

Försäljning av bostadsrätt

Information, exempel och blanketter

I den här broschyren beskriver vi hur du ska deklarerar försäljning av bostadsrätt som är privatbostad.

Du ska redovisa försäljningen på blankett K6, "Avyttring av bostadsrätt". Vill du begära uppskov med vinsten ska du fylla i blankett 2252, "Uppskovsavdrag vid byte av bostad".

Innehåll

Du som har sålt bostadsrätt 2

Du ska deklarerar försäljningen 3

Exempel 1:

Försäljning av en bostadsrätt köpt 1988 och såld 2004 4
Begäran om uppskov 6

Exempel 2:

Försäljning av en bostadsrätt köpt 1995 och såld 2004 7
Begäran om uppskov 10

Exempel 3:

Försäljning av en bostadsrätt köpt 2000 och såld 2004 11

Skatteregler och förklaringar till olika begrepp 12

Privatbostadsrätt 12

Privatbostadsföretag 12
Privatbostadsrätt 12

Så här beräknar du din vinst och förlust 13

Inkomsten 13
Omkostnadsbelopp 13
Vinst eller förlust? 15
Försäljning till underpris 15

Uppskov med vinsten, 16

Vinsten 16
Hur fungerar uppskovet? 16
Preliminärt uppskovsavdrag 16
Slutligt uppskovsavdrag 16
Ursprungsbostaden 17
Ersättningsbostaden 17
Dödsbon 18
Uppgiftsskyldighet 18
Återföring av preliminärt uppskovsavdrag 19

Så här räknar du ut skatten 20

Kapitalvinst 20
Kapitalförlust 20

Självbetjäning dygnet runt

www.skatteverket.se

Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service

Växel: 0771-778 778

Skatteupplysning: 0771-567 567

Skatteupplysningens öppettider:
Måndag–torsdag kl. 8–19, fredag kl. 8–16

Använd blanketterna
som finns mitt i
broshyren!

Du som har sålt bostadsrätt

I den här broschyren finns flera exempel som visar hur du ska deklarerar försäljningen av din privatbostadsrätt på blankett K6. Vi visar också hur du beräknar omkostnadsbeloppet. Det finns dessutom ett antal exempel på vanliga förbättringsutgifter.


Broschyren tar upp vad som gäller för fysiska personer och dödsbon. Information om försäljning av näringsbostadsrätter och s.k. oäkta bostadsrätter finns i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar" (SKV 378). Beställ broschyren via vår servicetelefon. Ring **020-567 000**, vänta på svar, slå sedan **direktval 7916**.

Vad som sägs i broschyren om försäljningar gäller alla slags avyttringar. Samma regler som för försälj-

ning respektive för köp gäller också för byte och liknande överlåtelse.

Arv, gåva, bodelning och liknande utlöser däremot inte beskattning av kapitalvinst. Det är ingen försäljning. I stället övertar mottagaren den tidigare ägarens omkostnadsbelopp, innehavstid, uppskov osv.

På sidorna 12-20 kan du läsa om de skatteregler som gäller vid försäljning av privatbostadsrätt. Information kommer också att finnas på **www.skatteverket.se** under "Deklarera 2005" - "Bostad".



Skatteverket

Inkomstdeklaration 1
Inkomståret 2004
2005

Person-/Organisationsnummer

Post-adress

Skatteupplysningen

Senast måndagen den 2 maj 2005
ska deklarationen finnas hos Skatteverket.

Läs först i "Dags att deklarerar" hur du ska fylla i blanketten.

Kontrollera belopp som Skatteverket fyllt i. Om en uppgift är fel, stryk över den och fyll i rätt totalbelopp i vit ruta. **Ändra eller lägg till** uppgifter endast i vit ruta.

1 Inkomster - Tjänst

Lön, förmåner, sjukpenning m.m.	03
Kostnadsersättningar	05
Allmän pension och tjänstepension	14
Privat pension och livränta	15
Andra inkomster som inte är pensionsgrundande	16
Inkomster, t.ex. hobby, som du själv ska betala egenavgifter för	19
Inkomst enligt blankett K10, K4C eller N3A	22

2 Avdrag - Tjänst

Resor till och från arbetet <i>Du får avdrag endast för den del som överstiger 7 000 kr. Fyll i totalbeloppet. (Skatteverket minskar automatiskt ditt avdrag med 7 000 kr.)</i>	01
Tjänsteresor	08
Tillfälligt arbete, dubbel bosättning och hemresor	09
Övriga utgifter <i>Du får avdrag endast för den del som överstiger 1 000 kr. Fyll i totalbeloppet. (Skatteverket minskar automatiskt ditt avdrag med 1 000 kr.)</i>	06

3 Allmänna avdrag

Pensionssparande m.m.	43
-----------------------	----

4 Kapital

Ränteinkomster, utdelningar m.m.	50
Överskott vid uthyrning av privatbostad enligt blankett K3	51
Avdrag för ränteutgifter m.m.	53
Avdrag för förvaltningsutgifter <i>Du får avdrag endast för den del som överstiger 1 000 kr. Fyll i totalbeloppet. (Skatteverket minskar automatiskt ditt avdrag med 1 000 kr.)</i>	61
Kapitalvinst	56
Kapitalförlust	57

5 Förmögenhet

Du fyller i din förmögenhet Sambeskattads personnummer

- om du **ska sambeskattas** och om din, din makes och dina hemmavarande barns sammanlagda förmögenhet överstiger **2 000 000 kr.**
- om du **inte ska sambeskattas** och om din och dina hemmavarande barns sammanlagda förmögenhet överstiger **1 500 000 kr.**

Läs i "Dags att deklarerar" på sidan 12 om hur barns förmögenhet redovisas.

Tillgångar	66
Skulder	67

6 Utländsk försäkring - Avkastningsskatt

Skatteunderlag för kapitalförsäkring	62
Skatteunderlag för pensionsförsäkring	63

7 Underlag för fastighetsskatt

Småhus eller tomt för småhus	1,0 %	80
	0,5 %	82
Privatbostad i utlandet	1,0 %	84

Observera!
Innan du fyller i ruta 56 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 Fämansföretag Tax.år

2005

www.skatteverket.se

Du ska deklarerera försäljningen

Försäljning av en bostadsrätt ska deklarerars för det inkomstår då ett bindande avtal har träffats. Betalningstidpunkten saknar betydelse. Har du sålt en bostadsrätt genom ett köpekontrakt daterat under år 2004 ska vinsten eller förlusten tas upp i deklarationen 2005 även om du inte får betalt förrän år 2005.

Om du har sålt en ersättningsbostad framgår din obeskattade vinst av specifikationen som du har fått tillsammans med inkomstdeklarationen. Läs mer på sidan 15.

Du ska deklarerera försäljningen även om du kan få uppskov med vinsten.

På blankett K6 redovisar du hur mycket du har fått betalt för bostadsrätten (inkomst) och där gör du också avdrag för ditt omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift och förbättringsutgift). För att kunna beräkna omkostnadsbeloppet behöver du köpekontrakt, kvitton, fakturor m.m. Du behöver även den kontrolluppgift som du fått från bostadsrättsföreningen. Du ska redovisa belopp för hela bostadsrätten. Om det finns flera delägare delar du resultatet i ruta 10 eller ruta 11. Skillnaden mellan inkomst och omkostnadsbelopp är din kapitalvinst eller kapitalförlust.

Du ska ta upp två tredjedelar av vinsten till beskattning. Uppkommer en förlust får du dra av 50 procent av förlusten i inkomstdeklarationen.

K6

Avyttring av bostadsrätt
Utredning om kapitalvinst/kapitalförlust

Inkomstår 2004 Deklarationsbilaga nummer

Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren Försäljning av bostadsrätt, SKV 321.
www.skatteverket.se

Bostadsrättsföreningens namn och adress Lägenhetsbeteckning

Bostadsrätten har använts för eget/här-stående permanent-/fritidsboende till procent % hela innehavstiden del av innehavstiden fr.o.m. - t.o.m.

