonden vid köpet ska minska inköpspriset.

⑨ 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 slutligt uppskov

⑩ I det här avsnittet räknar du ut hur stort ditt slutliga uppskov kan bli. Vid beräkningen av uppskovets storlek jämförs inköpspriset för den nya bostaden med försäljningspriset för den gamla bostaden (ursprungsbostaden).

Du får uppskov med hela kapitalvinsten om inköpspriset för den nya bostaden är minst lika stort eller större än försäljningspriset för den gamla bostaden. Om inköpspriset för den nya bostaden är lägre än försäljningspriset för den gamla bostaden får du inte uppskov med hela kapitalvinsten. Se även ⑭ nedan.

⑪ Här fyller du i din andel av inköpspriset för den nya bostaden. Beloppet hämtar du vid B4 eller C2.

⑫ Fyll i din andel av försäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) samt inre reparationsfond vid försäljningen av 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.

*Exempel:* Du och din fru har sålt lägenheten för 500 000 kr (ruta 01) och mäklararvodet är 15 000 kr (ruta 07). Eftersom ni äger hälften var ska du redovisa 242 500 kr vid ⑫,  $(500\,000 - 15\,000) \times 50\%$ .

⑬ Här fyller du i din kapitalvinst. Beloppet har du vid ruta 10 på blankett K6. Nu kan du räkna ut ditt slutliga uppskov. Se även exempel på sidan 13.

⑭ Här redovisar du det uträknade slutliga uppskovet. Beloppet ska också fyllas i under avsnitt E, punkt 2.

*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) kan du bara få uppskov med halva kapitalvinsten, 75 000 kr, dvs.  $150\,000 \times 500\,000/1\,000\,000$ .

**Fortsättning på nästa sida!**

## Så här fyller du i blankett K2 (forts.)

### Beräkning av kapitalvinst

I det här avsnittet beräknar du hur stor del av kapitalvinsten som du ska redovisa i Inkomstdeklaration 1.

15 Fyll i kapitalvinsten. Det är samma belopp som du fyllde i under avsnitt D och beloppet har du vid ruta 10 på blankett K6. Om du har haft preliminärt uppskov finns kapitalvinsten som du ska redovisa här även på specifikationen som du får tillsammans med din inkomstdeklaration.

16 Här gör du avdrag för det slutliga uppskov som du har räknat ut under avsnitt D. Observera att det slutliga uppskovet inte kan vara större än kapitalvinsten.

*Exempel:* Pelles kapitalvinst är 100 000 kr och han har beräknat det slutliga uppskovet till 200 000 kr (den nya bostaden kostade dubbelt så mycket som den gamla såldes för). Pelle kan bara få uppskov med 100 000 kr (= kapitalvinsten).

Om du har haft preliminärt uppskov och inte kan få slutligt uppskov ska du inte fylla i något belopp här.

17 Kapitalvinsten minus det slutliga uppskovet för du över till **Inkomstdeklaration 1, ruta 56**. Observera! Om du tidigare haft preliminärt uppskov och om du har kapitalvinst att redovisa ska du även fylla i den sista delen av avsnitt E.

### Tidigare preliminärt uppskov

18 Om du har ett belopp kvar vid E3 och du tidigare har haft preliminärt uppskov ska du påföras ett särskilt tillägg. Du ska då lägga till 10 procent på din kvarvarande kapitalvinst.

*Exempel:* Gustav sålde sin lägenhet 2004 och han fick preliminärt uppskov. Hans kapitalvinst (=preliminärt uppskov) var 200 000 kr. Gustav har inte köpt någon ny bostad den 31 december 2005 och därför ska han redovisa kapitalvinsten 200 000 kr, plus 10 procent därav = 20 000 kr, dvs. sammanlagt 220 000 kr i deklarationen år 2006.

19 Summan av den kvarvarande kapitalvinsten och det särskilda tillägget för du över till **Inkomstdeklaration 1, ruta 56**.

