

14 Återföring av värdeminsk- ningsavdrag

Bestämmelserna om att gjorda värdeminskingsavdrag m.m. ska återföras om näringsfastigheter och näringsbostadsrätter avyttras eller blir privatbostadsfastigheter respektive privatbostadsrätter finns i 26 kap IL. Vidare finns en bestämmelse om skattemässig kontinuitet när en näringsbostadsrätt förvärvas genom arv, testamente, gåva, bodelning eller på liknande sätt och den behåller sin karaktär av näringsbostadsrätt.

14.1 Allmänt

I kapitlet redogörs för att gjorda värdeminskingsavdrag m.m. ska återföras om näringsfastigheter och näringsbostadsrätter avyttras eller blir privatbostadsfastigheter resp. privatbostadsrätter. Vidare redogörs för kontinuitetsregler för näringsbostadsrätter.

En näringsfastighet är antingen omsättningstillgång eller anläggningstillgång. Försäljning av omsättningstillgång är alltid intäkt av näringsverksamhet för såväl fysiska som juridiska personer.

Fysisk person Dödsbo

Avyttring av näringsfastighet som är anläggningstillgång i verksamheten beräknas enligt kapitalvinstreglerna och redovisas av fysisk person och dödsbo i inkomstslaget kapital. Samtidigt ska återläggning göras i inkomstslaget näringsverksamhet av värdeminskingsavdrag m.m. och avdrag för reparation och underhåll.

Juridisk person

Även för juridiska personer beskattas avyttringen med vissa inskränkningar enligt samma kapitalvinstregler som gäller för fysiska personer men redovisningen görs i inkomstslaget näringsverksamhet.

Handelsbolags avyttring av fastigheter, vilka alltid ingår i näringsverksamhet eftersom handelsbolaget är en juridisk person, beskattas liksom handelsbolagens övriga inkomster hos delägarna.

14.1.1 Återläggning

Varför åter- läggning?

För näringsfastigheter medges under innehavstiden värdeminskingsavdrag för fastighets anskaffningskostnad samt för kostnad avseende ny- till- eller ombyggnad. För reparations- och underhålls-

kostnader medges direktavdrag. Dessutom erhålls skogsavdrag och avdrag för substansminskning för vissa fastigheter.

För fastigheter som tidigare beskattades enligt konventionell metod i inkomstslaget annan fastighet eller i något av inkomstlagen jordbruk eller rörelse medgavs ovannämnda avdrag före 1 januari 1991 i respektive inkomstslag.

Vinst vid avyttring av fastighet som inte är omsättningstillgång beskattas hos fysisk person och dödsbo i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är lägre i inkomstslaget kapital än i näringsverksamhet och också jämfört med skatteuttaget i det tidigare systemet. Vid en avyttring av fastighet efter 1 januari 1991 skulle den värdeökning som uppkommer genom t.ex. värdehöjande reparationer beskattas efter en lägre skattesats än den som gällde när kostnaden drogs av. Bestämmelserna om återläggning har tillkommit i syfte att neutralisera denna effekt och för att förhindra skatteplanering. Återläggning görs även då juridisk person avyttrar näringsfastighet som inte är omsättningstillgång, om vinsten beräknas enligt grundregeln. Skälen härför är grundregelns utformning. I omkostnadsbeloppet ingår alla kostnader för ny- till- och ombyggnad. De blir därigenom avdragna i sin helhet vid en reavinstberäkning enligt grundregeln. Den del av dessa kostnader som redan dragits av i näringsverksamheten i form av årliga värdeminskingsavdrag måste därför återföras i detta inkomstslag i balanserande syfte.

Hur går återläggning till?

Återläggning innebär att vissa avdrag som medgivits under innehavstiden tas upp till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet (återläggs). Vilka avdrag som avses, se kap 14.2-3 nedan.

När ska återläggning göras?

Återläggning kan bli aktuell i två situationer

- 1) Vid avyttring av näringsfastighet som inte är omsättningstillgång.
- 2) När fastighet ändrar karaktär från näringsfastighet till privatbostadsfastighet

14.2 Kapitaltillgångar

14.2.1 Fastigheter

Vid avyttring av en näringsfastighet ska följande avdrag återföras:

1. värdeminskingsavdrag på byggnader och markanläggningar,
2. skogsavdrag,
3. avdrag för substansminskning,

4. avdrag för sådana avskrivningar av byggnader och markanläggningar som gjorts i samband med att en ersättningsfond eller liknande fond har tagits i anspråk, och
5. avdrag som avser beskattningsåret och de fem föregående beskattningsåren för utgifter för förbättrande reparationer och underhåll av byggnader och markanläggningar.