Finns flera delägare, ange din ägarandel här procent %

Inkomst	Köpekontraksdatum		Kr
Avyttringspris (enligt köpeavtal)	01	+	
Ersättning för lägenhetsutrustning		+	
Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid avyttringstillfället	07	-	
Utgifter för avyttringen (mäklararvode m.m.)		-	
Inkomst		=	+
Omkostnadsbelopp	Köpekontraksdatum		
Anskaffningsutgift	02	+	
Erlagd ersättning för lägenhetsutrustning		+	
Särskilda avgifter till privatbostadsföretag	03	+	
Förbättringsutgifter enligt utredning på sidan 2		+	
Kapitaltillskott		-	
Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid anskaffningstillfället	09	-	
Aterföring av obeskattad vinst (uppskov)		-	
Omkostnadsbelopp		=	
Kapitalvinst respektive kapitalförlust		=	
Kapitalförlust för bostadsrätt som är privatbostad; 50 % av förlusten		=	
Kapitalförlust för bostadsrätt som ingått i näringsverksamhet; 50 % av förlusten		=	
Min andel av kapitalförlusten; kronor		=	
Gäller endast bostadsrätt som ingått i näringsverksamhet		=	
Avdrag från kapitalvinst enligt ovan (för fysiska personer och dödsbör)		=	
Underskott detta år i den näringsverksamhet varför bostadsrätten redovisats under innehavet. Avdraget får inte överstiga kapitalvinsten före avdraget.		=	
Kapitalvinst efter avdrag för underskott i näringsverksamhet	05	=	
Kapitalvinst; 2/3 av ovanstående kapitalvinst är skattepliktig, om bostadsrätten ingått i näringsverksamhet dock 90 %.	10	=	
Min andel av kapitalvinsten; kronor		=	

Din andel av kapitalvinsten (ruta 10) för du över till ruta 56 (kapitalvinst) på Inkomstdeklaration 1 eller till blankett 2252 (Uppskovsavdrag). Din andel av kapitalförlusten (ruta 11) för du över till ruta 57 (kapitalförlust) på Inkomstdeklaration 1.

Om du redovisar flera kapitalvinster eller kapitalförluster, (t.ex. även på blankett K4) ska beloppet i ruta 10 eller ruta 11 föras över till blankett K1 punkt 4.

2252

Uppskovsavdrag
vid byte av bostad

Inkomstår 2004 Deklarationsbilaga nummer

Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren Uppskovsavdrag, SKV 379, respektive Uppskovsavdrag vid byte av bostad, SKV 379.

5. Fylls också på blankett 2 maj 2005

Preliminär vinst (skatt på blankett K6)

och bosatt sig där

del fyllas i.

I. Uppgifter om ursprungsbostaden (sålda bostaden)

lag av ursprungsbostad

Småhus Bostadsrätt Andel

teckning

F:s organisationsnummer

F:s namn

kommun, församling där ursprungsbostaden är belägen

Fr.o.m. - t.o.m.

tt på fastigheten/bostadsrätten

köpekontrakt Datum

Kr

med mäklararvode o.d.)

K5 eller K6 Kr

Beloppet för K6 eller K5 (dvs. beloppet i K6 eller K5) +

ovan -

Beloppet efter beräkning i avsnitt IV -

Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1 eller till blankett K1 =

Ullägg: 10 % av ovanst. belopp om preliminär beskattning vid tidigare taxering +

Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1 eller till blankett K1 =

n med det för

(anskaffningsutgiften)

1. Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1

2. Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1

Kom ihåg att alltid fylla i ditt namn och personnummer på blanketterna. Fyll också i bostadsrättsföreningens namn, lägenhetens beteckning och hur bostadsrätten har använts.

Försäljningen redovisar du på blankett K6. Uppskov med vinsten begär du på blankett 2252. Använd blanketterna som finns mitt i den här broschyren. Lämna den ena till Skatteverket och spara den andra som kopia.

Försäljning av en bostadsrätt köpt 1988 och såld 2004

Uppgiftslämnarens namn och adress
*Bostadsrättsföreningen
Framtiden
Storstad*

Uppgiftslämnarens organisationsnummer *718888-0123*

Bostadsrätts/ lägenhetens beteckning *630 12-345*

Upplysningar finns på baksidan och i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar", SKV 378.

Rättsledatum ifylls om denna kontrolluppgift ersätter en tidigare insänd kontrolluppgift.

Belopp anges i hela kronor.
www.skatteverket.se

Sammand enligt SFS 1962:668 har skett med Näringslivets Regelhämnd.

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

Överlåtarens person-/orgnr *530202-2255*

Inkomstår *2004*

570 Specifikationsnr ②

Överlåtarens namn och adress
*Anders Slag
Småhusgatan 7
Småstad*

Rättsledatum *40*

Uppgifter om överlåtelsen

Tidpunkt för överlåtelsen	④ 631	<i>2004-05-17</i>
Överlätet andel	⑤ 632	<i>100</i>
Endast del av bostadsrätten överlätet	⑤ 637	
Överlåtelsen har skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande	⑥ 633	
Överlåtelsepris (bruttobelopp)	⑦ 634	<i>845 000</i>
Bostadsrätts andel av inre reparationsfond vid överlåtelsen	⑧ 635	<i>2 000</i>
Kapitaltillskott för amortering av lån eller finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten	⑨ 636	<i>22 350</i>

Om överlåtelsen skett genom köp, byte eller liknande lämnas även nedanstående uppgifter:

Uppgifter om överlåtarens förvärv

Tidpunkt för förvärvet	④ 640	<i>1988-10-01</i>
Förvärvat andel	⑤ 641	<i>100</i>
Tidpunkt för förvärvet tidigare lagd till följd av förvärv genom arv, gåva, bodelning eller liknande	⑥ 642	
Förvärvspris (bruttobelopp)	⑦ 643	<i>300 000</i>
Bostadsrätts andel av inre reparationsfond vid förvärvet	⑧ 644	<i>1 500</i>
Bostadsrätts andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974	⑩ 645	

Uppgift om beräkning av anskaffningsutgift

Som anskaffningsutgift har använts 150 % av bostadsrätts andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974

köpeskilling vid förvärvet

Utredning om egna förbättringsutgifter

Köpeavtal, fakturor och kvitton finns för samtliga här upplagda utgifter Ja Nej

Om svaret är nej, bör utgiftsbeloppen förklaras nedan under punkten **Upplysningar** eller på särskild bilaga.

Datum för utgiften	Vad utgifterna avser *	Nedlagda utgifter, kr	Därav avdragsgilla, kr
<i>1990</i>	<i>Målning och tapetsering</i>	<i>6 000*</i>	<i>0</i>
<i>1992</i>	<i>inglasning av balkong</i>	<i>15 000</i>	<i>15 000</i>
<i>2000</i>	<i>Nytt kök, nya skåp, nya maskiner, nytt golv och rivning av väggar</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>

* För att få avdrag för utgifter som avser förbättrande reparationer och underhåll gäller att utgifterna måste vara nedlagda under avyttringsåret eller under de senaste fem åren före avyttringsåret.

Exempel 1

Anders köpte ett bostadsrättsradhus 1988 för 300 000 kr. I maj 2004 sålde han bostadsrätten för 845 000 kr. Anders bodde i bostadsrätten hela tiden.

Anders tar fram kontrolluppgiften som han har fått från bostadsrättsföreningen. Han redovisar försäljningen på blankett K6.

Så här fyller Anders i blankett K6:

1 Inkomst

Anders fyller i köpekontraksdatum, **2004-05-17**. Han fyller i avyttringspriset **845 000 kr** i ruta 01.

Av kontrolluppgiften från bostadsrättsföreningen framgår det att 2 000 kr (ruta 635) fanns på den inre reparationsfonden när Anders sålde lägenheten. Han fyller i **2 000 kr**. Anders fyller också i mäklararvodet **25 350 kr** i ruta 07.

Anders räknar ut att hans inkomst blir **817 650 kr** som han för ut i den högra kolumnen.

2 Omkostnadsbelopp

Anders börjar med att fylla i köpekontraksdatum, **1988-10-01**. Han fyller sedan i anskaffningsutgiften **300 000 kr** i ruta 02. Anders har ett kvitto från bostadsrättsföreningen på 1 000 kr som avser utgift vid inköpet av lägenheten. Han fyller också i dessa **1 000 kr**.

