

Försäljning av näringsfastighet

Den här broschyren förklarar vilka skatteregler som gäller och hur du ska deklarerat försäljningen av en näringsfastighet.

Du ska redovisa försäljningen på blankett K7 "Försäljning av näringsfastighet".

Har du sålt en villa eller ett fritidshus som inte har ingått i näringsverksamheten ska du deklarerat försäljningen på blankett K5 "Försäljning av småhus".

Innehåll

| | | | |
|---|---|--|----|
| Har du sålt en näringsfastighet? | 2 | Särskilda regler..... | 10 |
| Privatbostadsfastighet eller näringsfastighet? | 2 | Delförsäljning..... | 10 |
| Ordlista..... | 3 | Upplåtelse av nyttjanderätt på obegränsad tid..... | 10 |
| Beräkning av vinst eller förlust..... | 4 | Försäljning av en obebyggd tomt (tomtmark) | 11 |
| Försäljningspris och utgifter för försäljningen | 4 | Försäljning av lantbruksenhet..... | 11 |
| Inköpspris, lagfartskostnad m.m..... | 4 | Försäljning under tvångsliknande former | 12 |
| Belopp som ska återföras | 4 | Tidigare medgivet uppskov..... | 12 |
| Underskott i näringsverksamheten..... | 5 | Ackumulerad inkomst..... | 12 |
| Avdrag som ska återföras i näringsverksamheten..... | 5 | Andelshus | 12 |
| | | Tröghetsregeln | 12 |
| | | Slottsregeln | 12 |

Har du sålt en näringsfastighet?

Den här broschyren förklarar vilka skatteregler som gäller för fysiska personer och dödsbon som har sålt en näringsfastighet. Informationen i broschyren gäller även för fysisk person eller dödsbo som är delägare i handelsbolag. Informationen är inte heltäckande utan behandlar de viktigaste reglerna.

Du ska redovisa resultatet av försäljningen på blankett K7. Vidare måste du göra vissa skattemässiga justeringar i den löpande redovisningen av den näringsverksamhet där fastigheten ingår. Den löpande verksamheten deklarerar du på blankett NE.

Har du sålt en villa eller ett fritidshus som inte har ingått i näringsverksamheten ska du deklarerera detta på blankett K5, se vidare i broschyren Försäljning av småhus (SKV 379).

I broschyren kan du först läsa om själva fastighetsförsäljningen. Därefter står det om hur försäljningen påverkar näringsverksamheten. I båda avsnitten finns exempel som visar hur du ska deklarerera. Längre ned på sidan hittar du en ordlista.

Du som fått ersättning för markintrång och skador som uppkommit på din fastighet vid byggnation av vägar, järnvägar och ledningar kan ha stor nytta av broschyren ”Beskattnings av ersättningar för markintrång” (SKV 254). Broschyren finns som pdf-fil på www.skatteverket.se.

Privatbostadsfastighet eller näringsfastighet?

En fastighet utgör antingen privatbostadsfastighet eller näringsfastighet. En fastighet som vid fastighetstaxeringen inte är småhusenhet klassificeras skattemässigt alltid som näringsfastighet. En fastighet som vid fastighetstaxeringen utgör småhusenhet klassas antingen som privatbostadsfastighet eller näringsfastighet.

Bedömningen görs vid kalenderårets utgång. Om småhusenheten har överlåtits under året görs bedömningen på förhållandena på försäljningsdagen.

Privatbostadsfastigheter är sådana byggnader som i huvudsak är inrättade som bostad åt en eller två familjer. Bostaden måste också till viss del användas för ägarens boende, permanent eller som fritidsboende. De fastigheter som inte uppfyller kraven för privatbostadsfastighet är näringsfastigheter. Om du vill läsa mer om de krav som gäller privatbostadsfastigheter, se i ordlistan.

Ordlista

Ordlistans användning är begränsad till denna broschyr.

Avyttring Ofta synonymt med försäljning, men jämfört med försäljning har ordet en vidare betydelse.

Med avyttring avses förutom försäljning även byte och andra liknande överlåtelser av fastigheter som t.ex. apport, expropriation, delförsäljning, upplåtelse av nyttjanderätt på obegränsad tid och marköverföring genom fastighetsreglering.

Anskaffningsutgift Se inköpspris.

Beskattningsår Den juridiska termen för inkomstår är beskattningsår. För fysiska personer motsvarar det kalenderåret då inkomsten tjänas in (inkomståret).

För juridiska personer motsvarar det räkenskapsåret då inkomsten tjänas in.

Delförsäljning Att bara sälja en del av en fastighet. Vad gäller näringsfastigheter är det vanligt att en delförsäljning sker i samband med markintrång på fastigheten. Det förekommer t.ex. när det handlar om byggnationer av järnvägar eller bildande av naturreservat.

Dödsbo En avlidens persons tillgångar och skulder. Dödsboet tar över den avlidnes skyldigheter (t.ex. deklarationsskyldigheter).

Fysisk person Med fysisk person avses löntagare, pensionärer och de som driver enskild firma (näringsverksamhet).

Förbättringsutgift I omkostnadsbeloppet ingår utöver anskaffningsutgiften två kategorier av förbättringsutgifter. Den ena kategorin är ny-, till- och ombyggnad, d.v.s. sådana utgifter som ska dras av genom årliga värdeminskningsskattavdrag. Den andra kategorin är förbättrande reparationer och underhåll. Med detta avses sådana utgifter för reparationer och underhåll som återförs till beskattning i näringsverksamheten p.g.a. att fastigheten genom åtgärderna är i bättre skick vid avyttringen. Man jämför då med skicket vid ingången av det femte året före avyttringen.

Försäljningspris Den ersättning du får för den sålda fastigheten. Vid byte räknas marknadsvärdet på den fastighet du byter till dig som försäljningspris.

Försäljningsår Det år då du säljer fastigheten. Samma år som inkomståret.

Inköpspris Det du betalade för din fastighet när du köpte den. Om du byggt nytt, se rubriken ”Förbättringsutgift”. Till inköpspris räknas även lagfartskostnad. Som inköpspris räknas däremot inte vad du betalat vid bodelning eller arvskifte. I de situationerna övertar du den förra ägarens inköpspris.

Inkomstår Det år som inkomsterna tjänas in, t.ex. det år man säljer en fastighet.

Juridisk person Aktiebolag, handelsbolag och ekonomiska föreningar är exempel på juridiska personer. Även dödsbo ingår i gruppen juridiska personer.