Reparationer och underhåll anses som förbättrande till den del fastigheten på grund av åtgärderna är i bättre skick vid avyttringen än vid ingången av det femte beskattningsåret före beskattningsåret eller, om fastigheten förvärvats senare genom köp, byte eller på liknande sätt, vid förvärvet.

Avdragen som anges ovan ska inte återföras till den del de avser tiden före år 1952.

Värdehöjande reparation och underhåll

För reparations- och underhållskostnad har direktavdrag medgivits. Sådan kostnad som dragits av under beskattningsåret och under de fem föregående åren ska återläggas i den mån kostnaden har medfört att fastighetens skick förbättrats. Samma belopp får, tillsammans med hela kostnaden för ny- till- eller ombyggnad, öka omkostnadsbeloppet vid vinstberäkning enligt grundregeln.

Vid bedömning av om nedlagd reparations- och underhållskostnad medfört förbättring jämförs fastighetens skick vid avyttringstillfället med det skick den befann sig i vid ingången av det femte året före beskattningsåret. Om förvärvet skett senare görs jämförelsen i stället med fastighetens skick vid förvärvstillfället.

14.2.1.1 Begränsning vid värdenedgång

Om ersättningen för den avyttrade fastigheten understiger omkostnadsbeloppet vid kapitalvinstberäkningen, ska det belopp som ska återföras minskas med skillnaden mellan omkostnadsbeloppet och ersättningen.

Avser en del av ersättningen mark- eller byggnadsinventarier, ska den delen inte räknas med i ersättningen.

Med avyttring likställs sådan överföring av mark m.m. som avses i 45 kap. 5 § IL samt sådan allframtidsupplåtelse som avses i 45 kap. 7 § IL, om den innebär upplåtelse av mark, byggnad eller markanläggning.

Om fastigheten sålts med förlust ska endast avdrag för värdehöjande reparation och underhåll återläggas med fullt belopp. Övriga medgivna avdrag ska inte återläggas till den del vederlaget understiger omkostnadsbeloppet vid vinstberäkningen. Vid beräkning av

förlustens storlek ska eventuella inventarier avräknas från vederlaget. Omkostnadsbeloppet får inte minskas med uppskovsbelopp eller med värdeminskingsavdrag som på grund av förlust inte ska tas upp som inkomst.

Den del av värdeminskingsavdrag m.m. som inte ska återläggas ska i stället minska omkostnadsbeloppet vid vinstberäkningen. I avsnitt xx finns ett exempel på hur återläggning och vinstberäkning ska göras vid värdenedgång. Även om förlusten beräknas enligt övergångsbestämmelserna till SIL, ska den skattskyldige minska omkostnadsbeloppet med värdeminskingsavdrag m.m. som på grund av förlusten inte återläggs i näringsverksamheten (Skatterättsnämndens förhandsbesked 7.10.1998).

Delavyttring

Vid delavyttring görs återläggning för de avdrag som belöper på den avyttrade fastighetsdelen. Någon proportionering på grundval av försäljningspriset och värdet av fastigheten får alltså inte göras.

14.2.1.2 Näringsfastighet blir privatbostadsfastighet

En näringsfastighet eller del av näringsfastighet kan ändra karaktär och bli privatbostadsfastighet, dels i samma ägares hand, dels hos ny ägare vid benefika överlåtelser. Vid sådant förhållande ska avskattning ske.

I vilka fall görs avskattning?

Avskattning ska göras när

Näringsfastighet eller del av näringsfastighet övergår till privatbostadsfastighet utan att ägandeförhållandet förändras.

Näringsfastighet eller del av näringsfastighet som är *anläggningsstillgång* övergår till ny ägare genom benefik transaktion och egendomen blir eller kan antas komma att bli privatbostadsfastighet i den nye ägarens hand.

Näringsfastighet eller del av näringsfastighet som är *lagertillgång* övergår till ny ägare genom arv, testamente eller bodelning med anledning av makes död och egendomen blir eller kan antas komma att bli privatbostadsfastighet i den nye ägarens hand (26 kap. 13 § IL).

Vad innebär avskattning?