3 Anders redovisar sedan sina förbättringsutgifter.

Han går igenom sina kvitton, fakturor m.m. På blankett K6:s baksida specificerar han sina utgifter. Anders kan inte få avdrag för alla utgifter. Läs mer om förbättringsutgifter på sidan 14.

1990

Målning och tapetsering

6 000 kr*

Försäljning av en bostadsrätt köpt 1988 och såld 2004

Den skattskyldiges namn Anders Slag	Avyttring av bostadsrätt		K6
Personnummer/Organisationsnummer 530202-2255	Utredning om kapitalvinst/kapitalförlust		
	Inkomstår 2004	Deklarationsbilaga nummer 1	

Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren Försäljning av bostadsrätt, SKV 321.
www.skatteverket.se

Bostadsrättsföreningens namn och adress Bostadsrättsföreningen Framtiden, Storstad	Lägenhetsbeteckning 12-345
Bostadsrätten har använts för eget/närstående permanent-/fritidsboende till procent 100 % <input checked="" type="checkbox"/> hela innehavstiden <input type="checkbox"/> del av innehavstiden	fr.o.m. - t.o.m.
Finns flera delägare, ange din ägarandel här _____ %	

1 Inkomst	Köpekontraksdatum 2004-05-17	01 + 845 000	Kr
Avyttringspris (enligt köpeavtal)			
Ersättning för lägenhetsutrustning		+ _____	
Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid avyttringstillfället		- 2 000	
Utgifter för avyttringen (mäklararvode m.m.)		07 - 25 350	
2 Inkomst		= 817 650	+ 817 650
Omkostnadsbelopp	Köpekontraksdatum 1988-10-01	02 + 300 000	
Anskaffningsutgift			
Erlagd ersättning för lägenhetsutrustning		+ _____	
Särskilda avgifter till privatbostadsföretag		+ 1 000	
Förbättringsutgifter enligt utredning på sidan 2		03 + 115 000	
Kapitaltillskott		+ 22 350	
Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid anskaffningstillfället		- 1 500	
Aterföring av obeskattad vinst (uppskov)		09 -	
Omkostnadsbelopp		= 436 850	436 850
Kapitalvinst respektive kapitalförlust		5	= 380 800
Kapitalförlust för bostadsrätt som är privatbostad ; 50 % av ovanstående kapitalförlust är avdragsgill.		04 =	
Kapitalförlust för bostadsrätt som ingått i näringsverksamhet ; 63 % av ovanstående kapitalförlust är avdragsgill.		=	
Min andel av kapitalförlusten; kronor		11 =	
Gäller endast bostadsrätt som ingått i näringsverksamhet Avdrag från kapitalvinst enligt ovan (för fysiska personer och dödsbon): Underskott detta år i den näringsverksamhet vari bostadsrätten redovisats under innehavet. Avdraget får inte överstiga kapitalvinsten före avdraget.			
Kapitalvinst efter avdrag för underskott i näringsverksamhet		= 380 800	
Kapitalvinst ; 2/3 av ovanstående kapitalvinst är skattepliktig, om bostadsrätten ingått i näringsverksamhet dock 90 %.		05 = 253 866	
Min andel av kapitalvinsten; kronor		10 = 253 866	

V 2106 utgåva 15 04-10

Din andel av kapitalvinsten (ruta 10) för du över till ruta 56 (kapitalvinst) på Inkomstdeklaration 1 eller till blankett 2252 (Uppskovsavdrag). Din andel av kapitalförlusten (ruta 11) för du över till ruta 57 (kapitalförlust) på Inkomstdeklaration 1.

1992

Inglasning av balkong

15 000 kr

Kommentar: Anders får avdrag för hela beloppet eftersom det avser en tillbyggnad.

2000

Ombyggnad av köket.

Installation av frys och diskmaskin (fanns inte tidigare)

100 000 kr

Kommentar: Ytan utökades genom rivning av en vägg. Köket disponerades om och ny utökad köksinredning monterades. Detta är en ombyggnad och Anders får därför avdrag med hela beloppet.

Anders summerar sina utgifter (förbättringsutgifter) på blankett K6:s baksida. Han för sedan över summan **115 000 kr** till **ruta 03** på blankettens framsida. Sedan fyller Anders i kapitaltillskottet **22 350 kr**.

Han fyller också i **1 500 kr** som fanns på den inre reparationsfonden när han köpte lägenheten. Båda dessa belopp framgår av kontrolluppgiften från bostadsrättsföreningen (ruta 636 och ruta 644).

4 Anders räknar ut att hans omkostnadsbelopp blir **436 850 kr** (300 000 kr + 1 000 kr + 115 000 kr + 22 350 kr - 1 500 kr). Han för ut beloppet i den högra kolumnen.

5 **Kapitalvinsten** blir **380 800 kr** (817 650 kr - 436 850 kr).

6 Anders redovisar två tredjedelar av kapitalvinsten **253 866 kr** (380 800 x 2/3), i **ruta 05**.

Anders väljer att begära uppskov med vinsten. Läs på sidan 6 hur han fyller i blanketten om uppskov.

Begäran om uppskov med kapitalvinst

Den skattskyldiges namn Anders Slag	Uppskovsavdrag vid byte av bostad		2252
Personnummer/Organisationsnummer 530202-2255	Inkomstår 2004	Deklarationsbilaga nummer 2	

Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyrerna Försäljning av småhus, SKV 379, respektive Försäljning av bostadsrätt, SKV 321.

Obs! Kapitalvinsten måste vara minst 50 000 kr för att du ska kunna få uppskov.

www.skatteverket.se

A. Preliminärt uppskovsavdrag
Fylls i av den som **inte** anskaffat ersättningsbostad före 1 januari 2005. Fylls också i av den som anskaffat ersättningsbostad före 1 januari 2005, men inte bosatt sig där senast 2 maj 2005 eller avser att lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad.

Förvärv av ersättningsbostad (nya bostaden)

Fyll i tillämpligt alternativ

Jag avser att förvärva en ersättningsbostad och bosätta mig där.

Jag har förvärvat en ersättningsbostad året före eller samma år som min ursprungsbostad sålts, men ännu inte bosatt mig där eller jag ska lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad i fastighet.

Jag har förvärvat en ersättningsfastighet tidigare än året före det år min ursprungsbostad sålts, men ännu inte bosatt mig där eller jag ska lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad.

Preliminärt uppskovsavdrag utgörs av kapitalvinst (skattepliktig del), dvs. beloppet i ruta 10 på blankett K5 eller K6

B. Slutligt uppskovsavdrag
Fylls i av den som förvärvat ersättningsbostad senast 31 december 2004 och bosatt sig där senast 2 maj 2005.

Obs! Vid delägande ska endast de belopp som avser din andel fyllas i.

I. Förvärv av ersättningsbostad (nya bostaden)

Fyll i tillämpligt alternativ

Jag har förvärvat en ersättningsbostad samma år som min ursprungsbostad sålts

Jag har förvärvat en ersättningsbostad året före det år min ursprungsbostad sålts

Jag har förvärvat en ersättningsbostad året efter det år min ursprungsbostad sålts

Jag har förvärvat en ersättningsfastighet tidigare än året före det år min ursprungsbostad sålts

Datum för bosättning
Sommaren 2004

II. Uppgifter om ersättningsbostaden (nya bostaden)

Slag av ersättningsbostad | Andel

Småhus Bostadsrätt | **100**

Beteckning
Kriegeren 7

BRF:s organisationsnummer
718888-0123

BRF:s namn
Bfr Framtiden

Län, kommun, församling där ersättningsbostaden är belägen
Stockholm, Småstad

Bosatt på fastigheten/bostadsrätten | Fr.o.m. - t.o.m.

