

## 29 Uppskovsavdrag

---

47 kap. IL

45 kap. 27 § IL

46 kap. 13 § IL

prop. 1999/2000:2 s. 566–570

prop. 2001/02:43 s. 50–52 och prop. 2003/04:19 s. 53–57

prop. 1993/94:45

---

### Sammanfattning

Den som avyttrar sin privatbostadsfastighet eller privatbostadsrätt (ursprungsbostad) och förvärvar en annan bostad (ersättningsbostad) kan under vissa förutsättningar få uppskov med beskattningen av hela eller del av den kapitalvinst som uppkommer vid avyttringen av ursprungsbostaden. Förutsättningarna är bl.a. följande.

Ursprungsbostaden ska vara en privatbostad där man varit bosatt viss tid före avyttringen. Kapitalvinsten vid försäljningen ska uppgå till minst 50 000 kr.

Ersättningsbostaden ska ha förvärvats och bosättning ska ha skett inom viss tid. Den nya bostaden ska också vara av visst slag (småhus, bostadsrätt m.m.). Ersättningen för ersättningsbostaden måste vara minst lika stor som för den avyttrade ursprungsbostaden för att uppskov ska kunna erhållas med hela kapitalvinsten.

Uppskovsreglerna gäller endast fysiska personer. Dödsbon kan inte få uppskov annat än i vissa speciella fall. Se avsnitt 29.4.

Uppskov medges i form av ett uppskovsavdrag enligt bestämmelserna i 47 kap. IL. Uppskovet återförs i kapitalvinstberäkningen för ersättningsbostaden när denna avyttras i framtiden.

### 29.1.1 Ursprungsbostad

#### Kapitalvinst minst 50 000 kr

Kapitalvinsten vid försäljningen av ursprungsbostaden måste uppgå till minst 50 000 kr, dvs. vinsten före reducering till skattepliktig vinst (2/3-delar), 47 kap. 6 § IL. Beloppet gäller varje säljare för sig. Vid tvångsavyttring behöver kapitalvinsten bara vara minst 10 000 kr, 47 kap. 6 § IL.

#### Småhus eller bostadsrätt

Det ställs två krav på den avyttrade bostaden för att den ska räknas som ursprungsbostad, 47 kap. 3 § IL. Bostaden ska vara ett småhus eller en bostadsrätt som är *privatbostad* enligt 2 kap. 8 § IL samt uppfylla villkoren för att räknas som *permanentbostad*. Vad som menas med privatbostad framgår av avsnitt 5.10. En lägenhet i andelshus kan inte vara privatbostad eftersom andelen av näringsfastigheten utgör näringsverksamhet.

I 47 kap. 3 § IL anges att endast privatbostad i Sverige kan vara ursprungsbostad. Enligt Skatteverkets uppfattning är kravet inte förenligt med EG-fördraget varför även privatbostad i annat EU-land kan vara ursprungsbostad, Skatteverkets skrivelse 2005-02-24 (dnr 130 10669-05/111)

För att rätt till uppskovsavdrag ska föreligga vid försäljning av en bostadsrätt krävs att fråga är om andel i ett privatbostadsföretag. Detta följer av kravet på att ursprungsbostaden ska vara en privatbostad (jfr 47 kap. 3 § och 2 kap. 8 § 2 st. IL). Regeringsrätten har i RÅ 2001 ref. 74 funnit att det är tillräckligt om bostadsföretaget uppfyller förutsättningarna för att klassificeras som ett privatbostadsföretag vid tidpunkten för avyttringen. Rätt till uppskovsavdrag förelåg trots att försäljningen skulle beskattas som avyttring av delägarrätt dvs. i enlighet med bestämmelserna i 48 kap. IL. Bedömningen vid kapitalvinstbeskattningen sker nämligen med utgångspunkt från förhållandena vid ingången av avyttringsåret, 46 kap. 3 § IL.

#### Permanentbostad

Med permanentbostad avses enligt 47 kap. 3 § IL en bostad där den skattskyldige varit bosatt;

- under minst ett år närmast före avyttringen
- eller under minst tre av de senaste fem åren före avyttringen.