E. Beräkning av kapitalvinst		Blankett K2, sidan 1.
Här beräknar du hur mycket kapitalvinst som ska redovisas i Inkomstdeklaration 1		Belopp, kr
1. Kapitalvinst (ruta 10 på K5 eller K6)	15	
2. Slutligt uppskov	16	-
3. Kapitalvinst att redovisa i ruta 56 på Inkomstdeklaration 1 *	17	=
<b>Om du har ett tidigare preliminärt uppskov - fyll i nedan</b>		
4. Särskilt tillägg: 10% av beloppet vid E.3	18	+
5. Kapitalvinst att redovisa i ruta 56 på Inkomstdeklaration 1 *	19	=
* Om du redovisar flera kapitalvinster eller kapitalförluster (t.ex. även på blankett K4), ska kapitalvinsten föras över till blankett K1 punkt 3 eller 4.		

SKV 2252 utgåva 11 05-10

**K2** www.skatteverket.se

20 F. Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad			Blankett K2, sidan 2.
Slag av ny-, till- eller ombyggnad	Datum	Belopp, kr	

### 20 Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad

Har du haft utgifter för ny-, till- eller ombyggnad på det nya huset ska du specificera och räkna samman dem här. För över summan till avsnitt B på blankettens framsida. Observera att du inte får räkna med utgifter för reparationer och underhåll av det nya huset, t.ex. tapetsering och ommålning.

### 21 Medgivande av efterlevande ....

Som huvudregel gäller att dödsbo inte kan få uppskov. I vissa fall kan uppskov ändå medges, se information på sidan 19 vid "Dödsbon". I dessa fall krävs att den efterlevande ger sitt medgivande till att den förvärvade bostaden ska räknas som ersättningsbostad (ny bostad) vid dödsboets taxering.

Summa förs in på sidan 1, avsnitt B =	
<b>21 G. Medgivande av efterlevande vid begäran om uppskov för dödsbo</b>	
Jag medger att köpt bostad enligt ovan ska räknas som ersättningsbostad.	
Underskrift	Personnummer
Namnförtydligande	

# Exempel

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

I maj 2005 såldes bostadsrätten för 945 000 kr. Anders och Eva redovisar försäljningen på var sin blankett K6.

Den skattskyldiges namn <b>Anders Slag</b>		<b>Försäljning av bostadsrätt K6</b>	
Personnummer/Organisationsnummer <b>530202-2255</b>		Inkomstår 2005	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 <b>Brf Framtiden, 12-345</b>		Försäljningsdatum enligt köpekontrakt <b>2005-05-17</b>	
Bosatt på bostadsrätten <b>1999-10-15 - 2005-06-30</b>		<input type="checkbox"/> Ej bosatt	
Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende till		procent <b>100</b> <input checked="" type="checkbox"/> hela innehavstiden <input type="checkbox"/> del av innehavstiden	

  

**A. Utredning om kapitalvinst eller kapitalförlust**

1	Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	01	Belopp, kr	
		+	<b>945 000</b>	
2	Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)	07	-	<b>29 300</b>
3	Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen	-	<b>2 000</b>	
4	Inköpspris m.m.	02	-	<b>500 000</b>
5	Förbättringsutgifter enligt sammanställning på baksidan	03	-	<b>35 520</b>
6	Kapitaltillskott	-	<b>22 350</b>	
3	Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet	+	<b>1 500</b>	
7	Vinst eller förlust på försäljningen	=	<b>357 330</b>	
8	Din andel i procent <b>50</b> %	Din andel i kronor	=	<b>178 665</b>
9	Återföring av uppskov, din del	09	+	<b>71 250</b>
10	Kapitalvinst eller kapitalförlust *	=	<b>249 915</b>	
11	2/3 av ovanstående kapitalvinst är skattepliktig. Obs! Fyll även i avsnitt B. 50 % av ovanstående kapitalförlust får du avdrag för. För sedan över beloppet i ruta 11 till Inkomstdeklaration 1 (ruta 57) **	10	=	<b>166 610</b>
		11	=	

\* 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 11 föras över till blankett K1 punkt 4.