881201-030615

Avyttringstidpunkt enligt köpekontrakt | Datum

2004-04-14 | **2004-15-17**

Kr

Avyttringspris (minskat med mäklararvode o.d.) | Kr

1 522 500 | **817 650**

Kapitalvinst enligt blankett K5 eller K6 (minimum 50.000 kr) | Kr

+ 253 866

Kapitalvinst (skattepliktig del), dvs. beloppet i ruta 10 på blankett K5 eller K6 | Kr

+ 253 866

Uppskovsavdrag: *

Alt. 1. Belopp enligt raden ovan

- 253 866

Alt. 2. Belopp enligt beräkning i avsnitt IV

-

Återstår: Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56) eller till blankett K1 | = **0**

Särskilt tillägg: 10 % av ovanst. belopp om preliminärt uppskov medgivits vid tidigare taxering | +

Återstår: Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56) eller till blankett K1 | =

Summa anskaffningsutgift | **1 522 500**

äva 10 04-10

* Vi beräkningen av uppskovsavdragets storlek jämförs priset för ersättningsbostaden med det för

Exempel 1 (forts.)

Anders begär uppskov med vinsten på blankett 2252

Anders köpte tidigare under året en villa i Småstad för 1 522 500 kr (inklusive utgift för lagfart). Han flyttade in i villan sommaren 2004.

Eftersom Anders har köpt sin ersättningsbostad samma år som han sålde villan kan han välja att betala skatten redan nu eller begära uppskov med vinsten. Anders väljer att begära uppskov och han fyller därför i blankett 2252 "Uppskovsavdrag vid byte av bostad". Läs mer på sidan 16.

Så här fyller Anders i blanketten:

Han börjar med att fylla i under avsnitt B. **Slutligt uppskovsavdrag.**

1 I. Förvärv av ersättningsbostad

Anders sätter kryss i första rutan eftersom han köpte villan samma år som han sålde bostadsrätten.

2 II. Uppgifter om ersättningsbostaden

Anders fyller i uppgifter om villan som han köpte (ersättningsbostaden).

3 III. Uppgifter om ursprungsbostaden

Här fyller Anders i uppgifter om bostadsrätten. Siffrorna hämtar han från blankett K6. Anders har köpt en ersättningsbostad (1 522 500 kr) som är dyrare än den gamla bostaden (817 650 kr). Han får därför fullt uppskovsavdrag, 253 866 kr.

När Anders säljer sin ersättningsbostad ska han ta upp hela kapitalvinsten, 380 800 kr (253 866 x 3/2), i inkomstdeklarationen som återförd obeskattad vinst.

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.

Försäljning av en bostadsrätt köpt 1995 och såld 2004

Samråd enligt SFS 1962:668 har skett med Näringslivets Regelråd.

Uppgiftslämnarens namn och adress <i>Bostadsrättsföreningen Forntiden 678 90 Småstad</i>	
Uppgiftslämnarens organisationsnummer	<i>123456-7890</i>
Bostadsrätts/lägenhetens beteckning	③ <i>630 01-678</i>

Upplysningar finns på baksidan och i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar", SKV 378.

Rättelsedatum ifylls om denna kontrolluppgift ersätter en tidigare insänd kontrolluppgift.

Belopp anges i hela kronor.

www.skatteverket.se

Uppgifter om överlåtelsen

Tidpunkt för överlåtelsen	④ <i>631</i> <i>2004-08-15</i>
Överlättnandel	⑤ <i>632</i> <i>100</i>
Endast del av bostadsrätten överlättn	⑤ <i>637</i> <input type="checkbox"/>
Överlåtelsen har skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande	⑥ <i>633</i> <input type="checkbox"/>

Om överlåtelsen skett genom köp, byte eller liknande lämnas även nedanstående uppgifter:

Överlåtelsepris (bruttobelopp)	⑦ <i>634</i> <i>750 000</i>
Bostadsrätts andel av inre reparationsfond vid överlåtelsen	⑧ <i>635</i> <i>3 400</i>
Kapitaltillskott för amortering av lån eller finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten	⑨ <i>636</i> <i>12 200</i>

KONTROLLUPPGIFT Avyttring av bostadsrätt m.m. ①

KU55

Inkomstår	<i>2004</i>
-----------	-------------

Överlåtarens person-/orgnr	<i>654321-0987</i>
570 Specifikationsnr	②

Överlåtarens namn och adress	<i>Kjell Persson</i>
------------------------------	----------------------

Rättelsedatum	<i>40</i>
---------------	-----------

Uppgifter om överlåtarens förvärv

Tidpunkt för förvärvet	④ <i>640</i> <i>1995-01-15</i>
Förvärvad andel	⑤ <i>641</i> <i>100</i>
Tidpunkt för förvärvet tidigare lagd till följd av förvärv genom arv, gåva, bodelning eller liknande	⑥ <i>642</i> <input type="checkbox"/>
Förvärvspris (bruttobelopp)	⑦ <i>643</i> <i>301 500</i>
Bostadsrätts andel av inre reparationsfond vid förvärvet	⑧ <i>644</i> <input type="checkbox"/>
Bostadsrätts andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974	⑩ <i>645</i> <input type="checkbox"/>



SKV 2324 utgåva 11 04-03

Skatteverkets exemplar.

Exempel 2

Kjell köpte en bostadsrätt 1995 för 301 500 kr. I augusti 2004 sålde han bostadsrätten för 750 000 kr. Kjell bodde i lägenheten hela tiden.

Kjell tar fram kontrolluppgiften som han har fått från bostadsrättsföreningen. Se på nästa sida hur Kjell redovisar försäljningen på blankett K6.

Försäljning av en bostadsrätt köpt 1995 och såld 2004

Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren Försäljning av bostadsrätt, SKV 04:10
www.skatteverket.se

Bostadsrättsföreningens namn och adress Brf Fortiden, Småstad	procent 100	<input checked="" type="checkbox"/> hela inne- havstiden	del av inne- havstiden	Lägenhetsbeteckning 01-678
Bostadsrätten har använts för eget/när- ståendes permanent-/fritidsboende till	procent			fr.o.m. - t.o.m.
Finns flera delägare, ange din ägarandel här				

1 Inkomst	Köpekontraksdatum 2004-08-15	01 + 750 000	Kr
Avyttringspris (enligt köpeavtal)			
Ersättning för lägenhetsutrustning		+ 3 400	
Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid avyttringstillfället		07 - 45 000	
Utgifter för avyttringen (mäklararvode m.m.)		= 701 600	+ 701 600
2 Omkostnadsbelopp	Köpekontraksdatum 1995-01-15	02 + 301 500	
Anskaffningsutgift			
Erlagd ersättning för lägenhetsutrustning			
Särskilda avgifter till privatbostadsföretag		03 + 80 200	
Förbättringsutgifter enligt utredning på sidan 2		+ 12 200	
Kapitaltillskott			
Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid anskaffningstillfället		09 - 70 000	
Aterföring av obeskattad vinst (uppskov)		5 = 323 900	- 323 900
Omkostnadsbelopp		6 = 377 700	
Kapitalvinst respektive kapitalförlust		04 =	
Kapitalförlust för bostadsrätt som är privatbostad; 50 % av ovanstående kapitalförlust är avdragsgill.		=	
Kapitalförlust för bostadsrätt som ingått i näringsverksamhet; 63 % av ovanstående kapitalförlust är avdragsgill.		11 =	
Min andel av kapitalförlusten; kronor			
Gäller endast bostadsrätt som ingått i näringsverksamhet			
Avdrag från kapitalvinst enligt ovan (för fysiska personer och dödsbon):			
Underskott detta år i den näringsverksamhet vari bostadsrätten redovisats under innehavet.			
Avdraget får inte överstiga kapitalvinsten före avdraget.			
Kapitalvinst efter avdrag för underskott i näringsverksamhet		05 = 251 800	
Kapitalvinst; 2/3 av ovanstående kapitalvinst är skattepliktig, om bostadsrätten ingått i näringsverksamhet		10 = 251 800	

Bostadsdeklaration 1 år 2004

Avdragsgilla utgifter	50
Avdragsgilla utgifter för privatbostad	51
Avdragsgilla utgifter för näringsverksamhet	53
Avdragsgilla utgifter för den del som i totalbeloppet tomatiskt ditt	61
8 Avdragsgilla utgifter för näringsverksamhet	56 120 804
Avdragsgilla utgifter för näringsverksamhet	57
Sambeskattads personnummer	
och om barnavdraget överstiger 2 000 000 kr.	
och om din och dina hemmavarande inkomst överstiger 1 500 000 kr.	
in 12 om hur barns förmögenhet redovisas.	
66	
67	
9 - Avkastningsskatt	
62	
63	

Exempel 2 (forts.)