Med ”bosatt” menas där man rätteligen enligt 6–14 §§ folkbokföringslagen ska vara folkbokförd.

Reglerna betyder att uppskov inte medges vid avyttring av andra bostäder än permanentbostäder. En försäljning av en fritidsbostad kan inte ge rätt till uppskov.

Stadgandet om bosättning under minst ett år närmast före avyttringen medför att ettårsregeln inte kan användas om man flyttat från bostaden före avyttringsdagen (köpekontraktsdagen). Vanligt förekommande är att säljaren bor kvar en tid efter avyttringen men denna tid kan inte medräknas i bosättningstiden.

Det finns inget krav på att man ska ha ägt bostaden under hela bosättningstiden. Vid exempelvis ombildning från hyresrätt till bostadsrätt får även den tid som man bebott lägenheten med hyresrätt medräknas (jfr prop. 1993/94:45 s. 71).

När det gäller bosättning under minst tre av de senaste fem åren behöver ifrågavarande tre år inte vara en sammanhängande period. Det är den sammanlagda bosättningstiden under de senaste fem åren som ska vara minst tre år.

Om den skattskyldige redan har förvärvat den nya bostaden före avyttringen av ursprungsbostaden, kan han få frågan om ursprungsbostaden var en permanentbostad bedömd efter förhållandena vid förvärvet av ersättningsbostaden, 47 kap. 3 § IL.

#### *Exempel*

Birgitta äger en villa som hon bott i från december 2002 till januari 2004. Då flyttade hon till en nyförvärvad bostadsrätt. I november 2005 säljer hon villan.

Birgitta bodde inte i villan när hon sålde den och hon hade inte heller bott i den under minst tre av de senaste fem åren. Men eftersom hon hade bott i villan minst ett år när hon förvärvade bostadsrätten, räknas villan som permanentbostad för henne.

#### **Flera ursprungsbostäder**

Utifrån definitionen av vad som utgör en permanentbostad så är det möjligt att inneha mer än en bostad som uppfyller kravet för permanentbostad. Detta gällde även i den tidigare uppskovslagstiftningen. Regeringsrätten har i en dom (RÅ 1990 ref 36) prövat om detta skulle kunna innebära att två olika bostäder kan utgöra ursprungsbostäder till en och samma ersättningsbostad. Regeringsrätten fann att detta inte var möjligt. Samma bör därför gälla enligt nuvarande uppskovsregler. Man

får i så fall fritt välja vilken bostad som ska anses utgöra ursprungsbostad.

Av RÅ 2003 ref 34 framgår att endast en av två skilda fastigheter kan utgöra ursprungsbostad även om de under samma tidsperiod faktiskt används som en gemensam bostad.

Bostad som vid avyttringen innehas av dödsbo kan inte vara permanentbostad, 47 kap. 3 § IL.

Den som är bosatt och arbetar utomlands för svenska statens räkning kan enligt 14 § folkbokföringslagen folkbokföras på sin fastighet i Sverige. Denna folkbokföring jämföras med bosättning i uppskovshänseende. Bosättningskravet för ursprungsbostaden kan därmed vara uppfyllt även att fastighetsägaren rent faktiskt bott utomlands och inte på ursprungsbostaden, RÅ 2005 ref 35. Se också Skatteverkets skrivelse 2005-05-23 (dnr 130 300993-05/111) .

### **Expropriation**

I vissa tvångsfall kan en bostad få räknas som ursprungsbostad trots att säljaren inte varit bosatt där minst ett år. Förutom att det ska vara fråga om en privatbostad, fordras då bara att den skattskyldige bor i bostaden vid avyttringen. Detta gäller följande fall. Se 47 kap. 4 § IL.