**B. Kapitalvinshantering** Obs! Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få uppskov med vinsten för den bostad som du har sålt. Mer information finns på sidan 2 i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321.

<input type="checkbox"/> Jag vill inte ha uppskov	<input type="checkbox"/> Jag vill ha slutligt uppskov	90	90
<input type="checkbox"/> Jag vill ha preliminärt uppskov			

## Så här fyller Anders i blankett K6:s framsida

- 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 i ruta 01**.
  - Utgifter för försäljningen**  
Anders gör avdrag för utgifter han har haft i samband med försäljningen av bostadsrätten (mäklararvode samt homestaging). Han fyller i **29 300 kr** (24 300 kr + 5 000 kr) **i ruta 07**. Se även längst ned på sidan 12.
  - 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.
  - Inköpspris**  
Anders och Eva köpte bostadsrätten för 500 000 kr och han fyller i det beloppet **i ruta 02**.
  - Förbättringsutgifter**  
Anders redovisar sedan sina **förbättringsutgifter**. Han går igenom sina kvitton, fakturor m.m. **På blankett K6:s baksida sammanställer han sina utgifter för ny-, till- eller ombyggnader och förbättrande reparationer**. Se på sidan 12 hur Anders redovisar sina förbättringsutgifter.
- Anders summerar sina förbättringsutgifter och för över **35 520 kr till ruta 03** på blankettens framsida.
- 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.
  - 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 i ruta 09. Beloppet som Anders ska återföra, **71 250 kr**, framgår av specifikationen som han har fått tillsammans med inkomstdeklarationen. Anders fyller i **71 250 kr i ruta 09**.
  - Kapitalvinst**  
Anders räknar ut att hans kapitalvinst blir, **249 915 kr** (178 665 kr + 71 250 kr). Beloppet fyller han i på raden "Kapitalvinst eller kapitalförlust".
  - Anders redovisar två tredjedelar av sin kapitalvinst, **166 610 kr** (249 915 kr x 2/3), **i ruta 10**.

# Exempel (forts).

## 12 Kapitalvinshantering

Anders kapitalvinst överstiger 50 000 kr och bostadsrätten som han har sålt var en permanentbostad. Anders har under 2005 köpt en ny bostad och han kan därför välja att ansöka om uppskov med kapitalvinsten (se sidan 2 om förutsättningar för uppskov). I avsnitt B sätter Anders kryss i rutan för slutligt uppskov och fyller sedan i blankett K2,

”Ansökan om slutligt uppskov”. Läs på sidan 13 hur Anders fyller i blankett K2.

## 13 Uppgift om inköpspris

Anders sätter kryss i rutan ”köpeskillingen” samt fyller i datumet när lägenheten köptes.

Blankett K6, sidan 1.

**12 B. Kapitalvinshantering** Obs! Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få uppskov med vinsten för den bostad som du har sålt. Mer information finns på sidan 2 i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321.

<input type="checkbox"/> Jag vill inte ha uppskov	<input checked="" type="checkbox"/> Jag vill ha slutligt uppskov	90	<input type="checkbox"/> Jag vill ha preliminärt uppskov	90
Om du inte vill ha, eller inte kan få uppskov med vinsten sätter du ett kryss i rutan. Du ska då betala skatt i år.	Om du vill ha slutligt uppskov sätter du ett kryss i rutan och du ska då fylla i kompletterande uppgifter på blankett K2.		Om du vill ha preliminärt uppskov sätter du ett kryss i rutan. Kapitalvinsten ska du inte föra över till blankett K2 eller till ruta 56 på Inkomstdeklaration 1. I år behöver du inte fylla i några uppgifter på blankett K2, utan du ska i stället göra det vid nästa års taxering.	
Kapitalvinsten (ruta 10) för du över till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56).*	Kapitalvinsten (ruta 10) för du över till blankett K2, avsnitt E.			