Näringsfastighet Fastighet som inte kan klassas som privatbostadsfastighet är en näringsfastighet.

Finns flera byggnader och flera ägare till en fastighet görs klassificeringen för varje byggnad för sig och för varje ägare för sig. För en juridisk person (utom dödsbon) utgör alla fastigheter näringsfastigheter. En fastighet som ägs t.ex. av ett aktie- eller handelsbolag är således alltid en näringsfastighet.

Omkostnadsbelopp Består av inköpspris för fastigheten och förbättringsutgifter under innehavstiden.

Privatbostadsfastighet För en fysisk person kan en fastighet klassificeras som privatbostadsfastighet eller som näringsfastighet. En privatbostadsfastighet är ett småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer. Småhuset ska dessutom till viss del användas eller vara avsett att användas till permanent eller fritidsboende av ägaren eller närstående personer till ägaren. Enfamiljshus ska användas till övervägande del (mer än 50 procent) av ägaren eller närstående. För tvåfamiljshus gäller att en väsentlig del (minst 40 procent) ska användas av ägaren eller närstående för att fastigheten ska klassificeras som privatbostadsfastighet. En obebyggd tomt klassas som en privatbostadsfastighet om den är avsedd att bebyggas med en bostad för ägarens eller närståendes permanentboende eller fritidsboende. För ytterligare information om begreppet privatbostadsfastighet, se broschyren Försäljning av småhus (SKV 379).

Uppskovsavdrag Uppskov med kapitalvinsten innebär att du kan få skjuta upp beskattningen på den kapitalvinst som du får när du säljer din privatbostad. Du kan aldrig få uppskov vid försäljning av en näringsfastighet.

Värdeminskningsskattavdrag Den utgift du har haft för att köpa en byggnad, får du dra av genom årliga värdeminskningsskattavdrag. Avdrag kan dessutom göras för skogsavdrag eller substansminskningsskattavdrag. Avdragen gör du i den löpande redovisningen av näringsverksamheten. När du sedan säljer fastigheten måste du återföra gjorda avdrag som en intäkt i näringsverksamheten.

Återföring Återföring innebär att bl.a. värdeminskningsskattavdrag och avdrag för förbättrande reparationer som en enskild näringsidkare har gjort i sin näringsverksamhet, ska tas upp till beskattning som en intäkt i den löpande redovisningen av näringsverksamheten. Återföring av tidigare gjorda avdrag kan bli aktuellt i två situationer:

- När du säljer en näringsfastighet eller en del av den.
- När en näringsfastighet byter karaktär till privatbostadsfastighet.

Överlåtelse Att överföra äganderätten till någon annan, vid t.ex. försäljning eller byte.

Beräkning av vinst eller förlust

Beräkning av vinst eller förlust ska göras vid försäljning, byte eller liknande överlåtelse av fastighet. Med liknande överlåtelse menas t.ex. apport, expropriation, delförsäljning eller upplåtelse av nyttjanderätt på obegränsad tid. För att förenkla kommer ordet försäljning att användas fortsättningsvis.

Det är köpekontraktets datum som avgör vilket år du ska deklarerar en försäljning. Detta gäller även om det finns en bestämmelse om att äganderätten ska övergå på köparen, eller tillträde ska ske, ett senare år.

Av vinsten är 90 procent skattepliktig, medan 63 procent av förlusten är avdragsgill.

Försäljningspris och utgifter för försäljningen

Försäljningspriset är ersättningen för den sålda fastigheten. Vid byte räknas marknadsvärdet på den fastighet du har bytt till dig som försäljningspris.

Observera att du inte ska ta med eventuell ersättning för inventarier (fasta eller lösa) i vinstberäkningen.

Ersättning för inventarier redovisas i stället i näringsverksamheten.

Utgifter för försäljningen kan t.ex. vara mäklarkostnader, annan försäljningsprovision samt kostnader för värdering. Du kan även göra avdrag för andra kostnader för försäljningen, under förutsättning att du inte drar av dem i näringsverksamheten.

Inköpspris, lagfartskostnad m.m.

Med inköpspris avses den ersättning som avtalas vid köpet av fastigheten. Utgifter för inköpet kan till exempel vara inköpsprovision, stämpelskatt och lagfartskostnader.

Ersättningsfria överlåtelse

Om du fick fastigheten genom arv, testamente, gåva eller bodelning, ska du ta upp den föregående ägarens anskaffningsutgift.

Delförsäljningar och allframtidsupplåtelse

Om du säljer en del av en fastighet (delförsäljning) eller får en engångsersättning för att du upplåter en del av fastigheten på obegränsad tid (allframtidsupplåtelse) ska du fördela omkostnadsbeloppet (dvs. anskaffningsutgiften plus förbättringsutgifter). Hur detta går till beskriver vi i slutet av denna broschyr under rubriken "Delförsäljning". Det är viktigt att komma ihåg då du säljer en fastighet där

en delförsäljning tidigare skett att den del av omkostnadsbeloppet som du utnyttjade vid delförsäljningen naturligtvis inte kan utnyttjas igen då du säljer resten av fastigheten.

På blankett K7 finns en ruta du ska kryssa i dessa fall, "Försäljningen är en delavyttring".

Köp innan 1952

Om du köpte (förvärvade) fastigheten före 1952, ska den anses förvärvad den 1 januari 1952. Detta innebär att du inte får ta med utgifter eller avdrag som hör till tiden före den 1 januari 1952. Som anskaffningsutgift kan du ange antingen 150 procent av 1952 års taxeringsvärde eller den verkliga ersättningen som du betalade vid köpet.

Förbättringsutgifter

Från försäljningspriset får du också dra av utgifter för förbättringar (förbättringsutgifter). Detta innebär att du får dra av dina utgifter för ny-, till- eller ombyggnad. Du får dessutom dra av dina utgifter för förbättrande reparationer och underhåll om de har återförts till beskattning i näringsverksamheten. Se vidare under avsnittet "Avdrag som ska återföras i näringsverksamheten".

Du får inte göra avdrag för den del av förbättringsutgifterna som motsvaras av skattereduktion. Detta gäller skattereduktion för bredband och, i vissa fall, skattereduktion för rotarbete. Läs mer i broschyren Försäljning av småhus (SKV 379).