- a. Vid avyttring genom expropriation eller liknande förfarande eller annars under sådana förhållanden att tvångsavyttring måste anses vara för handen. Förutsättningen är att det inte skäligen kan antas att avyttringen skulle ha ägt rum även om tvång inte förelåg. Om en fastighet blir inlöst enligt t.ex. naturvårdslagen är det fråga om sådan expropriation som kan göra att uppskavsreglerna blir tillämpliga. Däremot omfattas varken ersättning enligt naturvårdslagen m.fl. för inskränkning i förfoganderätten till en fastighet eller avyttring för jordbruks- eller skogsbruksrationalisering. Se prop. 1993/94:45 s. 49.
- b. Vid avyttring till staten därför att bostaden pga. flygbuller inte kan bebos utan påtaglig olägenhet.

#### **29.1.2 Ersättningsbostad**

Den nya bostaden måste vara av visst slag och förvärv och bosättning ska ske inom viss tid för att uppskov ska kunna erhållas.

<b>Krav på den nya bostaden</b>	<p>Som ersättningsbostad kan räknas egendom som vid förvärvet utgör;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– småhus med mark som är småhusenhet,</li><li>– småhus på annans mark,</li><li>– småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet,</li><li>– tomt om där uppförs ett småhus, eller</li><li>– bostad i privatbostadsföretag,</li></ul> <p>Bedömningen görs vid förvärvstidpunkten. Om exempelvis ett hyreshus förvärvats medför inte en senare ombyggnad under förvärvsåret till småhus att fastigheten kan utgöra en ersättningsbostad, KRNG 2000-02-07 mål nr 7374-1999.</p> <p>Om ett förvärvat småhus byggs om till hyreshus diskvalificerar detta inte fastigheten från att kunna räknas som en ersättningsbostad eftersom bedömningen görs vid förvärvstidpunkten. Detta oavsett om fastigheten blir näringsfastighet för förvärvsåret. Det finns nämligen inget krav på att småhuset eller bostadsrätten ska utgöra en privatbostad för förvärvsåret. Bostaden kan också vara uthyrd i sådan omfattning att den inte blir privatbostad men kan ändå vara en ersättningsbostad (prop. 1993/94:45 s. 42).</p>
<b>Dold äganderätt</b>	<p>Enligt Skatteverkets uppfattning är dold äganderätt i en ny bostad inte ett giltigt förvärv av ersättningsbostad, Skatteverkets skrivelse 2005-11-15 (dnr 130 608749-05/111).</p>
<b>Kooperativ hyresrätt</b>	<p>Likaså kan förvärv av ny bostad i form av en kooperativ hyresrätt inte anses grunda rätt till uppskov, Skatteverkets skrivelse 2005-04-22 (dnr 130 218477-05/111)</p>
<b>Nybyggnation på ofri grund</b>	<p>SRN har i beslut 1997-03-26 (dnr 7795-96/6100) ansett att nybyggnation av bostadshus på ofri grund ska anses som en godtagbar ersättningsbostad.</p>
<b>Oäkta bostadsrätt</b>	<p>Genom lagändring gäller numera att förvärv av bostad i s.k. oäkta bostadsföretag jämställs med förvärv av bostad i privatbostadsföretag (prop. 2003/04:19). Begränsning har dock gjorts till bostadsföretag som tillhandahåller bostäder i fastigheter där fastighetsskatt på bostadsdelen inte utgår pga. bestämmelsen i 3 § 2:a st. lagen om statlig fastighetsskatt eller att byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs. är under uppförande.</p>