Så här fyller Kjell i blankett K6:

1 Inkomst

Kjell fyller i köpekontraksdatum, **2004-08-15**. Han fyller i avyttringspriset **750 000 kr** i ruta 01. Av kontrolluppgiften från bostadsrättsföreningen framgår det att 3 400 kr (ruta 635) fanns på den inre reparationsfonden när han sålde lägenheten. Kjell fyller i **3 400 kr**. Han gör också avdrag för mäklararvodet **45 000 kr** i ruta 07.

Kjell räknar ut att hans inkomst blir **701 600 kr** som han för ut i den högra kolumnen.

2 Omkostnadsbelopp

Kjell börjar med att fylla i köpekontraksdatum, **1995-01-15**. Han fyller sedan i anskaffningsutgiften **301 500 kr** i ruta 02. Han kryssar också i den vänstra rutan överst på blankettens baksida. Anskaffningsutgiften (förvärvspriset) framgår av kontrolluppgiften (se ruta 643).

3 Kjell redovisar sedan sina förbättringsutgifter.

Han går igenom sina kvitton, fakturor m.m. På blankett K6:s baksida specificerar han sina utgifter.

Kjell kan inte få avdrag för alla utgifter. Läs mer om förbättringsutgifter på sidan 14.

1995

Installation av frys (fanns inte tidigare).
Slipning av golv.

3 500 kr
4 500 kr*

Kommentar: Kjell får inte avdrag för installation av frysen, eftersom beloppet är lägre än 5 000 kr.

Han får inte heller avdrag för golvslipningen, eftersom golvslipning anses vara normalt underhåll och är inte värdehöjande. Dessutom gjordes golvslipningen för mer än fem år sedan.

1996

Tapetserade om i två rum.

5 500 kr

Kommentar: Tapetsering är normalt underhåll. Kjell får därför inget avdrag.

Begäran om uppskov med kapitalvinst

Blankett 2252,
framsidan.

Fyll i av den som förvärvat ersättningsbostad senast 31 december 2004 och bosatt sig där senast 2 maj 2005.

1

Obs! Vid delägande ska endast de belopp som avser din andel fyllas i.

I. Förvärv av ersättningsbostad (nya bostaden)

Fyll i tillämpligt alternativ

Jag har förvärvat en ersättningsbostad samma år som min ursprungsbostad sålts

Jag har förvärvat en ersättningsbostad året före det år min ursprungsbostad sålts

Jag har förvärvat en ersättningsbostad året efter det år min ursprungsbostad sålts

Jag har förvärvat en ersättningsfastighet tidigare än året före det år min ursprungsbostad sålts

Datum för bosättning
Januari 2005

2

II. Uppgifter om ersättningsbostaden (nya bostaden)

Slag av ersättningsbostad | Andel

Småhus | Bostadsrätt | **100**

Fastighetens beteckning - vid bostadsrätt fyll i lägenhetsnummer
Lanthuset 10

BRF:s organisationsnummer

BRF:s namn

Län, kommun, församling där ersättningsbostaden är belägen
Norrbottnen, Landsbyn

Anskaffningstidpunkt enligt köpekontrakt | Datum
dec 2004

Anskaffningsutgift (inkl. utgift för lagfart m.m.) | Kr
+ 365 000

Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad enligt specifikation på baksidan, avsnitt V. | +

Summa anskaffningsutgift = 365 000

3

III. Uppgifter om ursprungsbostaden (sålda bostaden)

Slag av ursprungsbostad | Andel

Småhus | Bostadsrätt | **100**

Beteckning
01-678

BRF:s organisationsnummer
123456-7890

BRF:s namn
Brf Framtiden

Län, kommun, församling där ursprungsbostaden är belägen
Stockholm, Småstad

Bosatt på fastigheten/bostadsrätten | Fr.o.m. - t.o.m.
95-01-15-04-08-15

Avyttringstidpunkt enligt köpekontrakt | Datum
2004-08-01

Avyttringspris (minskat med mäklararvode o.d.) | Kr
701 600

Kapitalvinst enligt blankett K5 eller K6 (minimum 50.000 kr) | Kr
377 700

Kapitalvinst (skattepliktig del), dvs. beloppet i ruta 10 på blankett K5 eller K6 | Kr
+ 251 800

Uppskovsavdrag: *

Alt. 1. Belopp enligt raden ovan | -

Alt. 2. Belopp enligt beräkning i avsnitt IV | - **130 996**

Återstår: Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56) eller till blankett K1 | = **120 804**

Särskilt tillägg: 10 % av ovanst. belopp om preliminärt uppskov medgivits vid tidigare taxering | +

Återstår: Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56) eller till blankett K1 | =

Blankett 2252,
baksidan.

IV. Beräkning av uppskovsavdrag

Avser de fall när anskaffningsutgiften för ersättningsbostaden är lägre än avyttringspriset för ursprungsbostaden. I dessa fall medges inte helt uppskovsavdrag, utan istället medges ett proportionerat uppskovsavdrag. Exempel finns i broschyrerna "Försäljning av småhus" och "Försäljning av bostadsrätt". Uppskovsavdraget beräknas enligt följande:

Kapitalvinst (skattepliktig del), kr		Priset på ersättningsbostaden (summa anskaffningsutgift), kr			
251 800		365 000		130 996	kr
	X	Priset på ursprungsbostaden (avyttringspris minskat med mäklararvode o.d.), kr	=		
		701 600			

Exempel 2 (forts.)

Begäran om uppskov med kapitalvinst på blankett 2252

Kjell hade planerat att flytta till Spanien. Han ångrade sig och i december 2004 köpte han ett hus på landet för 365 000 kr (inklusive lagfart m.m.) Han bosatte sig där i januari 2005. I oktober 2004 köpte Kjell också en andelslägenhet på Kanarieöarna för 100 000 kr.

Kjell väljer att begära uppskov och han fyller därför i blankett 2252. Huset på landet är Kjells ersättningsbostad. Kjell får inte räkna andelslägenheten som ersättningsbostad, eftersom en bostad utomlands inte kan vara ersättningsbostad. Läs även på sidan 17.

Så här fyller Kjell i blanketten:

- I. Förvärv av ersättningsbostad**
Kjell sätter kryss i första rutan eftersom han köpte huset samma år som han sålde villan.
- II. Uppgifter om ersättningsbostaden**
Kjell fyller i uppgifter om huset som han köpte (ersättningsbostaden).
- III. Uppgifter om ursprungsbostaden**
Här fyller Kjell i uppgifter om bostadsrätten. Han hämtar siffrorna från blankett K6 (se sidan 8). Priset för Kjells nya bostad är lägre än bostadsrättens avyttringspris. Han kan därför inte få ett helt uppskovsavdrag. På blankettens

baksida (avsnitt IV) räknar Kjell ut att han får uppskovsavdrag med **130 996 kr**. Han för över beloppet till Uppgifter om ursprungsbostaden. Kjell räknar ut att kapitalvinsten som han ska ta upp blir **120 804 kr** (251 800 kr - 130 996 kr).

Eftersom Kjell inte har fler kapitalvinster behöver han inte föra över beloppet till blankett K1. Kjell för över **120 804 kr** direkt till ruta 56 på inkomstdeklarationen, se sidan 8.

Obs! När Kjell säljer sin ersättningsbostad ska han redovisa 196 494 kr (130 996 x 3/2) som återförd obeskattad vinst.