Belopp som ska återföras

Ersättningsfond för mark

Om du tog en s.k. ersättningsfond för mark i anspråk när du köpte fastigheten, ska du återföra ett belopp vid vinstberäkningen. Du ska återföra ett belopp som motsvarar den avsättning som du då gjorde till ersättningsfond för mark.

Notera att detta endast gäller ersättningsfond för mark. Du kan även göra avsättning till bl.a. ersättningsfonder för byggnader och markanläggningar. Avsättningar till dessa fonder ska inte påverka vinstberäkningen. Avskrivet belopp som hänförs till dessa fonder ska i stället beaktas vid återföringen i näringsverksamheten. Se vidare under avsnittet "Övriga avdrag" på nästa sida.

Återföring vid värdenedgång

Om du har sålt fastigheten med förlust, ska viss del av medgivna värdeminskningssavdrag återföras vid vinstberäkningen, i stället för att återföras i näringsverksamheten. Vad gäller återföring, se vidare under avsnittet ”Avdrag som ska återföras i näringsverksamheten” nedan. (Fastigheten har sålts med förlust om försäljningspriset exklusive utgifter för försäljningen minus inköpspris och förbättringsutgifter plus avskrivningar som skett mot ersättningsfond, blir ett negativt belopp). Se även exemplet på sidan 8–9 (vid punkt 7 på blankett K7).

Återföring av uppskovsbelopp

När du säljer din fastighet ska tidigare medgivet uppskovsbelopp som hör till fastigheten återföras. Se även sidan 11 i broschyren.

Avdrag som ska återföras i näringsverksamheten

Förbättrande reparationer och underhåll

Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll på näringsfastigheter får dras av vid vinstberäkningen om avdragen för utgifterna

- återförs i inkomstslaget näringsverksamhet, eller
- redan har återförts i inkomstslaget näringsverksamhet därför att en fastighet som tidigare var näringsfastighet blivit privatbostadsfastighet.

Kostnader för reparationer och underhåll dras löpande av i näringsverksamheten. Sådana avdrag som avser försäljningsåret eller de fem föregående beskattningsåren ska återföras i näringsverksamheten om fastigheten p.g.a. åtgärderna är i bättre skick vid avyttringen än vid ingången av det femte beskattningsåret före försäljningsåret. Det innebär att fastigheten ska vara i bättre skick när den säljs jämfört med den 1 januari 2011 om försäljningen har skett under 2016. Om du köpte fastigheten för mindre än fem år sedan, jämför du i stället med skicket vid tidpunkten för köpet.

Om åtgärderna vid jämförelsen anses förbättrande, ska de återföras till beskattning i näringsverksamheten. Motsvarande belopp får du då räkna med vid vinstberäkningen.

Underskott i näringsverksamheten

Om hela eller en del av fastigheten säljs med vinst och det finns ett underskott i den näringsverksamhet där fastigheten just då ingår, ska underskottet dras av från vinsten. Observera att denna regel är tvingande, d.v.s. du är tvungen att minska vinsten med underskottet. Det är inte nödvändigt att underskottet i näringsverksamheten avser just den sålda fastigheten. Se även exemplet på sidan 6–7 (vid punkt 12 på blankett K7).

Avdraget för underskott får dock inte överstiga vinsten. Om underskottet är större än vinsten ska den del som återstår av underskottet, rullas vidare som vanligt i näringsverksamheten.

Om näringsverksamheten upphör i och med försäljningen, tillämpas reglerna om nyttjande av underskott vid upphörande av näringsverksamheten.

Värdeminskningssavdrag

Vinstberäkningen är i grunden densamma vid försäljning av näringsfastighet som vid försäljning av privatbostadsfastighet. Men vid försäljning av näringsfastigheter beaktar man bl.a. de värdeminskningssavdrag m.m. som har gjorts i näringsverksamheten under den tid som man har ägt fastigheten (genom s.k. återföring).

Under den tid som du har ägt näringsfastigheten, har du fått göra avdrag i näringsverksamheten för en viss del av fastighetens anskaffningsutgift. Detta har du gjort genom årliga värdeminskningssavdrag. När du nu ska beräkna vinsten tar du inte hänsyn till värdeminskningssavdragen, utan du beräknar vinsten utifrån den ursprungliga anskaffningsutgiften. För att du inte ska få dubbelt avdrag (både värdeminskningssavdrag och hög anskaffningsutgift), måste du återföra de medgivna värdeminskningssavdragen. Detta gör du genom en skattemässig justering i redovisningen av näringsverksamheten. Se även exemplet på sidan 8–9 (vid R26 på blankett NE).

Övriga avdrag

När du säljer en näringsfastighet ska du dessutom återföra gjorda skogsavdrag, avdrag för substansminskning samt avdrag för avskrivning mot ersättningsfond och liknande fond. Avdragen återför du genom en skattemässig justering i näringsverksamheten (vid R26 på blankett NE).

Bilaga för fysiska personer och dödsbon samt fysiska personer och dödsbon som är delägare i handelsbolag. Hur du fyller i blanketten kan du läsa om i broschyren "Försäljning av näringsfastighet", SKV 313. Ange belopp i hela kronor.

Försäljning Näringsfastighet

K7

Inkomstår Datum då blanketten fylls i

2017-04-15

Numrering vid flera K7

Den skattskyldiges namn Personnummer

Malin Andersson **730528-0000**

A. Uppgifter om den sålda näringsfastigheten

Fastighetens beteckning **Huset 1:28**

Som inköpspris har använts Försäljningen är en delavyttring Försäljningsdatum enligt köpekontrakt **2016-07-01**

150 % av fastighetens taxeringsvärde för år 1952 köpeskillingen enligt köpekontrakt Inköpsdatum enligt köpekontrakt **2009-01-01**

B. Beräkna vinst eller förlust

Samråd enligt SFS 1962:666 har skett med Näringslivet's Regelrådet.