<b>Bostad utomlands</b>	En bostad utomlands kan inte vara ersättningsbostad, 47 kap. 5 § IL. Detta gäller enligt Skatteverkets uppfattning även vid förvärv av bostad i annat EU-land, Skatteverkets skrivelse 2004-12-16 (dnr 701154-04/111).
<b>Flera ersättningsbostäder</b>	Om säljaren av en ursprungsbostad inom gällande tidsram förvärvar flera bostäder, som var och en uppfyller kraven för att vara en ersättningsbostad, kan han fritt välja vilken som ska utgöra hans ersättningsbostad. Han har även rätt att ändra sig och genom omprövning återopa annan ersättningsbostad än den som tidigare legat till grund för uppskovsavdrag, Skatteverkets skrivelse 2005-06-10 (dnr 130 336194-05/111) .
<b>Friköp av bostadsrättshus</b>	Vid s.k. friköp av fastighet från bostadsrättsförening avyttrar medlemmen sin bostadsrätt till föreningen och får köpa ”sitt” småhus från föreningen. Avyttringen av bostadsrätten och köpet av fastigheten får anses utgöra byte av bostad även att medlemmen bor kvar i samma bostad. Uppskovsavdrag kan erhållas för kapitalvinsten på bostadsrätten om övriga förutsättningar för uppskov är uppfyllda, Skatteverkets skrivelse 2005-11-08 (dnr 130 520784-05/111)
<b>Köp, arv och gåva</b>	En ersättningsbostad kan förvärfas genom köp men även genom benefika fång såsom arv, gåva och bodelning, SRN 2002-09-17 (rättsfallsprotokoll 21/02) och RÅ 1986 ref 127 I och II.
<b>Förhandsavtal</b>	Enligt 5 kap. Bostadsrättslagen finns möjlighet för bostadsrättsförening att ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Även om förhandsavtalet är bindande för parterna samt kan förknippas med förskottslikvid är Skatteverket av den uppfattningen att avtalet inte kan anses innebära att förvärv skett av bostad som kan anses utgöra ersättningsbostad.

### **29.1.3 Tidsram för förvärv och bosättning**

Den nya bostaden måste enligt 47 kap. 5 a § IL ha avyttrades

<b>Förvärvstidpunkt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– tidigast kalenderåret före det år då ursprungsbostaden avyttrades och</li><li>– senast kalenderåret efter det år ursprungsbostaden förvärvades</li></ul>
-------------------------	--

Om en ursprungsbostad avyttras år 2005 måste den nya bostaden förvärfas under tidsperioden 1 jan. 2004–31 dec. 2006 för att kunna utgöra en ersättningsbostad.

**För tidigt förvärv** Genom lagändring gäller numera att även fastighet som förvärvats tidigare än året före avyttringsåret kan utgöra ersättningsbostad (prop. 2001/02:43), 47 kap. 5a § 2 st. IL. En förutsättning är att man utför ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten. Dessa arbeten ska dessutom företagas tidigast den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttras och senast den 2 maj andra året efter nämnda avyttring. Fastigheten ska, om den kommer att utgöra ersättningsbostad, anses förvärvad den 1 januari året före det år ursprungsbostaden avyttras. Av specialmotiveringen till nämnda lagrum framgår att detta innebär att fastighetens karaktär ska bedömas utifrån förhållandena vid samma tidpunkt.

**Avstyckning** SRN har i beslut 1997-03-26 (dnr 7795-96/6100) ansett att avstyckning från egen fastighet tidsmässigt ska härledas till tidpunkten för anskaffningen av stamfastigheten.

**Krav på bosättning** Den skattskyldige måste ha bosatt sig i ersättningsbostaden senast den 2 maj andra året efter avyttringen av ursprungsbostaden, 47 kap. 9 § 2 st. IL. Denna senaste bosättningsdag har fr.o.m. 2004 års taxering flyttats fram från den 15 feb. till den 2 maj.

Det finns inga undantag eller dispensmöjligheter från kravet på bosättning senast den 2 maj. Detta oavsett om en bosättning efter denna tidpunkt beror på omständigheter som den skattskyldige inte kan råda över.

#### **29.1.4 Ansökan om uppskov**

**Ansökan** Den som vill ha uppskov med beskattning av kapitalvinst vid försäljning av ursprungsbostad ska ansöka om uppskov i inkomstdeklarationen för det år som försäljningen av ursprungsbostaden redovisas. Beroende på förutsättningarna ansöks antingen om preliminärt eller slutligt uppskov. I den mån det först under följande år föreligger förutsättningar för att medge ett slutligt uppskovsavdrag måste begäran fullföljas med sådana uppgifter som är nödvändiga för att beräkna storleken på uppskovsavdraget samt uppgifter om ersättningsfastigheten, 3 kap. 11 § LSK.