\* Om du redovisar flera kapitalvinster eller kapitalförluster (Lex. även på blankett K4), ska beloppet i ruta 10 föras över till blankett K1 punkt 4.

**13 C. Uppgift om inköpspris** Som inköpspris har använts

<input type="checkbox"/> 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974	<input checked="" type="checkbox"/> köpeskillingen	Inköpsdatum enligt köpekontrakt <b>1999-10-15</b>
---	--	--

K6 www.skatteverket.se

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

Blankett K6, sidan 2.

**D. Sammanställning av förbättringsutgifter**

Förbättringsår	Utgiften avser	Belopp, kr	Utgiften avser	Belopp, kr
2002	Inglasn. av balkong	30 320		
2005	Homestaging	5 200		
Summa 1 =		35 520	Summa 2 =	

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 **Upplysningar** eller på särskild bilaga.

**E. Upplysningar**

**Observera!**  
Anders får endast göra avdrag för reparationer och underhåll som han gjort under **åren 2000 till 2005**.

## Så här fyller Anders i blankett K6:s baksida

### 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.

### 2005

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 torrkttumlare. Anders får avdrag med 5 200 kr som förbättringsutgift och 5 000 kr som utgift för försäljningen (se sidan 11).

Anders summerar sina förbättringsutgifter och för över **35 520 kr till ruta 03** på blankettens framsida. Se även vid ⑤ på sidan 11.

När Anders sammanställde sina förbättringsutgifter hade han kvitton och fakturor för alla utgifter. Han sätter därför ett kryss i den första rutan.

# Exempel (forts).

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

Köpekontraktet skrevs på den 2 april 2005. De flyttade flyttade in i villan den 1 juli 2005.

Eftersom Anders och Eva har köpt en ny bostad samma år som de sålde sin bostadsrätt kan de få uppskov med vinsten.

De ansöker om slutligt uppskov på var sin blankett K2.

Ansökan om slutligt uppskov <b>K2</b>	
<b>1</b> Den skattskyldiges namn <b>Anders Slag</b> Personnummer/Organisationsnummer <b>530202-2255</b>	Inkomstår 2005 Deklarationsbilaga nummer <b>2</b>
<b>Obs!</b> 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.	
<b>Uppgift om den sålda bostaden (ursprungsbostaden)</b>	
Fastighetsbeteckning eller namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen <b>Brf Framtiden, 718888-0123</b>	
<b>2 A. Uppgifter om den nya bostaden (ersättningsbostaden)</b>	
Inköpsdatum enligt köpekontrakt <b>2005-04-02</b>	Datum för bosättning <b>2005-07-01</b>
<b>3 B. Om den nya bostaden är ett småhus - fyll i här</b>	
Fastighetsbeteckning <b>Glädjen 12:1</b>	Kommun och församling <b>Mellanstad, Mellanstad</b>
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. 2. Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad enligt sammanställning på baksidan 3. Totalt inköpspris 4. Din andel i procent <b>50</b> %	Belopp, kr <b>910 000</b> + <b>35 200</b> = <b>945 200</b> = <b>472 600</b>
<b>C. Om den nya bostaden är en bostadsrätt - fyll i här</b>	
Lägenhetsnummer Namn och organisationsnummer för bostadsrättsföreningen	Belopp, kr
1. Inköpspris m.m. 2. Din andel i procent %	Din andel i kronor =
<b>4 D. Beräkning av slutligt uppskov</b>	
Inköpspris (B4 eller C2) <b>472 600</b>	Kapitalvinst (ruta 10 på K5 eller K6) <b>166 610</b>
Försäljningspris - utgifter för försäljningen * <b>456 850</b>	= Slutligt uppskov <b>172 354</b>
* (ruta 01 - ruta 07 på K5 eller K6 x din andel)	
<b>5 E. Beräkning av kapitalvinst</b>	
Här beräknar du hur mycket kapitalvinst som ska redovisas i Inkomstdeklaration 1	Belopp, kr <b>166 610</b>
1. Kapitalvinst (ruta 10 på K5 eller K6) 2. Slutligt uppskov 3. Kapitalvinst att redovisa i ruta 56 på Inkomstdeklaration 1 *	- <b>166 610</b> = <b>0</b>
<b>Om du har ett tidigare preliminärt uppskov - fyll i nedan</b>	
4. Särskilt tillägg: 10% av beloppet vid E.3	+