| | | | |
|---|---|------------------|---|
| 1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt) | + | 4 000 000 | |
| 2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) | - | 240 000 | |
| 3. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. | - | 2 030 000 | |
| 4. Förbättringsutgifter: ny-, till- eller ombyggnad ¹ | - | 200 000 | |
| 5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparation och underhåll (som återförs i näringsverksamheten) ¹ | - | 800 000 | |
| 6. Avskrivningar som skett mot ersättningsfond för mark | + | | |
| 7. Aterföring vid värdenedgång: Om p.1 - p.3 - p.4 - p.5 + p.6 blir ett negativt belopp ska värdeminskningsskatt m.m. upp till motsvarande det negativa beloppet återföras här istället för i näringsverksamheten | + | | |
| 8. Vinst eller förlust | = | 730 000 | |
| 9. Din andel i procent 100 % Din andel i kronor | = | 730 000 | |
| 10. Aterföring av uppskovsbelopp | + | | |
| 11. Vinst eller Förlust | = | 730 000 | → Vid förlust - fyll inte i p. 12-13 utan för ner förlusten till p.14 |
| 12. Avgår från vinst: Underskott i den näringsverksamhet som fastigheten ingår i (avdraget får inte vara större än vinsten i p.11). Beloppet tar du även upp vid R46 i blankett NE. | - | 200 000 | |
| 13. Vinst efter avdrag för underskott i näringsverksamhet (beloppet kan inte bli lägre än 0 kr) | = | 530 000 | → För över beloppet till p. 7.7 på Inkomstdeklaration |

Exempel: Försäljning av näringsfastighet

Malin äger en fastighet som hon köpte den 1 januari 2009 för 2 miljoner kr. Vid köpet betalade hon lagfartskostnader med 30 000 kr. Den 1 juli 2016 sålde hon fastigheten för 4 miljoner kr. För att sälja fastigheten anlätade hon en mäklare. För detta betalade hon 240 000 kr.

Under den tid Malin ägde fastigheten har hon gjort en ombyggnad för 200 000 kr som lagts på värdeminskningssplan. Vidare har hon gjort reparationer på fastigheten med 50 000 kr år 2009, med 500 000 kr år 2011 och 700 000 kr år 2012. Reparationerna 2009 är äldre än fem år och kan därför aldrig vara förbättrande reparationer. Av reparationerna åren 2011 och 2012 bedömer Malin att 300 000 kr respektive 500 000 kr är förbättrande reparationer. Malin har vid beskattningen för åren 2009–2016 gjort avdrag för anskaffningsutgiften genom årliga värdeminskningsskatt m.m. upp till motsvarande det negativa beloppet återföras här istället för i näringsverksamheten. Malin ska fylla i blankett K7, NE och Inkomstdeklaration 1.

Beräkning av vinst/förlust, blankett K7

Malin börjar med att fylla i vissa grundläggande uppgifter. Hon fyller i dagens datum vid "Datum då blanketten fylls i". I rutan för "Numrering vid flera K7" behöver hon inte skriva något eftersom hon bara lämnar en blankett K7. Malin fyller även i sitt namn och sitt personnummer.

Malin fyller sedan under avsnitt A i fastighetsbeteckningen och vilket datum hon har sålt respektive köpt fastigheten (kontraktsdatum). Under "Som inköpspris har använts" kryssar Malin i rutan "köpeskillingen enligt köpekontrakt". (Är fastigheten köpt innan 1952 kan det bli aktuellt att kryssa i den andra rutan. Läs mer på sidan 4.) I avsnitt B räknar Malin ut sin vinst eller förlust. Vid punkt 1 fyller hon i försäljningspris 4 miljoner kr och vid punkt 2 utgifter för försäljningen, vilket är 240 000 kr för mäklararvode. Vid punkt 3 fyller Malin i 2 miljoner kr i inköpspris plus 30 000 kr för lagfartskostnad. Vid punkt 4 och 5 ska Malin ta upp sina förbättringsutgifter. Kostnaden 200 000 kr för ombyggnaden fyller hon i vid punkt 4 och 800 000 kr för förbättrande reparationer och underhåll under försäljningsåret och de fem föregående åren vid punkt 5.

Vid punkt 8 räknar Malin ut att hennes vinst blir 730 000 kr. Eftersom hon äger hela fastigheten blir det samma belopp hon fyller i vid punkt 9. Hon har inget tidigare uppskov och kan därför fylla i 730 000 kr även vid punkt 11. När Malin kommer fram till punkt 12 måste hon titta i sin blankett NE eftersom hennes näringsverksamhet går med underskott.

Person-/organisationsnummer

Skattemässiga justeringar av bokfört resultat

| | | | |
|------------|--|---------|-------------|
| R12 | Bokfört resultat (fors över från R11 sidan 1) | (+/-) = | 530 000 |
| R13 | Bokförda kostnader som inte ska dras av | + | |
| R14 | Bokförda intäkter som inte ska tas upp | - | 1 830 000 |
| R15 | Intäkter som inte bokförts men som ska tas upp | + | |
| R16 | Kostnader som inte bokförts men som ska dras av | - | |
| R17 | Sammanlagt resultat av verksamheten | = | - 1 300 000 |
| R18 | Gemensam verksamhet - överskott redovisad av annan ^{3a} eller min andel av underskott ^{3b} | - | |
| R19 | Gemensam verksamhet - underskott redovisad av annan ^{3a} eller min andel av överskott ^{3b} | + | |
| R20 | Min andel som medhjälpande make (+) och andel till medhjälpande make (-) | + | |
| R21 | Min andel av resultatet från verksamheterna | = | - 1 300 000 |
| R22 | Övriga skattemässiga justeringar, kostnader min andel (Lex. utgifter för resor till och från arbetet) | - | |
| R23 | Övriga skattemässiga justeringar, intäkter min andel | + | |
| R24 | Outnyttjat underskott från föregående beskattningsår (R48 i föregående års blankett) | - | |
| R25 | Skogsavdrag/substansminskningsavdrag enligt blankett N8 | - | |
| R26 | Aterföring av värdeminskningsavdrag m.m. vid avyttring av näringsfastighet och s.k. avskattning (skogs- och substansminskningsavdrag redovisas även på N8) | + | 1 100 000 |
| R27 | Uttag från skogs-, skogsskade- eller upphovsmannakonto | + | |
| R28 | Inbetalning till skogs-, skogsskade- eller upphovsmannakonto | - | |
| R29 | Överskott (+)/Underskott (-) före räntefördelning | = | - 200 000 |

^{3a} Anges av den som vid representantredovisning redovisar hela resultatet i R12.