**Benefika överlåtelse** Den som överlåter ersättningsbostad till annan genom benefikt fång ska i sin inkomstdeklaration för överlåtelseåret lämna uppgifter om storleken på det belopp som ska reducera anskaffningsutgiften när ersättningsfastigheten avyttras. Dessutom ska det framgå beteckning på ersättningsbostaden, eller om denna är en bostadsrätt, bostadsföretagets namn.

Vidare ska förvärvarens namn, adress samt person- eller organisationsnummer anges, 3 kap. 12 § LSK.

## 29.2 Beräkning och återföring

### 29.2.1 Preliminärt uppskovsavdrag

**Slutligt eller  
preliminärt  
uppskov**

Om ingen ersättningsbostad förvärvats före utgången av det år då ursprungsbostaden avyttrats eller om bosättning inte skett senast den 2 maj året därpå är förutsättningarna inte uppfyllda för att erhålla ett slutligt uppskovsavdrag för det år då ursprungsbostaden avyttrades. Den skattskyldige kan då ansöka om ett s.k. preliminärt uppskovsavdrag. Detta uppgår till ett belopp motsvarande den kapitalvinst för ursprungsbostaden som ska tas upp till beskattning, 47 kap. 8 § IL. Även om den tilltänkta ersättningsbostaden är billigare än den avyttrade bostaden saknas möjligheter att begränsa det preliminära uppskovsavdraget, prop. 1993/94:45 s. 44.

Ansökan om preliminärt uppskovsavdrag kan också ske om ersättningsbostaden är en fastighet och förvärvaren har haft eller avser att lägga ned utgifter för ny-, till- eller ombyggnad under tiden 2 maj året efter avyttringsåret och den 2 maj året därefter. Detta beräknas på samma sätt som enligt 8 § dvs. till ett belopp motsvarande den kapitalvinst, som ska tas upp till beskattning, 47 kap. 7 § 4 st. IL.

Med fastighet avses även byggnad på ofri grund, 2 kap. 6 § IL.

#### *Exempel*

Ulf avyttrar under år 2005 sin villa för 1 000 000 kr. Villan förvärvades 1998 för 700 000 kr. Kapitalvinsten blir 300 000 kr. Ulf yrkar ett preliminärt uppskovsavdrag då han inte har förvärvat någon ersättningsbostad under året. Ulf medges vid 2006 års taxering ett preliminärt uppskovsavdrag med 200 000 kr ( $2/3 \times 300\,000$ ).

### 29.2.2 Återföring av preliminärt uppskovsavdrag

**Särskilt tillägg**

Om ersättningsbostad inte anskaffas året efter det år då ursprungsbostaden avyttrades eller att bosättning inte skett senast den 2 maj året därpå ska uppskovsavdraget återföras till beskattning. Detta ska göras vid taxeringen året efter det att preliminärt uppskovsavdrag medgetts, 47 kap. 9 §. Härvid ska ett särskilt tillägg göras motsvarande 10 % av det återförda beloppet, 47 kap. 10 § IL.

Motsvarande gäller om del av medgivet uppskovsavdrag måste återföras pga. att ersättningen för ersättningsbostaden understiger ersättningen för ursprungsbostaden. Se avsnitt 29.2.3.

*Exempel*

Gustaf säljer sin bostadsrätt i november 2005 med en vinst på 300 000 kr, varav 2/3 är skattepliktig. Han avser att förvärva en ersättningsbostad men den 31 december 2005 har han ännu inte gjort det. Han yrkar och får ett preliminärt uppskovsavdrag med lika stort belopp som den skattepliktiga vinsten, 200 000 kr. Under 2006 flyttar han till en hyreslägenhet och anskaffar därför inte någon ersättningsbostad. I deklarationen 2007 ska han ta upp 220 000 kr (200 000 plus 10 %) som inkomst av kapital.