Avskattning innebär att tidigare medgivna avdrag för värdeminskning m.m. tas upp till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet (återläggs) på samma sätt och i samma omfattning som när fastigheten avyttras.

Framtida Vinstberäkning

Återläggning görs i dessa fall utan att kapitalvinst samtidigt beräknas. När privatbostadsfastigheten i en framtid avyttras får de belopp som återlagts vid avskattningen öka omkostnadsbeloppet på samma sätt

Återföring av värdeminskingsavdrag 989

och i samma omfattning som när vinstberäkning och återläggning görs vid ett och samma tillfälle.

Exempel

Kapitalvinstberäkning enligt huvudregeln + återläggning.

B säljer sin privatbostadsfastighet i september 1998 för 2 500 000 kr. Hon anskaffade fastigheten 1975 för 750 000 kr. Fastigheten beskattades som hyreshus före 1 januari 1991. B har haft följande utgifter och avdrag för fastigheten.

Nedlagda kostnader

1975	Lagfart	7 500 kr
1978	Ombyggnad	100 000 kr
1980	Värdehöjande reparationer och underhåll	50 000 kr
1987	"	75 000 kr
1996	"	4 000 kr
1997	Mäklararvode	100 000 kr

Värdeminskingsavdrag

1975-1977: 7 500 kr/år	22 500 kr
1978-1990: 9 000 kr/år	117 000 kr

	Kapitalvinst	Återläggning
<i>Försäljningsintäkt</i>		
Försäljningspris		
2 500 000		
mäklararvode		
100 000	2 400 000	
<i>Omkostnadsbelopp</i>		
Ingångsvärde (anskaffningspris 750 000 + lagfart 7 500)	757 500	
Ombyggnad 1978	+ 100 000	
Värdehöjande reparationer		
1980	0*	
1987	0*	
1996	0**	
Värdeminskning		
1980-1990		+ 139.500
= 857.500	- 857 500	
	1 542 500	139 500

Den skattepliktiga kapitalvinsten beräknad enligt grundregeln blir 1 542 500 kr. 139 500 kr ska återläggas i inkomstslaget näringsverksamhet.

* Kostnaden räknas inte då den är äldre än fem år vid avyttringen

** Kostnaden understiger 5 000 kr.

14.2.1.3 Avskrivning med ersättningsfond

Har den avyttrade fastigheten varit föremål för avskrivning mot ersättningsfond när den förvärvades, ska avskrivet belopp fördelas och dels beaktas vid återläggningen i näringsverksamhet, dels reducera omkostnadsbeloppet vid reavinstbeskattningen i inkomstslaget kapital.

Ersättningsfonderna behandlas i avsnitt 22. Reglerna innebär följande vid avyttringen av den ursprungliga fastigheten och av den fastighet för vilken ersättningsfonden togs i anspråk vid förvärvet.

Har byggnad eller mark i näringsverksamhet avyttrats under sådana tvångsliknande former som är en förutsättning för att avsättning till ersättningsfond ska få göras enligt 31 kap. 4 – 6 §§ IL, kan den skattskyldige välja att redovisa ersättningen i näringsverksamheten i stället för i inkomstslaget kapital. Avdrag, beräknat enligt kapitalvinstreglerna, medges då i näringsverksamheten. Kapitalvinsten blir på detta sätt intäkt i näringsverksamheten och berättigar till avsättning till ersättningsfond. Eftersom det samtidigt är fråga om att en näringsfastighet avyttrats, ska återläggning ske enligt vanliga regler. Även dessa återlagda belopp berättigar i sådana fall till avsättning till ersättningsfond.

Sammanfattningsvis medges avdrag för avsättning till ersättningsfond med belopp som motsvarar kapitalvinsten och återlagda belopp. Det erhållna vederlaget kan på så sätt obeskattat återinvesteras i en ersättningsfastighet.

När ersättningsfastigheten anskaffas kommer ersättningsfonden att tas i anspråk genom att den nya fastighetens anskaffningsvärde skrivs ned. När ersättningsfastigheten säljs ska avskrivningen mot ersättningsfonden beaktas. Den del av ersättningsfonden som motsvarar återlagda värdeminskningssavdrag m.m. samt värdehöjande reparationer och underhåll ska återföras till beskattning i näringsverksamheten (26 kap. 2 och 4 §§ IL). Resten av ersättningsfonden, motsvarande reavinsten på ursprungsfastigheten, ska reducera omkostnadsbeloppet vid kapitalvinstberäkningen i inkomstslaget kapital (45 kap. 17 § IL).