^{3b} Min andel av resultatet kan hämtas från blankett NEA eller vid representantredovisning föras in direkt i NE-blanketten

Övriga uppgifter

| | |
|--|-----------------------------|
| 1. Har du dragit av kostnader för personbil eller lätt lastbil som är leasad (hyrd) i näringsverksamheten eller som är bokförd som tillgång? | <input type="checkbox"/> Ja |
| 7. Ersättningsfonder vid beskattningsårets utgång | |

| | | | |
|------------|--|---|-----------|
| R30 | Positiv räntefördelning, dock högst överskott vid R29 (beloppet förs även till p. 11.1 på INK1) | - | |
| R31 | Negativ räntefördelning (beloppet förs även till p. 11.2 på INK1) | + | |
| R32 | Aterföring av periodiseringsfond | + | |
| R33 | Överskott (+)/Underskott (-) före avsättning till periodiseringsfond | = | - 200 000 |
| R34 | Avsättning till periodiseringsfond, dock högst 30 % av överskott vid R33 | - | |
| R35 | Överskott (+)/Underskott (-) före ökning av expensionsfond | = | - 200 000 |
| R36 | Ökning av expensionsfond, dock högst överskott vid R35 (beloppet förs även till p. 12.1 på INK1) | - | |
| R37 | Minskning av expensionsfond (beloppet förs även till p. 12.2 på INK1) | + | |
| R38 | Egna pensionspremier eller inbetalning på pensionssparvagn i näringsverksamheten (beloppet förs även till p. 10.6 på INK1) | - | |
| R39 | Särskild löneskatt på pensionsparavdrag i R38 | - | |
| R40 | Medgivna avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt föregående beskattningsår | + | |
| R41 | Påförda egenavgifter eller särskild löneskatt föregående beskattningsår | - | |
| R42 | Överskott (+)/Underskott (-) före årets avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt | = | - 200 000 |
| R43 | Årets beräknade avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt | - | |
| R44 | Sjukpenning hänförlig till denna näringsverksamhet | + | |
| R45 | Allmänt avdrag. Vid konstnärlig eller nystartad näringsverksamhet utnyttjat underskott (beloppet förs även till p. 14.1 på INK1) | + | |
| R46 | Underskott som utnyttjas i kapital. Vinst vid avyttring av näringsfastighet/näringsbostadsrätt och underskott i andelslhus | + | 200 000 |
| R47 | Överskott (+). Överförs till INK1 sidan 2, p. 10.1 eller 10.3 | = | 0 |
| R48 | Underskott (-). Överförs till INK1 sidan 2, p. 10.2 eller 10.4. Nästa år förs beloppet till R24. | = | |

Gör ändringar/tillägg i den vita rutan. Vid tillägg, fyll i summan av belopp. Ange belopp i hela kronor (utan ören).

| | | |
|------------------------------|--|---------------------------|
| 7 Inkomster - Kapital | | Ange belopp i hela kronor |
| 7.1 | Schablonintäkter | |
| 7.2 | Ränteinkomster, utdelningar, vinst från bilaga K4 avsnitt C m.m. | |
| 7.3 | Överskott vid uthyrning av privatbostad | |
| 7.4 | Vinst fondandelar m.m. Vinst från bilaga K4 avsnitt A och B, K10, K10A, K11, K12 avsnitt B och C och K13. | |
| 7.5 | Vinst ej marknadsnoterade fondandelar m.m. Vinst från bilaga K4 avsnitt D, K12 avsnitt B och C och K15A/B m.m. | |
| 7.6 | Vinst från bilaga K5 och K6. Aterfört uppskov från bilaga K2. | |
| 7.7 | Vinst från bilaga K7 och K8 | 530 000 |
| 8 Avdrag - Kapital | | Ange belopp i hela kronor |
| 8.1 | Ränteutgifter m.m. Förlust från bilaga K4 avsnitt C m.m. | |
| 8.3 | Förlust fondandelar m.m. Förlust från bilaga K4 avsnitt A, K10, K12 avsnitt B och C och K13. | |
| 8.4 | Förlust ej marknadsnoterade fondandelar. Förlust från bilaga K4 avsnitt D, K10A, K12 avsnitt B och C och K15A/B. | |
| 8.5 | Förlust från bilaga K5 och K6 | |
| 8.6 | Förlust från bilaga K7 och K8 | |

Näringsverksamhet, blankett NE

På Malins blankett NE vid R12 syns att hennes näringsverksamhet går med ett överskott på 530 000 kr. I det resultatet finns bl.a. med en bokförd vinst¹⁾ för fastighetsförsäljningen på 1 830 000 kr (4 000 000 kr - 240 000 kr - 1 930 000²⁾ kr = 1 830 000 kr). För att få fram det skattemässiga resultatet av näringsverksamheten ska den bokförda vinsten justeras bort vid R14. När hon säljer sin näringsfastighet måste hon dessutom återföra dels de värdeminskningsavdrag på 300 000 kr som skett under åren, dels de reparationer på 800 000 kr som hon fått direktavdrag för i näringsverksamheten och som hon nu får avdrag för i vinstberäkningen. Hon återför alltså 1 100 000 kr i näringsverksamheten vid R26 och får ett underskott i sin näringsverksamhet på 200 000 kr.

Underskottet på 200 000 kr för Malin in vid punkt 12 på blankett K7. Eftersom hon utnyttjar underskottet vid vinstberäkningen måste det också tas bort ur näringsverksamheten på blankett NE vid R46

Då Malin fyllt i sitt underskott av näringsverksamheten vid punkt 12 kommer hon fram till en vinst på 530 000 kr som hon fyller i vid punkt 13.

Hon för över hela beloppet till punkt 7.7 på Inkomstdeklaration 1.

Endast 90 % av beloppet är skattepliktigt men det behöver inte Malin tänka på. Skatteverket tar automatiskt 90 % av det belopp som fylls i punkt 7.7 och beräknar skatten utifrån de 90 procenten.

1) Bokförd vinst = Försäljningspris - mäklararvode - bokfört värde.

2) Bokfört värde = Köpeskilling (inkl. lagfart) + ombyggnader som lagts på plan - värdeminskningsavdrag.

Bilaga för fysiska personer och dödsbon samt fysiska personer och dödsbon som är delägare i handelsbolag. Hur du fyller i blanketten kan du läsa om i broschyren "Försäljning av näringsfastighet", SKV 313. Ange belopp i hela kronor!