*Exempel*

Göta säljer sin villa i oktober 2004 för 1 miljon kr och gör en skattepliktig vinst på 133 333 kr. I stället köper hon en annan äldre villa för 800 000 kr som hon tänker bygga till för 300 000 kr. I deklarationen 2005 får hon göra ett preliminärt uppskovsavdrag som är lika stort som den skattepliktiga vinsten 133 333 kr.

Tillbyggnaden drar ut på tiden så att endast arbete för 100 000 kr utförts före den 2 maj 2006. Det belopp hon kan räkna som vederlag för ersättningsbostaden blir då  $800\,000 + 100\,000 = 900\,000$  kr vilket är 9/10 av vederlaget hon fick för ursprungsbostaden. I deklarationen 2006 ska Göta som inkomst av kapital ta upp hela det preliminära uppskovsavdrag hon gjorde föregående år minskat med det som hon slutligen ska få göra:  $133\,333 - 120\,000 (9/10 \times 133\,333) = 13\,333$  kr. Därtill ska hon ta upp det särskilda tillägget 10 % av det återförda beloppet eller 1 333 kr. Sammantaget tar hon upp 14 666 kr som inkomst i kapital.

### **29.2.3 Slutligt uppskovsavdrag**

Om ersättningsbostaden förvärvas senast samma år som ursprungsbostaden avyttras och bosättning sker senast den 2 maj året därpå föreligger förutsättningar för att yrka ett slutligt uppskovsavdrag. Om ersättningen för ersättningsbostaden motsvarar eller överstiger ersättningen för ursprungsbostaden medges uppskovsavdrag med hela den kapitalvinst som ska tas upp till beskattning, 47 kap. 7 § IL.

*Exempel*

Lars säljer sin ursprungsbostad för 1 miljon kr. Kapitalvinsten uppgår till 300 000 kr varav 200 000 kr ska tas upp till beskattning. Han köper samma år en ersättningsfastighet för 1 200 000 kr. Lars får uppskovsavdrag motsvarande hela den skattepliktiga kapitalvinsten, dvs. med 200 000 kr.

Om ersättningen för ersättningsbostaden understiger ersättningen för ursprungsbostaden medges inte uppskovsavdrag med belopp motsvarande hela den skattepliktiga kapitalvinsten. Istället medges avdrag i proportion till hur stor del som ersättningen för ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden. I sådana fall medges alltså uppskovsavdrag enligt följande formel;

Kapitalvinst som ska tas upp  $\times$  ersättning för ersättningsbostaden/ersättning för ursprungsbostaden.

*Exempel*

Samma förutsättningar som i föregående exempel men Lars ersättningsbostad kostar bara 800 000 kr.

Uppskovsavdraget blir;

$$2/3 \times 300\,000 \times 800\,000 / 1\,000\,000 = 160\,000$$

**Byggkostnader**

Det är enligt 47 kap. 13 § IL möjligt att till ersättningen för ersättningsbostaden lägga utgifter för ny-, till- eller ombyggnad motsvarande utgifter från förvärvsdagen till och med den 2 maj året efter avyttringsåret. I den mån utgifter belöper även på tid därefter är man hänvisad att yrka om preliminärt uppskov. Se avsnitt 29.2.1.

Enligt 45 kap. 11 § IL gäller att förbättringsutgifter normalt ska hänföras till den tidpunkt då räkning eller faktura erhållits som visar vilket arbete som utförts. Samma princip bör gälla även här.

**Byggkostnader på  
för tidigt förvärvad  
fastighet**

En fastighet som förvärvats tidigare än året före det år som ursprungsbostaden avyttrats kan också utgöra en ersättningsbostad. En förutsättning är att ny-, till- eller ombyggnad görs på fastigheten. Som ersättning för ersättningsbostaden kan inte inräknas den ursprungliga anskaffningsutgiften utan endast utgifter för ny-, till- eller ombyggnad som lagts ned mellan den 1 januari året före det år då ursprungsbostaden avyttrades och den 2 maj andra året efter denna avyttring, 47 kap. 13a § IL.