Försäljning av bostadsrätt med vinst köpt 2000 och såld 2004

Gustav Persson
 Personnummer/Organisationsnummer
680612-9299

Avyttring av bostadsrätt
Utredning om kapitalvinst/kapitalförlust **K6**
 Inkomstår **2004** Deklarationsbilaga nummer **1**

Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren Försäljning av bostadsrätt, SKV 321.
 www.skatteverket.se

Bostadsrättsföreningens namn och adress
Bostadsrättsföreningen Draken

Bostadsrätten har använts för eget/här-
 ståendes permanent-/fritidsboende till procent **100** % hela inne-
 havstiden del av inne-
 havstiden

Lägenhetsbeteckning
07-5723
 fr.o.m. - t.o.m.

Finns flera delägare, ange din ägarandel här procent **50** %

1 Inkomst
 Avyttringspris (enligt köpeavtal) Köpekontraksdatum **2004-04-15** Kr
 + **124 000**
 Ersättning för lägenhetsutrustning
 +
 Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid avyttringstillfället
 - **1 500**
 Utgifter för avyttringen (mäklararvode m.m.)
 - **5 000**
 = **117 500** → + **117 500**

2 Inkomst Omkostnadsbelopp
 Anskaffningsutgift Köpekontraksdatum **2000-06-01**
 + **96 000**
 - **500**
 = **95 500** → - **95 500**

3 = **22 000**

4 = **22 000**

5 = **22 000**
 = **14 666**
 = **7 333**

Exempel 3

Gustav och Lisa köpte en bostadsrätt år 2000 för 96 000 kr. I april 2004 sålde de bostadsrätten för 124 000 kr. Gustav och Lisa bodde i lägenheten hela tiden.

När Gustav och Lisa ska redovisa försäljningen av bostadsrätten fyller de i var sin blankett K6. Både Gustav och Lisa fyller i belopp som avser hela bostadsrätten. I slutet av beräkningen delar de resultatet efter ägarandel (ruta 10 eller ruta 11).

Innan Gustav och Lisa fyller i blankett K6 tar de fram de kontrolluppgifter som de har fått av bostadsrättsföreningen. Av kontrolluppgifterna framgår bl.a. datum och belopp för köp respektive försäljning av lägenheten.

Så här fyller Gustav i blankett K6:

1 Inkomst

Gustav fyller i köpekontraksdatum, **2004-04-15**. Han fyller i avyttringspriset **124 000 kr** i ruta 01.

Av kontrolluppgiften från bostadsrättsföreningen framgår det att 1 500 kr fanns på den inre reparationsfonden när de sålde lägenheten. Gustav fyller i **1 500 kr**. Han fyller också i mäklararvodet **5 000 kr** i ruta 07.

Gustav räknar ut att inkomsten blir **117 500 kr** som han för ut i den högra kolumnen.

2 Omkostnadsbelopp

Gustav börjar med att fylla i köpekontraksdatum, **2000-06-01**. Han fyller sedan i anskaffningsutgiften **96 000 kr** i ruta 02.

Gustav fyller i **500 kr** som fanns på den inre reparationsfonden när han köpte lägenheten. Detta belopp framgår av kontrolluppgiften från bostadsrättsföreningen (ruta 644).

3 Gustav räknar ut att omkostnadsbeloppet blir **95 500 kr** (96 000 kr – 500 kr). Han för ut beloppet i den högra kolumnen.

4 **Kapitalvinsten** blir **22 000 kr** (117 500 kr – 95 500 kr).

5 Gustav redovisar två tredjedelar av kapitalvinsten **14 666 kr** (22 000 x 2/3), i ruta 05.

Eftersom Gustav ägde hälften av bostadsrätten ska han endast ta upp halva vinsten, 7 333 kr (14 666 x 50 %). Gustav fyller i **7 333 kr** i ruta 10 och för sedan över kapitalvinsten till ruta 56 på sin inkomstdeklaration.

Lisa redovisar sin del av bostadsrätten på blankett K6 på samma sätt som Gustav.

1 2005

50
51
53
61
56 **7 333** !
57
eskattads personnummer
124 000 kr.
och dina hemmavarande
124 000 000 kr.
dina förmögenhet redovisas.
66
67
bostningsskatt
62
63
att
80
82
84

0,5 %
Privatbostad i utlandet 1,0 %

Förnamn
Famansföretag
Tax.år
2005

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 rörelsedrivande ekonomisk förening. Mer information om privatbostadsföretag finns i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar" (SKV 378). Beställ på **direktval 7916***.

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

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 betraktas som privatbostad.

Tröghetsregeln (Tvåårsfristen)

Tröghetsregeln innebär att bostaden – om inte ägaren önskar annat – förblir privatbostad längst 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 2003 flyttade han därifrån och hyrde ut bostadsrätten till någon som inte är närstående till honom. Jonas måste sälja bostadsrätten senast den 31 december 2005 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.

Så här beräknar du din vinst eller förlust

Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan inkomsten och omkostnadsbeloppet.

Två tredjedelar av den framräknade vinsten är skattepliktig och hälften av förlusten får du göra avdrag för.

Exempel på hur du räknar ut skatten finns på baksidan av broschyren.

Inkomsten

Inkomsten är avyttringspriset minskat med utgifter för avyttringen.

Avyttringspris (köpeskilling)

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

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 avyttringspriset 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 avyttringspriset. Detta innebär att från avyttringspriset dras ett belopp som motsvarar bostadsrättens del av fonden.

Utgifter för avyttringen

Som utgifter för avyttringen räknas

- mäklararvode och annan försäljningsprovision
- advokatkostnader
- utgift för värdering av bostaden och andra utgifter som säljaren haft för avyttringen.

När utgifterna för avyttringen dragits av från avyttringspriset återstår inkomsten. Från den får omkostnadsbeloppet dras av.

Omkostnadsbelopp

Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsutgiften för bostaden och förbättringsutgifter. Om den bostad som du säljer är en ersättningsbostad, ska omkostnadsbeloppet minskas med den kapitalvinst som inte beskattades (uppskov). Mer information om uppskov finns på sidan 16.

Anskaffningsutgiften

Anskaffningsutgiften är

- köpeskillingen 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 anskaffningsutgift.

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

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

Schablonmässig anskaffningsutgift. För bostadsrätter som är anskaffade före 1974 beräknas vinsten som om bostadsrätten hade anskaffats den 1 januari 1974. Anskaffningsutgiften 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 anskaffningsutgiften översteg 150 procent av bostadsrättens andel i föreningsförmögenheten, får du använda den verkliga anskaffningsutgiften.

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

Förbättringsutgifter

Förbättringsutgifter får räknas med i omkostnadsbeloppet för de år då de sammanlagt uppgått till minst 5 000 kr.

Förbättringsutgifter är utgifter för

- förbättringsarbeten i bostadsrätten, t.ex. ombyggnad eller anskaffande av utrustning som inte funnits tidigare
- förbättrande reparation och underhåll.

Du får räkna med utgifter för **förbättrande reparationer och underhåll** som du har haft under försäljningsåret och de fem föregående inkomståren. Du får göra avdrag endast för den del av utgiften som medfört att bostaden är i bättre skick vid avyttringen än vid förvärvet.

Försäkringsersättning och annan liknande skadeersättning för skada på bostadsrätt är normalt inte skattepliktig. Har du fått ersättning som inte är skattepliktig ska du göra avdrag för förbättringsutgifterna vid vinstberäkningen endast om utgifterna överstigit den erhållna ersättningen. Om den skattefria ersättningen har överstigit de utgifter som lagts ned för att avhjälpa skadan, ska anskaffningsutgiften minskas med skillnaden mellan ersättningen och utgifterna.

Skattereduktion (ROT-avdrag) Byggnadsarbete på bostadshus under åren 1993-1999 gav enligt särskilda regler ägaren rätt till skattereduktion beräknad på utgifterna för byggnadsarbete. Fr.o.m. år 2004 har ROT-avdraget återinförts. Mer information finns i broschyren "Skattereduktion för byggnadsarbeten (ROT)" (SKV 322). Beställ på **direktval 7905***.

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 ersättning 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 avyttringstidpunkten.