Inkomstår Datum då blanketten fylls i
2017-04-01
 Numrering vid flera K7

Den skattskyldiges namn Personnummer
 Erik Persson 420526-0000

A. Uppgifter om den sålda näringsfastigheten

Fastighetens beteckning Försäljningen är en delavyttring
 Villan 1:200 Försäljningsdatum enligt köpekontrakt
 Som inköpspris har använts 2016-05-01
 150 % av fastighetens taxeringsvärde för år 1952 köpeskillingen enligt köpekontrakt Inköpsdatum enligt köpekontrakt
2009-01-01

B. Beräkna vinst eller förlust

Samtids enligt SFS 1982:668 har skett med Näringslivets Regelnämnd.

| | | | |
|--|---|-----------|---|
| 1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt) | + | 1 100 000 | |
| 2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) | - | 40 000 | |
| 3. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. | - | 1 015 000 | |
| 4. Förbättringsutgifter: ny-, till- eller ombyggnad ¹ | - | | |
| 5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparation och underhåll (som återförs i näringsverksamheten) ¹ | - | 110 000 | |
| 6. Avskrivningar som skett mot ersättningsfond för mark | + | | |
| 7. Återföring vid värdenedgång: Om p.1 - p.3 - p.4 - p. 5 + p.6 blir ett negativt belopp ska värdeminskingsavdrag m.m. upp till motsvarande det negativa beloppet återföras här istället för i näringsverksamheten | + | 25 000 | |
| 8. Vinst eller förlust | = | - 40 000 | |
| 9. Din andel i procent 100 % Din andel i kronor | = | - 40 000 | |
| 10. Återföring av uppskovsbelopp | + | | |
| 11. Vinst eller Förlust | = | - 40 000 | → Vid förlust - fyll inte i p. 12-13 utan för ner förlusten till p.14 |
| 12. Avgår från vinst: Underskott i den näringsverksamhet som fastigheten ingår i (avdraget får inte vara större än vinsten i p.11). Beloppet tar du även upp vid R46 i blankett NE. | - | | |
| 13. Vinst efter avdrag för underskott i näringsverksamhet (beloppet kan inte bli lägre än 0 kr) | = | | → För över beloppet till p. 7.7 på Inkomstdeklaration 1 |
| 14. Förlust | = | - 40 000 | → För över beloppet till p. 8.6 på Inkomstdeklaration 1 |

Exempel: Återföring

Erik köpte en fastighet 2009 för 1 miljon kr och sålde den 2016 för 1 100 000 kr. Vid köpet betalade han lagfart med 15 000 kr och vid försäljningen ett mäklararvode på 40 000 kr. Under den tid Erik ägde fastigheten gjorde han avdrag för anskaffningsutgiften genom årliga värdeminskingsavdrag med sammanlagt 50 000 kr. Erik gjorde även vissa förbättrande reparationer och underhållsarbeten på fastigheten. Av de åtgärder han har gjort under försäljningsåret och de fem föregående beskattningsåren bedöms 110 000 kr vara förbättrande reparationer.

Erik ska fylla i blankett K7, NE och Inkomstdeklaration 1.

Beräkning av vinst/förlust, blankett K7

Erik börjar med att fylla i vissa grundläggande uppgifter. Han fyller i dagens datum vid "Datum då blanketten fylls i".

I rutan för "Numrering vid flera K7" behöver han inte skriva något eftersom han bara lämnar en blankett K7. Erik fyller även i sitt namn och sitt personnummer. Erik fyller sedan under avsnitt A i fastighetsbeteckning och vilket datum han har sålt respektive köpt fastigheten (kontraktsdatum). Under "Som inköpspris har använts" kryssar Erik i rutan "köpeskillingen enligt köpekontrakt". (För den som har köpt sin fastighet innan 1952 kan det bli aktuellt att kryssa i den andra rutan. Läs mer på sidan 4.)

I avsnitt B räknar Erik ut sin vinst eller förlust. Vid punkt 1 fyller han i försäljningspris 1 100 000 kr och vid punkt 2 de utgifter han har haft för försäljningen. I Eriks fall är det 40 000 kr för mäklararvode. Vid punkt 3 fyller Erik i 1 000 000 kr i inköpspris plus 15 000 kr i lagfartskostnad. Vid punkt 4 och 5 ska Erik ta upp sina förbättringsutgifter. Erik har haft kostnader för reparationer och underhåll med 110 000 kr som han fyller i vid punkt 5.

Person-/organisationsnummer

Skattemässiga justeringar av bokfört resultat

| R12 | Bokfört resultat (förs över från R11 sidan 1) | (+/-) | = |
|-----|---|-------|---------|
| R13 | Bokförda kostnader som inte ska dras av | + | |
| R14 | Bokförda intäkter som inte ska tas upp | - | |
| R15 | Intäkter som inte bokförts men som ska tas upp | + | |
| R16 | Kostnader som inte bokförts men som ska dras av | - | |
| R17 | Sammanlagt resultat av verksamheten | = | |
| R18 | Gemensam verksamhet - överskott redovisad av annan ^{3a} eller min andel av underskott ^{3b} | - | |
| R19 | Gemensam verksamhet - underskott redovisad av annan ^{3a} eller min andel av överskott ^{3b} | + | |
| R20 | Min andel som medhjälpare make (+) och andel till medhjälpare make (-) | + | |
| R21 | Min andel av resultatet från verksamheterna | = | |
| R22 | Övriga skattemässiga justeringar, kostnader min andel (t.ex. utgifter för resor till från arbetet) | - | |
| R23 | Övriga skattemässiga justeringar, intäkter min andel | + | |
| R24 | Outnyttjat underskott från föregående beskattningsår (R48 i föregående års blankett) | - | |
| R25 | Skogsavdrag/substansminskningsavdrag enligt blankett N8 | - | |
| R26 | Aterföring av värdeminskingsavdrag m.m. vid avyttring av näringsfastighet och s.k. avskattning (skogs- och substansminskningsavdrag redovisas även på N8) | + | 135 000 |
| R27 | Uttag från skogs-, skogsskade- eller upphovsmannakonto | + | |
| R28 | Inbetalning till skogs-, skogsskade- eller upphovsmannakonto | - | |
| R29 | Överskott (+)/Underskott (-) före räntefördelning | = | |

^{3a} Anges av den som vid representantredovisning redovisar hela resultatet i R12.^{3b} Min andel av resultatet kan hämtas från blankett NEA eller vid representantredovisning föras in direkt i NE-blanketten.