## 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.

**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 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.

**4 Beräkning av slutligt uppskov**  
Anders fyller i sin andel av inköpspriset (B4). Han fyller också i sin andel av bostadsrättsförsäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen och inre reparationsfond (945 000 kr - 29 300 kr - 2 000 kr x 50 % = 456 850 kr). Kapitalvinsten från försäljningen fyller han också i. Han räknar ut att det slutliga uppskovet blir 172 354 kr.

**5 Beräkning av kapitalvinst**  
Eftersom det slutliga uppskovet inte får överstiga kapitalvinsten blir Anders slutliga uppskov 166 610 kr.  
När Anders någon gång säljer sin ersättningsbostad ska han ta upp hela kapitalvinsten, 249 915 kr (166 610 x 3/2) i inkomstdeklarationen som återfört uppskov. Uppgift om uppskovets storlek finns förtryckt på Anders specifikation som han får tillsammans med inkomstdeklarationen år 2007.

**Obs!** Eftersom Anders begär uppskov fyller han **inte** i något belopp i ruta 56 på inkomstdeklarationen. Anders behöver inte betala någon skatt för sin kapitalvinst detta år.

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 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, bo-delning eller gåva.

#### Exempel

Jonas äger en bostadsrätt. Den 1 juli 2004 flyttade han därifrån och hyrde ut bostadsrätten till någon som inte är närstående till honom. Jonas måste sälja bostadsrätten senast den 31 december 2006 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 föräldrar, far- och morföräldrar, make, barn (även styvbarn och fosterbarn),

barns make, syskon, syskons make och syskons barn samt dödsbo som den skattskyldige eller någon av de tidigare nämnda personerna är delägare i.

Med make jämställs sambo om parterna har eller har haft gemensamma barn eller om de tidigare varit gifta med varandra.

# Kapitalvinst eller kapitalförlust

## Försäljningspris

Som försäljningspris (köpeskillning) räknas det pris som avtalats mellan säljare och köpare. Vid **byte** anses marknadsvärdet av den tillbyttta 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 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 privatbostadsföretaget 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 12.

**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 till 30 juni 2005.

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

Mer information om skattereduktion finns i broschyren "Skattereduktion för byggnadsarbeten (ROT)" (SKV 322). Beställ på direktval **7905\***.

## 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 uppskov

Har du fått uppskov med vinsten från en tidigare försäljning ska du återföra det när den nya lägenheten har sålts (ersättningsbostaden). Uppgift om eventuellt uppskov finns på specifikationen som du får tillsammans med inkomstdeklarationen. Du kan inte frivilligt återföra hela eller delar av uppskovet innan en försäljning.

### 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 uppskavsavdrag och hennes obeskattade vinst (uppskov) var 100 000 kr.

I september 2005 säljer Sofia bostadsrätten och flyttar till en hyreslägenhet. När Sofia redovisar försäljningen av lägenheten i deklarationen 2006 måste hon lägga till (återföra) uppskovet, 100 000 kr.

## Försäljning till underpris

Du får bara göra avdrag för en förlust om den är definitiv. Du får inte göra avdrag för en förlust som uppkommer på grund av en försäljning av en 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 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 jämföras vid försäljning med en andel i en ekonomisk förening. Försäljningen redovisas på blankett K4 (samt blankett K12 om lätttnadsreglerna tillämpas). 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\***.