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 obeskattad vinst (uppskov)

Om den sålda bostadsrätten köpts år 1992 eller senare kan den vara en **ersättningsbostad**. Det kan finnas en obeskattad vinst (uppskov) som nu ska återföras. Återföring av den obeskattade vinsten redovisas i ruta 09 på blankett K6 och det innebär att omkostnadsbeloppet minskas. Det belopp som du ska återföra framgår av specifikationen till din inkomstdeklaration. Mer information om ersättningsbostad finns på sidan 17.

Exempel

Sofia sålde sin 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 uppskovsavgifter och hennes obeskattade vinst är 100 000 kr.

I november 2004 sålde Sofia bostadsrätten och flyttade till en hyreslägenhet. När hon redovisar försäljningen av bostadsrätten i deklarationen 2005 måste hon minska omkostnadsbeloppet med den obeskattade vinsten, 100 000 kr.

Vinst eller förlust?

När du räknat ihop anskaffnings- och förbättringsutgifterna – och i förekommande fall reducerat med tidigare uppskov (obeskattad vinst) – får du fram omkostnadsbeloppet. Detta drar du av från inkomsten och du får då antingen en kapitalvinst eller en kapitalförlust.

Den framräknade kapitalvinsten är skattepliktig till två tredjedelar. 50 procent av kapitalförlusten får du göra avdrag för. Exempel på hur en vinst eller förlust påverkar beskattningen finns på baksidan av broschyren.

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 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. Eftersom hälften av bostadsrätten avyttrats som gåva får du endast göra avdrag för hälften av omkostnadsbeloppet. 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 avyttringspris. Överskjutande del får ses som en gåva. Om gåvoavsikt inte finns anses hela priset vara avyttringspris för säljaren.

Uppskov med vinsten

Dispensmöjligheter saknas

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

Vinsten

För att få uppskov måste vinsten vara **minst 50 000 kr**. Med vinst menas inkomsten minus omkostnadsbeloppet. Beloppet gäller varje delägare för sig.

I vissa tvångsförsäljningsfall (se sidan 17, under rubriken "Ursprungsbostad") räcker det att din vinst är 10 000 kr för att du ska kunna få uppskov.

Hur fungerar uppskovet?

Vill du ha uppskov med vinsten ska du begära uppskavsavdrag i deklarationen för det år som försäljningen av den gamla bostaden ska deklarerar. Du kan då begära preliminärt eller slutligt uppskavsavdrag. Du kan inte välja att få uppskavsavdrag med endast en del av vinsten.

Observera att du ska ta upp ditt uppskov (den obeskattade vinsten) till beskattning när du säljer din ersättningsbostad (se sidan 15). Om du köper en ny bostad kan du, enligt nu gällande regler, få uppskov på nytt. Mer information om ersättningsbostad finns på sidan 17.

Preliminärt uppskavsavdrag

Preliminärt uppskavsavdrag begär du under avsnitt A på **blankett 2252**. Det preliminära uppskavsavdraget motsvarar din del av kapitalvinsten, dvs. beloppet som du har räknat fram i ruta 10 på **blankett K6**.

Observera att preliminärt uppskavsavdrag alltid ska prövas slutligt. Året efter det år du fick preliminärt uppskov ska du lämna uppgifter om ersättningsbostaden (nya bostaden) och ursprungsbostaden (gamla bostaden) under avsnitt B på **blankett 2252**. Upplysning om att du ska lämna kompletterande uppgifter om ditt uppskavsavdrag finns på specifikationen som du får tillsammans med inkomstdeklarationen.

Obs! Om du inte köper en ersättningsbostad eller om priset för ersättningsbostaden är lägre än avyttringspriset ska du redovisa ett särskilt tillägg utöver det uppskavsavdrag som du ska återföra. Se sidan 19.

Du kan få preliminärt uppskavsavdrag om du

- inte har köpt en ny bostad under samma år som den gamla bostaden såldes, men avser att skaffa en sådan bostad senast året efter det att den gamla bostaden såldes
- inte har bosatt dig i den nyinköpta bostaden men avser att göra det senast den 2 maj andra året efter det att den gamla bostaden såldes
- har köpt en ny fastighet samma år eller året före det år du sålde den gamla bostaden och du avser att lägga ned utgifter för ny-, till- eller ombyggnad senast den 2 maj andra året efter det att den gamla bostaden såldes
- har köpt en fastighet tidigare än året före det år du sålde den gamla bostaden och du avser att lägga ned utgifter för ny-, till- eller ombyggnad senast den 2 maj andra året efter det att den gamla bostaden såldes.

Slutligt uppskavsavdrag

Slutligt uppskavsavdrag begär du under avsnitt B på **blankett 2252**. Det slutliga uppskavsavdraget motsvarar din del av kapitalvinsten, dvs. beloppet som du räknat fram i ruta 10 på **blankett K6**. Om priset för ersättningsbostaden (den nya bostaden) är lägre än avyttringspriset på ursprungsbostaden (den gamla bostaden), blir uppskavsavdraget inte lika stort som kapitalvinsten. Uppskavsavdraget sätts då ned proportionellt.

När du begär uppskavsavdrag minskas din kapitalvinst med uppskavsavdraget. När du någon gång i framtiden säljer din nya bostad ska inte uppskavsavdraget återföras, utan det är den obeskattade vinsten som du ska återföra. Detta belopp framgår av specifikationen till din inkomstdeklaration. Se även sidan 15 under rubriken "Återföring av obeskattad vinst (uppskov)".

Om du återigen köper en ny bostad kan du, enligt nu gällande regler, få uppskov på nytt.

Du kan få slutligt uppskavsavdrag om du har

- köpt en ny bostad samma år som du sålde den gamla bostaden
- köpt en ny bostad året före det år som du sålde den gamla bostaden
- köpt en fastighet tidigare än året före det år som du sålde den gamla bostaden (se även sidan 18 vid "Tidigare köpt fastighet").

Dessutom ska du ha bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj året efter det år du sålde din gamla bostad.

Du kan också få slutligt uppskavsavdrag om du fått preliminärt uppskavsavdrag föregående år (se ovan). Du ska då ha köpt en ny bostad senast året efter det år som den gamla bostaden såldes och bosatt dig där senast den 2 maj andra året efter det år som den gamla bostaden såldes.

Ursprungsbostaden

Det ställs två krav på ursprungsbostaden (den gamla bostaden). Den ska vara en privatbostadsrätt och den ska uppfylla villkoren för att räknas som permanentbostad.

Bostadsrätt

Uppskov kan man få bara om den sålda bostaden är **privatbostadsrätt**. Vad som menas med privatbostadsrätt har förklarats på sidan 12. Bedömningen av om den sålda bostaden är en privatbostadsrätt görs efter förhållandena vid försäljningen.

En **bostad i utlandet** kan inte vara ursprungsbostad.

Permanentbostad

Ursprungsbostaden 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.

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 ett dödsbo vid försäljningen kan inte vara permanentbostäder.

I vissa **tvångsfall** 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.

Ersättningsbostaden

Ersättningsbostaden (den nya bostaden) måste uppfylla vissa krav för att man ska kunna få uppskov med vinsten på den gamla bostaden, ursprungsbostaden. Med köp av ersättningsbostad menas här även andra former av förvärv (t.ex. arv och gåva).

Bostaden

En fastighet kan vara ersättningsbostad om den vid köpet (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 köpet (förvärvet) är en privatbostadsrätt. Även en nyproducerad bostadsrätt, som inte är privatbostadsrätt vid förvärvet, kan vara ersättningsbostad.

Liksom bostad utomlands inte kan vara ursprungsbostad även om den är privatbostad, kan bostad utomlands inte heller vara ersättningsbostad.

Tidpunkt för köpet

Den nya bostaden måste ha köpts (förvärvats)

- **tidigast** året före det att ursprungsbostaden såldes och
- **senast** året efter det att ursprungsbostaden såldes.

Tiden räknas här i kalenderår.

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

Bosättning

Man måste ha bosatt sig i ersättningsbostaden senast den 2 maj andra året efter det att den tidigare bostaden såldes.

Anskaffningsutgift

Priset (anskaffningsutgiften) som du betalar för den nya bostaden ska vara minst lika högt som det du får för den sålda bostaden. Är priset för den nya bostaden lägre, får du inte uppskov med hela vinsten. Se exempel 2 på sidan 10.