Övriga uppgifter

| | |
|--|-----------------------------|
| 1. Har du dragit av kostnader för personbil eller lätt lastbil som är leasad (hyrd) i näringsverksamheten eller som är bokförd som tillgång? | <input type="checkbox"/> Ja |
| 2. Har du dragit av bilkostnader för egen bil enligt schablon (18,50 kr/mil), ange beloppet | |
| 3. Ränteutgifter enligt kontrolluppgifter för beskattningsåret som dragits av i näringsverksamhet, ange beloppet | |
| 4. Vid restvärdesavskrivning: återförda belopp för av- och nedskrivning, försäljning och utträngning | |
| 5. Årets minsk beske | |
| 6. Årets minsk vid be | |

| | |
|--|--|
| 7. Ersättningsfonder vid beskattningsårets utgång | |
| 8. Kapitalunderlag för räntefördelning (positivt) ⁴ | |
| 9. Kapitalunderlag för räntefördelning (negativt) ⁴ | |
| 10. Positivt fördelningsbelopp som sparas till nästa beskattningsår ⁴ | |

för ändringar/tillägg i den vita rutan. Vid tillägg, fyll i summan av elopp. Ange belopp i hela kronor (utan ören).

Inkomster - Kapital

| | Ange belopp i hela kronor |
|---|---------------------------|
| 1. Schablonintäkter | |
| 2. Ränteinkomster, utdelningar, vinst från bilaga K4 avsnitt C m.m. | |
| 3. Överskott vid uthyrning av privatbostad | |
| 4. Vinst fondandelar m.m. Vinst från bilaga K4 avsnitt A och B, K10, K10A, K11, K12 avsnitt B och C och K13. | |
| 5. Vinst ej marknadsnoterade fondandelar m.m. Vinst från bilaga K4 avsnitt D, K12 avsnitt B och C och K15A/B m.m. | |
| 6. Vinst från bilaga K5 och K6. Återfört uppskov från bilaga K2. | |
| 7. Vinst från bilaga K7 och K8 | |

Avdrag - Kapital

| | Ange belopp i hela kronor |
|---|---------------------------|
| 1. Ränteutgifter m.m. Förlust från bilaga K4 avsnitt C m.m. | |
| 3. Förlust fondandelar m.m. Förlust från bilaga K4 avsnitt A, K10, K12 avsnitt B och C och K13. | |
| 4. Förlust ej marknadsnoterade fondandelar. Förlust från bilaga K4 avsnitt D, K10A, K12 avsnitt B och C och K15A/B. | |
| 5. Förlust från bilaga K5 och K6 | |
| 6. Förlust från bilaga K7 och K8 | 40 000 |
| 7. Investeraravdrag från bilaga K11 | |

Utländsk försäkring - Avkastningsskatt

| | |
|---|--|
| 1. Skatteunderlag för kapitalförsäkring | |
|---|--|

Fortsättning från förgående sida

Vid punkt 7 konstaterar Erik att han sålt fastigheten med förlust och då ska inte alla värdeminskingsavdrag återföras i näringsverksamheten utan en del ska i stället minska förlusten. När Erik räknar ut hur stor del som ska minska förlusten ska han ta försäljningspriset (han ska inte ta med mäklararvodet i beräkningen) minus inköpspris och förbättringsutgifter. Han kommer då fram till ett belopp på minus 25 000 kr. Av Eriks totala värdeminskingsavdrag på 50 000 kr ska 25 000 kr återföras som vanligt i näringsverksamheten och 25 000 kr ska minska hans förlust. Erik fyller i 25 000 kr vid punkt 7 på blankett K7.

Vid punkt 8 räknar Erik ut att hans förlust blir 40 000 kr. Eftersom han äger hela fastigheten blir det samma belopp han fyller i vid punkt 9. Han har inget tidigare uppskov och kan därför fylla i minus 40 000 kr även vid punkt 11.

I och med att det är en förlust hoppar Erik över punkterna 12 och 13 och fyller i minus 40 000 kr även vid punkt 14. Han för också över hela det beloppet till Inkomstdeklaration 1 punkt 8.6. Endast 63 % av beloppet är avdragsgillt men det behöver Erik inte tänka på. Skatteverket tar automatiskt 63 % av det belopp som fylls i vid punkt 8.6 och beräknar avdraget utifrån de 63 procenten.

Näringsverksamhet, blankett NE

På blankett NE måste Erik återföra sina värdeminskingsavdrag (till den del de inte minskat hans förlust) och de kostnader för reparationer och underhåll som han tidigare fått direktavdrag för och som han nu får avdrag för i vinstberäkningen. Han återför alltså 135 000 kr i näringsverksamheten vid R26 (110 000 kr för reparation och underhåll och 25 000 kr [50 000 - 25 000] som avser värdeminskingsavdrag).

Särskilda regler

Delförsäljning

Omkostnadsbeloppet

Om du säljer bara en del av fastigheten (delförsäljning) ska du fördela omkostnadsbeloppet (d.v.s. anskaffningsutgiften plus förbättringsutgifter). För det finns tre metoder. Nedan beskrivs bara metod 1 och 2.

Den tredje är ovanlig och används endast då försäljningen avser en eller ett fåtal tomter och försäljningspriset är mindre än 10 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Enligt huvudmetoden (metod 1) ska vinstberäkningen grundas på förhållandena på den avyttrade fastighetsdelen. Detta innebär att du ska ta med den del av omkostnadsbeloppet som hör till den sålda fastighetsdelen.

Exempel: Omkostnadsbeloppet enligt metod 1

En fastighet har anskaffats för 100 000 kr och hälften säljs för 300 000 kr. Vinstberäkningen kan ske utifrån antagandet att hälften, dvs. 50 000 kr, av anskaffningsutgiften hör till den sålda delen. Vinsten blir 250 000 kr (300 000 - 50 000).

Enligt den andra metoden (metod 2) ska du i stället beräkna omkostnadsbeloppet med ledning av värderationerna vid avyttringstillfället. Om du vill använda denna metod måste du begära det, t.ex. under "Övriga upplysningar" på Inkomstdeklaration 1 eller i en bilaga till blankett K7. Du tar då upp så stor del av fastighetens hela omkostnadsbelopp som ersättningen för den sålda fastighetsdelen motsvarar av fastighetens hela värde vid försäljningstillfället.

Exempel: Omkostnadsbeloppet enligt metod 2

En fastighet har anskaffats för 100 000 kr och hela fastighetens marknadsvärde vid försäljningen uppgår till 500 000 kr. Om hälften av fastigheten säljs för 300 000 kr ska vinstberäkningen ske utifrån antagandet att 3/5 (300 000/500 000) av anskaffningsutgiften hör till den sålda delen, dvs. 60 000 kr. Vinsten blir 240 000 kr (300 000 - 60 000).