# Uppskov med kapitalvinsten

Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få uppskov med kapitalvinsten för den bostad som du har sålt. På sidan 2 finns en sammanfattning av förutsättningarna för att få uppskov och på sidorna 6 och 8–10 finns information om hur du fyller i blanketterna K6 och K2 när du vill ha uppskov. Här nedan finns en utförligare beskrivning av reglerna.

## Dispensmöjligheter

Skatteverket har inga möjligheter att ge dispens från de krav som redovisas här. Om kraven inte uppfylls, kan du alltså inte få uppskov med kapitalvinsten.

## Kapitalvinsten

För att du ska kunna få uppskov 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 14. Bedömningen av om den sålda bostaden varit en privatbostadsrätt görs efter förhållandena vid försäljningen.

### 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 2005 sålde Mustafa sin lägenhet. Köpekontraktet skrevs den 10 november 2005 och tillträdet till lägenheten bestämdes till den 1 februari 2006. Mustafa köper ett hus i januari 2006 och han vill ha uppskov med kapitalvinsten, 100 000 kr. Mustafas bosättningstid räknas mellan inflyttningdagen den 1 december 2004 och försäljningsdagen den 10 november 2005. Tillträdesdagen saknar betydelse. Eftersom Mustafa inte bott i lägenheten minst ett år före försäljningen kan han inte få uppskov.

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 förelegat).
- 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.

En bostad utomlands 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-, 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 senast den 2 maj andra året efter det att du sålde den tidigare bostaden.

### 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. Bostadsrättens andel av den inre reparationsfonden vid köpet ska minska inköpspriset.

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.

## 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.



# 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. För kapitalvinst på aktier är skatten 30 procent.

I exemplet på sidan 11 beräknades Anders kapitalvinst till 249 915 kr. Eftersom skatten på kapitalvinsten endast är 20 procent måste den kvoterats till två tredjedelar (skattepliktig del). För Anders innebär det att den kapitalvinst som han ska redovisa är 166 610 kr (249 915 kr x 2/3). I exemplet valde Anders att ansöka om uppskov med kapitalvinsten. Om han däremot valt att inte ansöka om uppskov beräknas skatten enligt följande.

Den skattepliktiga delen av kapitalvinsten, 166 610 kr, räknas samman med Anders andra kapitalinkomster och med övriga utgifter som han har haft i inkomstslaget kapital. Anders har haft ränteutgifter på 50 000 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 166 610
	Ränteutgift - 50 000
	Inkomst av kapital 116 610
	Skattesats 30 %
Statlig och kommunal inkomstskatt 100 000	Skatt 34 983
Sammanlagd skatt 100 000 + 34 983 = 134 983 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 49 000 kr (98 000 x 50 %) vid försäljningen blir resultatet följande:

Beskattningsbar förvärvsinkomst*	Kapital
	Kapitalförlust 49 000
	Ränteutgift + 50 000
	Underskott av kapital = 99 000
	Skattesats 30 %
Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000	Skatte-reduktion = 29 700
Sammanlagd skatt 100 000 - 29 700 = 70 300 kr	

\* Lön m.m.

Mer information om skatteuträkning finns i "Dags att deklarerera" (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).

## Undvik underskott och kostnadsränta – betala in på ditt skattekonto

Om du räknar med att få ett underskott på ditt skattekonto som är större än 20 000 kr, kan du göra extra inbetalningar.

För att helt slippa kostnadsränta ska du ha betalat in den del av beloppet som är över 20 000 kr så att det är bokfört på Skatteverkets plusgiro (f.d. postgiro) eller bankgiro senast den 13 februari 2006. De resterande 20 000 kr ska du ha betalat in så att beloppet är bokfört hos Skatteverket senast den 3 maj 2006.