Om ersättningsbostaden är ett småhus på lantbruk, får som anskaffningsutgift för småhuset endast medräknas den del av anskaffningsutgiften för fastigheten som hör till småhuset med mark. Denna fördelning kan vanligtvis göras med hjälp av fastighetens taxeringsvärde.

I priset inräknas inköpsprovision, stämpelskatt och liknande utgifter.

Om ersättningsbostaden är en bostadsrätt saknas möjlighet att få räkna in eventuella ny- till- eller ombyggnadsåtgärder i anskaffningsutgiften.

Om den nya bostaden är ett småhus, får utgifter för ny-, till- och ombyggnad räknas med i priset. 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 anskaffningsutgiften.

Tidigare köpt fastighet. För fastighet som köpts (förvärvats) tidigare än året före det år ursprungs-

bostaden såldes får endast utgifter för ny-, till- eller ombyggnad räknas in. Inköpspriset för fastigheten får i detta fall inte räknas in i anskaffningsutgiften.

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 räkna inköpspriset för fritidshuset, 25 000 kr, men däremot utgifterna för om- och tillbyggnaden 600 000 kr. Erik kan därmed få uppskov med hela vinsten på 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).
- om den som 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 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.

Självbetjäning dygnet runt

www.skatteverket.se

Servicetelefon: **020-567 000**

Personlig service

Växel: **0771-778 778**

Skatteupplysning: **0771-567 567**

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

Återföring av preliminärt uppskovsavdrag

Om du inte köper en ersättningsbostad eller om priset för ersättningsbostaden är lägre än avyttrings- priset ska uppskovsavdraget (helt eller delvis) åter- föras och du ska dessutom redovisa ett särskilt tillägg.

Du redovisar återföringen av uppskovsavdraget och tillägget i avsnitt B III på **blankett 2252** "Uppskovs- avdrag vid byte av bostad".

Har du fått preliminärt uppskovsavdrag, och sedan inte köper någon ny bostad eller inte bosätter dig där inom föreskriven tid (dvs. senast den 2 maj andra året efter avyttringen), ska du ta upp uppskovs- avdraget som inkomst i deklarationen året efter det år du gjorde avdraget. Du måste dessutom ta upp ett särskilt tillägg som motsvarar 10 procent av uppskovs- avdraget.

Exempel

Gustaf sålde sin bostadsrätt 2003 och flyttade till en hyreslägenhet. Hans kapitalvinst blev 200 000 kr (2/3 x 300 000 kr). Han planerar att skaffa en annan bostad, men hade inte gjort det den 31 december 2003. I deklarationen 2004 begärde Gustaf uppskovsavdrag med lika stort belopp som kapitalvinsten, 200 000 kr.

Gustaf har inte heller köpt någon ny bostad den 31 december 2004. I deklarationen 2005 ska han därför återföra 200 000 kr plus 10 % därav = 20 000 kr, dvs. sammanlagt 220 000 kr. Av den specifikation som Gustaf fick tillsammans med inkomstdeklarationen framgår hans preliminära uppskovsavdrag på 200 000 kr.

Gustaf redovisar nu återföringen längst ned till höger på blankett 2252. Hela beloppet, 220 000 kr, för han över till ruta 56 på inkomstdeklarationen eller till blankett K1. Se exempel nedan.

Har du fått preliminärt uppskovsavdrag, och sedan köper en ny bostad (och bosätter dig där senast den 2 maj andra året efter avyttringen), till ett pris som är lägre än avyttringspriset ska du återföra en del av uppskovsavdraget. Uppskovsavdraget tar du upp som inkomst i deklarationen året efter det år du gjorde avdraget. Du måste dessutom ta upp ett särskilt tillägg som motsvarar 10 procent av det återförda uppskovsavdraget.

Exempel

Tommy säljer sin bostadsrätt 2004 för 700 000 kr och flyttar då till en hyreslägenhet. Hans kapi- talvinst blir 300 000 kr (700 000 kr – 400 000 kr). Tommy planerar att skaffa en annan bostad, men har inte gjort det den 31 december 2004. I dekla- rationen 2005 får han ändå göra ett preliminärt uppskovsavdrag med 200 000 kr (2/3 x 300 000 kr). Tommy köper och bosätter sig i en villa under år 2005. Villan köptes för 350 000 kr.

Eftersom priset på villan bara var hälften av avyttringspriset för den gamla bostaden ska Tommy återföra 100 000 kr (350 000 kr dividerat med 700 000 kr x 200 000 kr) i deklarationen 2006.

Han måste dessutom ta upp ett särskilt tillägg på 10 % av det återförda uppskovsavdraget, dvs. 10 000 kr (100 000 kr x 10 %).

I inkomstdeklarationen 2006 ska Tommy samman- lagt ta upp 110 000 kr (100 000 kr + 10 000 kr), som inkomst av kapital.

Blankett 2252, framsidan.

II. Uppgifter om ersättningsbostaden (nya bostaden)		Blankett 2252, framsidan.	
Slag av ersättningsbostad	Andel	Bosatt på fastigheten/bostadsrätten	Datum
<input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Bostadsrätt		Avyttringstidpunkt enligt köpekontrakt	Kr
Fastighetens beteckning - vid bostadsrätt fyll i lägenhetsnummer		Avyttringspris (minskat med mäklararvode o.d.)	Kr
BRF:s organisationsnummer		Kapitalvinst enligt blankett K5 eller K6 (minimum 50.000 kr)	Kr 300 000
BRF:s namn		Kapitalvinst (skattepliktig del), dvs. beloppet i ruta 10 på blankett K5 eller K6	Kr + 200 000
Län, kommun, församling där ersättningsbostaden är belägen		Uppskovsavdrag: *	
	Datum	Alt. 1. Belopp enligt raden ovan	- 0
Anskaffningstidpunkt enligt köpekontrakt	Kr	Alt. 2. Belopp enligt beräkning i avsnitt IV	- 0
Anskaffningsutgift (inkl. utgift för lagfart m.m.)	+	Återstår: Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56) eller till blankett K1	= 200 000
Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad enligt specifikation på baksidan, avsnitt V.	+	Särskilt tillägg: 10 % av ovanst. belopp om preliminärt uppskov medgivits vid tidigare taxering	+ 20 000
Summa anskaffningsutgift	=	Återstår: Beloppet förs till Inkomstdeklaration 1 (ruta 56) eller till blankett K1	= 220 000

Så här räknar du ut skatten

Kapitalvinst

Kjell fick i exempel 2, se sidan 8, en kapitalvinst att redovisa på 120 804 kr. Vinsten är inkomst av kapital för honom. Denna kapitalvinst räknas samman med hans andra kapitalinkomster och med övriga utgifter som han haft i inkomstslaget kapital. Nettot, **inkomsten av kapital**, beskattas med en statlig inkomstskatt som är 30 procent oberoende av inkomsternas storlek.

Kjell har haft ränteutgifter på 50 000 kr och inga andra inkomster av kapital än vinsten. Om Kjells statliga och kommunala inkomstskatt på hans beskattningsbara förvärvsinkomst (t.ex. lön) antas vara 100 000 kr blir resultatet följande:

Beskattningsbar förvärvsinkomst	Kapital
	Kapitalvinst 120 804
	Ränteutgift - 50 000
	Inkomst av kapital = 70 804
	Skattesats 30 %
Statlig och kommunal inkomstskatt 100 000	Skatt 21 241
Sammanlagd skatt 100 000 + 21 241 = 121 241 kr	

Kapitalförlust

Om du får en kapitalförlust vid försäljning av en bostadsrätt får du avdrag med endast 50 % 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 Kjell i stället för en vinst 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	

Mer information om skatteuträkning finns i "Skatteuträkningsbroschyren", SKV 425. Beställ broschyren på www.skatteverket.se.

Du kan också beställa den via vår servicetelefon. Ring 020-567 000, vänta på svar, slå sedan **direktval 7105**.

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, se exempel ovan.

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 14 februari 2005. De resterande 20 000 kr ska du ha betalat in så att beloppet är bokfört hos Skatteverket senast den 3 maj 2005.