14.2.1.4 Bostadsrätter

Reglerna om återläggning innebär för bostadsrätternas del att vissa belopp ska återföras till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet när bostadsrätt som ingår i näringsverksamhet avyttras. De belopp som ska återläggas motsvarar avdrag för värdehöjande

reparationer och underhåll som medgivits under avyttringsåret och de fem närmast föregående beskattningsåren.

Reparationer och underhåll anses värdehöjande i den mån de medfört att bostadsrätten befann sig i bättre skick vid avyttringen än vid ingången av femte året före avyttringsåret eller vid förvärvet om detta skedde senare.

Återläggning ska förutom vid avyttring ske även när bostadsrätten övergår till ny ägare genom arv, testamente, bodelning eller gåva om den i och med äganderättsövergången kan antas bli privatbostad samt när bostadsrätt som är omsättningstillgång övergår till annan genom arv, testamente eller bodelning med anledning av makes död. Detsamma gäller om bostadsrätten utan äganderättsförändring övergår till att bli privatbostad.

Vad som återläggs som intäkt av näringsverksamhet får enligt vanliga regler inräknas i omkostnadsbeloppet och alltså dras av vid kapitalvinstberäkningen. Detta gäller både när återläggningen skett till följd av avyttring och när den skett i samband med karaktärsförändring.

14.3 Lagertillgångar

Om näringsfastighet eller näringsbostadsrätt är lagertillgångar gäller följande.

Vid avyttring av en näringsfastighet ska värdeminskningsavdragen återföras om de gjorts vid beskattningen men inte i räkenskaperna.

Bestämmelserna om återföring av värdeminskningsavdrag m.m. tillämpas också när en näringsfastighet eller näringsbostadsrätt övergår till en ny ägare genom arv, testamente eller bodelning med anledning av makes död, om den blir privatbostadsfastighet respektive privatbostadsrätt i och med övergången.

14.4 Skattemässig kontinuitet vid arv, gåva m.m. av näringsbostadsrätter

Om en näringsbostadsrätt förvärvas genom arv, testamente, gåva, bodelning eller på liknande sätt och den behåller sin karaktär av näringsbostadsrätt, inträder förvärvaren i den tidigare ägarens skattemässiga situation när det gäller utgifter för förbättrande reparationer och underhåll.

14.5 Övrigt

14.5.1 Beräkning av vinst eller förlust

I inkomstslaget kapital ska 90 procent av kapitalvinsten på en näringsfastighet tas upp (45 kap. 33 § IL). Vid förlust är 63 procent avdragsgill. Detta gäller för fysiska personer och dödsbon. För juridiska personer utom dödsbon, där redovisning sker i näringsverksamheten, är hela vinsten skattepliktig respektive hela förlusten avdragsgill.

Till skillnad från vad som gäller för privatbostadsfastigheter, dras för näringsfastigheter kostnaderna för reparation och underhåll av vid den löpande inkomstbeskattningen. Dessa kostnader är därför i princip inte avdragsgilla vid kapitalvinstbeskattningen utom beträffande vissa kostnader för vilka omedelbart avdrag inte får göras därför att de täcks av statliga lån eller avsett andelshus vilket behandlas nedan. I den mån sådana kostnader återförs till beskattning i näringsverksamheten på grund av återläggningsreglerna får de dock inräknas i omkostnadsbeloppet (45 kap. 13 §).

Vidare ska kostnader för ny-, till- eller ombyggnad för näringsfastigheter läggas upp på avskrivningsplan. De är avdragsgilla vid den löpande inkomstbeskattningen i form av värdeminskingsavdrag. Eftersom medgivna värdeminskingsavdrag ska återföras som intäkt i näringsverksamheten i samband med avyttring, är kostnaderna för ny-, till- och ombyggnad avdragsgilla vid kapitalvinstberäkningen (jfr 45 kap. 11 §).

Beträffande förbättringskostnader som lagts upp på avskrivningsplan - och som alltså avser näringsfastigheter - finns inga motsvarigheter till de belopps- och tidsgränser som gäller för avdragsrätt för förbättringskostnader beträffande privatbostadsfastigheter.

Värdenedgång

Har fastigheten verkligen nedgått i värde, ska i motsvarande mån återläggning inte göras av värdeminskingsavdrag m.m. (se avsnitt 19.2.1.1). I stället ska omkostnadsbeloppet minskas med de belopp som på grund av det nu sagda inte ska återläggas (26 kap. 5 § IL).