*Exempel*

Gert avyttrar under 2005 sin villa i Halmstad för 1 miljon kr. Vinsten uppgår till 300 000 kr. Han använder en del av pengarna för att bygga om sin sommarstuga till permanentbostad. Stugan köpte han för 500 000 kr under 1995. Under 2005 renoverar han stugan för 200 000 kr genom att byta köksinredning, kyl, frys och spis. Vidare byter han alla innertak samt golv. Han bygger om stugan genom att inreda den tidigare sängkammaren till nytt badrum. Kostnad 100 000 kr. Han gör även en tillbyggnad som bl.a. innehåller en ny sovrumsdel för familjen. Kostnad 200 000 kr. Han bygger dessutom ett nytt garage för 100 000 kr. Gert bosätter sig i den ombyggda stugan i februari 2006. Han vill ha uppskov med så stor del av kapitalvinsten på den avyttrade villan som möjligt.

Till ersättning för ersättningsbostaden kan endast hänföras utgifter för ny-, till- och ombyggnad dvs. 100 000 för garage, 200 000 kr för tillbyggnad av sovrumsdel samt 100 000 kr för ombyggnad till nytt badrum eller sammanlagt 400 000 kr.

Uppskovsavdraget beräknas enligt följande

$$2/3 \times 300\,000 \times 400\,000 / 1\,000\,000 = 80\,000 \text{ kr}$$

Skattepliktig kapitalvinst som ska beskattas vid 2006 års taxering blir 120 000 kr (200 000 - 80 000).

### 29.3 Vad är ersättning

Uppskovsavdraget baseras på en jämförelse mellan ersättningen för ersättningsbostaden och ersättningen för ursprungsbostaden. Vad som menas med ersättning framgår av 47 kap. 12 och 13 §§ IL.

**Ersättning för  
ursprungsbostad  
och**

Ersättningen för ursprungsbostaden är försäljningspriset minskat med mäklararvode, försäkring mot dolda fel och liknande försäljningsutgifter. Om det är en bostadsrätt ska också andel i inre reparationsfond räknas bort.

**Ersättningsbostad**

Ersättningen för ersättningsbostaden är inköpspriset eller erlagt vederlag vid benefikt förvärv med tillägg för utgifter för inköp och lagfart. Ersättningen för en *fastighet* ökas också med utgifter för ny-, till- och ombyggnader inom tidsramen, dvs.

längst t.o.m. den 2 maj andra året efter avyttringen av ursprungsbostaden.

*Exempel*

Erik har under år 2005 sålt en bostadsrätt för 750 000 kr och gjort en vinst på 200 000 kr. Mäklaren har erhållit 50 000 kr som försäljningsprovision. Erik köper ett äldre småhus för 400 000 kr som han reparerar för 300 000 kr. Dessutom bygger han till huset och bygger ett nytt garage för sammanlagt 230 000 kr. Kostnaderna för den nya bostaden är alltså 930 000 kr.

När det gäller uppskov får Erik räkna inköpspriset 400 000 kr och ny- och tillbyggnadskostnaderna 230 000 kr, sammanlagt 630 000 kr som ersättning för ersättningsbostaden. Renoveringskostnaderna beaktas däremot inte.

Ersättningen för ursprungsbostaden uppgår till 700 000 kr (750 000 - 50 000).

Eriks uppskovsavdrag beräknas enligt följande

$$2/3 \times 200\,000 \times 630\,000 / 700\,000 = 120\,000 \text{ kr}$$

**Lantbruksfastighet**

När ersättningsbostaden är en småhusenhet på en förvärvad jord och skogsfastighet måste inköpspriset för lantbruksfastigheten fördelas på bostadsdel (småhusenheten) respektive övrig del (åker, skog, ekonomibyggnader etc.). Fördelningen görs normalt efter förvärvsårets taxeringsvärden. Om småhusenhetens taxeringsvärde exempelvis utgör 40 % av hela fastighetens taxeringsvärde blir ersättningen för ersättningsbostaden 40 % av inköpspriset.