Exempel

Kapitalberäkning av omkostnadsbelopp samt återläggning vid värdenedgång (huvudregeln)

Förutsättningar

D köpte en näringsfastighet 1990 för 1 000 000 kr och sålde den 1998 för 1 240 000 kr. Mäklararvode: 60 000 kr.

Återföring av värdeminskingsavdrag 993

<i>Avdrag under innehavstiden</i>		
Värdehöjande reparation och underhåll	250 000	
Värdeminskning på byggnad	10 000	
<i>Tidigare medgivet uppskov</i>		300 000
Beräkning av omkostnadsbelopp		
Försäljningspris		1 240 000
<i>Omkostnadsbelopp*</i>		
Ingångsvärde (anskaffningspris		
1 000 000 + omkostnad för köpet		
15 000)	1 015 000	
Värdehöjande reparationer		
och underhåll 1 265 000	<u>250 000</u>	
	1 265 000	<u>- 1 265 000</u>
		- 25 000

*När denna beräkning görs ska inte uppskovsbelopp eller värdeminskingsavdrag beaktas.

Vid denna beräkning understiger försäljningspriset omkostnadsbeloppet med 25 000 kr. Detta belopp ska, i den mån det ryms inom de gjorda värdeminskingsavdragen, minska omkostnadsbeloppet vid vinstberäkningen. Eftersom värdeminskingsavdragen inte var större än 10 000 kr, ska i detta fall det beloppet dras från omkostnadsbeloppet. Motsvarande belopp (10 000) ska minska de värdeminskingsavdrag som ska återläggas.

		Kapitalvinst	Återläggning
<i>Försäljningsintäkt</i>			
Förs pris	1 240 000		
- mäklararv	60 000	1 180 000	
<i>Omkostnadsbelopp</i>			
Ingångsvärde	1 015 000		
Värdehöjande reparation och underhåll	+ 250 000		250 000
Uppskovsbelopp	- 300 000		
Värdeminskingsavdrag	- 10 000		0
	= 955 000	= 955 000	
		225 000	250 000

Återläggning av 250 000 kr i näringsverksamhet innebär att kostnaderna behandlas som en ombyggnadskostnad. Resultatet blir alltså (1 180 000 - 1 265 000 =) - 85 000 kr. Därav har 10 000 kr tidigare tillgodoförts D genom avdraget för värdeminskning. Återstående

994 Återföring av värdeminskningssavdrag

förlust, 75 000 kr, minskar den kapitalvinst på 300 000 kr som D tidigare fått uppskov med varefter 225 000 kr återstår att beskatta.

Exempel på kapitalvinstberäkning då avskrivning gjorts mot ersättningsfond

Avyttring av ursprungsfastighet.

Förutsättningar

Näringsfastighet nr 1 förvärvades 1980 för 2 000 000 kr. Ersättning vid expropriation i januari 1991: 2 800 000 kr.

Nedlagda kostnader

Lagfart 1980	30 000 kr
Ombyggnad 1982	200 000 kr
Tillbyggnad 1983	300 000 kr
Värdehöjande reparationer	
1984	80 000 kr
1986	50 000 kr
1990	70 000 kr

Värdeminskning m.m.

Värdeminskningssavdrag	
1980-1990	300 000 kr
Inspråktagen investeringsreserv 1982	100 000 kr

Kapitalvinstberäkning enligt grundregeln

		Kapitalvinst	Återläggning
<i>Ersättning vid avyttring</i>		2 800 000	
<i>Omkostnadsbelopp</i>			
Ingångsvärde (anskaffningspris + lagfart)	2 030 000		
Ombyggnad 1982	+ 200 000		
Tillbyggnad 1983	+ 200 000		
Värdehöjande reparationer			
1984	0*		
1986	+ 50 000		+ 50 000
1990	+ 70 000		+ 70 000
Värdeminskning 1980-1990			+ 300 000
Inspråktagen investeringsreserv			+ 100 000
	= 2 650 000	- 2 650 000	
		150 000	520 000

Återföring av värdeminskingsavdrag 995

Avsättning till ersättningsfond får göras i inkomstslaget näringsverksamhet med 670 000 kr. Beloppet motsvarar realisationsvinsten 150 000 kr + återläggning 520 000 kr.

* Kostnaden räknas inte då den lades ned för mer än fem år sedan.

Avyttring av ersättningsfastighet.

Förutsättningar

Näringsfastighet nr 2 förvärvades 1991 för 4 000 000 kr. Avskrivning görs mot ersättningsfond med 670 000 kr se exemplet ovan. Fastigheten säljs i juli 1997 för 4 800 000 kr.

Nedlagda kostnader

1991	Lagfart	60 000 kr
1991	Ombyggnad	100 000 kr
1992	Värdehöjande reparationer	150 000 kr
1993	”	75 000 kr
1997	Mäklararvode	240 000 kr

Värdeminskingsavdrag

1991-1996	113 000 kr
-----------	------------

Den avskrivning som gjorts mot ersättningsfond, 670 000 kr, motsvarar realisationsvinst + återläggning vid avyttring av ursprungsfastigheten (se exemplet ovan). Ägaren kan sägas ha fått uppskov med beskattningen vid avyttring av fastighet nr 1.

När ersättningsfastigheten avyttras måste detta uppskovsbelopp beaktas. När kapitalvinst + återläggning beräknas för fastighet nr 2 görs därför justeringar.

Omkostnadsbeloppet ska reduceras med den del av ersättningsfonden som motsvarar beräknad kapitalvinst för ursprungsfastigheten, dvs. med 150 000 kr.

Vid beräkning av belopp som ska återläggas ska den del av ersättningsfonden som motsvarar beräknad återläggning vid avyttring av ursprungsfastigheten, dvs. 520 000 kr, läggas till.

På detta sätt beskattas slutligen hela ersättningsfonden, 670 000 kr (150 000 + 520 000).

Andelshus

För ägare av andelshus finns begränsningar i avdragsrätten under innehavet för reparationer och underhåll (19 kap. 3 § IL). Vid vinstberäkning enligt grundregeln får omkostnadsbeloppet ökas med den del av utgifterna för vilken avdrag inte medgivits tidigare.

Bidrag och lån

När statliga lån eller bidrag utgått för reparation eller underhåll får kostnaderna inte dras av direkt (19 kap. 24- 25 §§). I den mån det inte är bidrag som utgått föreligger i stället avdragsrätt vid vinstberäkningen.

Ersättning för inventarier

Om försäljningspriset inkluderar ersättning för s.k. fasta inventarier, dvs. byggnadstillbehör eller industritillbehör eller markinventarier (ledning, stängsel, industrispår etc.), som i avskrivningshänseende behandlas som inventarier, ska denna ersättning inte tas med vid beräkning av kapitalvinst. I sådant fall får i omkostnadsbeloppet inte inräknas utgift som hänför sig till sådana tillgångar (45 kap. 10 § IL).

Exempel

C säljer sin näringsfastighet i juli 1997 för 6 000 000 kr. Byggnaden på fastigheten användes huvudsakligen som bostad. C köpte fastigheten 1978 för 3 000 000 kr. Han har haft följande utgifter och avdrag för fastigheten.

Nedlagda kostnader

1978	Lagfart	30 000 kr
1979	Ombyggnad	200 000 kr
1981	Värdehöjande reparationer	300 000 kr
1990	"	50 000 kr
1995	"	4 000 kr
1997	Mäklararvode	300 000 kr

Värdeminskning

1978	36 000 kr
1979-1990: 38 500/år	462 000 kr
1991-1997	250 250 kr

Återföring av värdeminskningssavdrag 997

Kapitalvinstberäkning enligt huvudregeln + återläggning

		Kapitalvinst	Återläggning
<i>Försäljningsintäkt</i>			
Försäljningspris			
6 000 000			
mäklararvode			
- 300 000		5 700 000	
<i>Omkostnadsbelopp</i>			
Ingångsvärde (anskaffnings- pris 3 000 000 + lagfart 30 000	3 030 000		
Ombyggnad 1979	+ 200 000		
Värdehöjande reparationer			
1981	0*		
1990	0*		
1995	+ 4 000		+ 4 000
Värdeminskning 1978-1997			748 250
	<u>= 3 234 000</u>	- 3 234 000	
		2 466 000	752 250

Den skattepliktiga kapitalvinsten beräknad enligt grundregeln blir 2 466 000 kr.
752 250 kr ska tas upp till beskattning i näringsverksamhet.

* Kostnaden räknas inte då den är äldre än fem år vid avyttringen