**Benefika fång**

Det uppställs inget krav i 47 kap. IL att ersättningsbostaden ska förvärfvas genom ett oneröst fång (köp, byte eller liknande). Uppskov enligt den tidigare uppskovslagen kunde medges även vid förvärv genom gåva eller arv, (RÅ 1986 ref. 127 I–II). Motsvarande får anses gälla även med nuvarande uppskovsregler.

Ersättning för ersättningsbostaden baseras i så fall på eventuellt utgivet vederlag. Häri ingår även t.ex. övertagna skulder.

## 29.4 Dödsfall efter avyttring av ursprungsbostad

Som huvudregel gäller inte uppskovsmöjligheterna för dödsbon. Endast i följande fall kan uppskov komma i fråga för ett dödsbo, 47 kap. 14 § IL.

Om den som avyttrat ursprungsbostaden avlider innan han förvärvat en ersättningsbostad, förutsatt att hans make eller sambo förvärvar en ersättningsbostad och själv uppfyller bosättningskraven (både för ursprungsbostaden och för ersättningsbostaden).

Om den som förvärvat en ersättningsbostad avlider innan han bosatt sig där, förutsatt att hans make eller sambo själv uppfyller bosättningskraven (både för ursprungsbostaden och för ersättningsbostaden). I detta fall fordras det dessutom att ersättningsbostaden 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.

Det krävs dessutom att efterlevande make eller sambo samtycker till att bostaden ska anses som ersättningsbostad, 47 kap. 15 § IL

## 29.5 Avyttring av ersättningsbostaden

När ersättningsbostaden avyttras ska anskaffningsutgiften minskas med det kapitalvinstbelopp som inte beskattades när ursprungsbostaden avyttrades, 47 kap. 11 § IL. Det går inte att i förtid frivilligt återföra hela eller delar av ett medgivet uppskovsavdrag till beskattning.

Den skattepliktiga delen av en kapitalvinst vid avyttring av en privatbostad höjdes från halv del till 2/3-delar fr.o.m. 2002 års taxering. Detta innebär att uppskovsavdrag som redovisats t.o.m. 2001 års taxering ska återföras med uppskovsavdraget x 2. Uppskovsavdrag som medgivits fr.o.m. 2002 års taxering ska istället omräknas med uppskovsavdraget x 3/2

### *Exempel*

Sven sålde sin bostadsrätt år 1996 med en kapitalvinst på 300 000 kr. Sven medgavs uppskovsavdrag med 150 000 kr motsvarande den skattepliktiga kapitalvinsten eftersom han samma år anskaffat en villa för 1 000 000 kr. Vid en framtida avyttring av villan ska

Sven vid kapitalvinstberäkningen minska sin anskaffningsutgift för villan med 300 000 kr ( $2 \times 150\,000$ ), dvs. med den obeskattade kapitalvinsten för bostadsrätten.

*Exempel*

Agneta sålde sin bostadsrätt år 2001 för 600 000 kr. Hennes vinst uppgick till 150 000 kr. Hon köpte en ny bostadsrätt samma år för 400 000 kr och medgavs uppskovsavdrag med 66 666 kr ( $\frac{2}{3} \times 150\,000 \text{ kr} \times \frac{400\,000}{600\,000}$ ). När Agneta i framtiden säljer sin nya bostadsrätt ska hon minska sin anskaffningsutgift med 100 000 kr ( $\frac{3}{2} \times 66\,666$ ).

**Arv, gåva m.m.**

Om en bostad förvärvas benefikt (arv, testamente, gåva, bodelning) gäller att den nya ägaren övertar den gamla ägarens anskaffningsutgift (44 kap. 21 § IL) men också eventuellt uppskovsavdrag, 47 kap. 11 § IL. Den nya ägaren träder in i den gamla ägarens skattemässiga situation för bostaden. I den mån även senare överlåtelser sker genom benefika fång mot vederlag föreligger förutsättningar för att ackumulera flera uppskovsavdrag till samma ersättningsbostad.