Oavsett hur du beräknar ditt omkostnadsbelopp vid en delförsäljning är det viktigt att komma ihåg en sak. Den del av omkostnadsbeloppet som du utnyttjar vid delförsäljningen kan naturligtvis inte utnyttjas igen då du säljer resten av fastigheten. Har du till exempel köpt en fastighet för 100 000 kr och utnyttjar 60 000 kr av den anskaffningsutgiften vid en delförsäljning (som i exemplet ovan, metod 2) är din anskaffningsutgift när du säljer resten av fastigheten 40 000 kr.

Även vid delförsäljningar är det på blankett K7 du ska redovisa försäljningen. Kom då ihåg att kryssa i rutan "Försäljningen är en delavyttring".

Återföring

Om du säljer en del av en fastighet ska du endast återföra de avdrag som hör till den sålda fastighetsdelen (motsvarande metod 1 ovan). Lagen ger inte utrymme för någon annan beräkning av vilka avdrag som ska återföras. På så sätt skiljer den sig från beräkningen av omkostnadsbelopp.

Exempel: Återföring

En fastighet med två byggnader, A och B, köptes 2010. Byggnaden A har skrivits av med 4 % per år, totalt 20 000 kr och byggnaden B med 3 % per år, totalt 15 000 kr. År 2014 säljs en del av fastigheten. På den sålda fastighetsdelen står byggnaden A. Värdeminskingsavdrag för byggnad A, dvs. 20 000 kr, ska du återföra till beskattning.

Upplåtelse av nyttjanderätt på obegränsad tid

Om du upplåter nyttjanderätt till en fastighet på obestämd tid (allframtidsupplåtelse) jämförs det med en försäljning och ska redovisas som en försäljning. Du måste då fördela omkostnadsbeloppet för hela fastigheten (d.v.s. anskaffningsutgiften plus förbättringsutgifter) utifrån hur mycket av kostnaderna som avser den upplåtna delen av fastigheten. Du måste fördela omkostnadsbeloppet enligt metod 2, se "Exempel: Omkostnadsbeloppet enligt metod 2".

Även vid allframtidsupplåtelse är det viktigt att komma ihåg att den del av omkostnadsbeloppet som du utnyttjat vid redovisningen av allframtidsupplåtelsen naturligtvis inte kan utnyttjas igen då du säljer resten av fastigheten.

Försäljning av en obebyggd tomt (tomtmark)

När man säljer en obebyggd tomt redovisar man försäljningen antingen som försäljning av en privatbostadsfastighet (blankett K5) eller försäljning av en näringsfastighet (blankett K7). På försäljningsdagen avgörs om försäljningen är av det ena eller det andra slaget. Om du kommer fram till att du ska redovisa en försäljning av en privatbostadsfastighet, finns reglerna för det beskrivna i broschyren Försäljning av småhus (SKV 379).

Försäljning av tomt som bildats före försäljningsåret

Om du säljer en tomt som har bildats före försäljningsåret gäller följande. Du redovisar försäljningen som försäljning av en privatbostadsfastighet om du vid utgången av året före försäljningsåret, eller vid utgången av andra året före försäljningsåret, hade en konkret och påvisbar avsikt att bygga en privatbostad på tomten för dig eller en närstående till dig.

Exempel: Fastigheten bildas och säljs några år senare

Tina styckar under 2010 av en bit av sin tomt så att den bildar en egen fastighet. Tanken är att hon på den tomten ska bygga ett fritidshus där hennes barn kan bo med sina familjer på somrarna. År 2014 bestämmer sig Tina för att starta byggprojektet och ansöker därför om, och får, bygglov. Av olika skäl blir bygget aldrig av och Tina säljer därför den avstyckade tomtmarken under 2016 till en utomstående person.

Försäljningen gäller en tomt som bildades före försäljningsåret. Då ska den redovisas som försäljning av en privatbostadsfastighet om Tina vid utgången av 2015 eller 2014 hade en konkret och påvisbar avsikt att bygga en privatbostad på tomten till sig själv eller en närstående.

I och med bygglovets hade Tina vid utgången av 2014 en sådan avsikt. Tina ska därför redovisa försäljningen som en försäljning av en privatbostad, dvs. på blankett K5

Försäljning av tomt som bildats under försäljningsåret m.m.

Följande gäller om du säljer en tomt som bildats under försäljningsåret eller säljer ett markområde som ännu inte styckats av och därför inte bildar en egen fastighet. Redovisa försäljningen som försäljning av en privatbostad om du säljer tomten till en närstående person som har för avsikt att bygga en privatbostad på den. Redovisa däremot försäljningen som försäljning av en näringsfastighet om du säljer tomten till en närstående som inte har för avsikt att bygga en privatbostad på den eller om du säljer till en person som inte är närstående.

Exempel: Fastigheten bildas och säljs samma år

Tina styckar under 2016 av en bit av sin tomt så att den bildar en egen fastighet. Tanken är att hon på den tomten ska bygga ett fritidshus där hennes barn kan bo med sina familjer på somrarna. Hon ansöker, och får, bygglov under 2016. I slutet av 2016 står det dock klart att bygget inte blir av och Tina säljer därför den avstyckade tomtmarken redan under 2016 till en utomstående person. Tina ska redovisa försäljning av en näringsfastighet, d.v.s. på blankett K7.

Avdrag för omkostnadsbelopp

Om du styckar av en bit av din fastighet och säljer denna avstyckade, obebyggda tomt får du göra avdrag för ett omkostnadsbelopp vid försäljningen. Detta omkostnadsbelopp räknas fram ur anskaffningsvärdet för hela ursprungsfastigheten. Det finns olika metoder för att räkna ut hur stor del av det ursprungliga anskaffningsvärdet som ska anses tillhöra den avstyckade tomten. Läs mer på www.skatteverket.se/rattsligvagledning.

Försäljning av lantbruksenhet

En lantbruksenhet kan omfatta både en näringsfastighet och en privatbostadsfastighet. Om du säljer en sådan lantbruksenhet, ska du deklarerar försäljningen av privatbostaden på blankett K5 och resten av försäljningen på blankett K7.

När du gör vinstberäkningen för de båda fastigheterna måste försäljningspriset och anskaffningsutgiften fördelas. Du bör fördela försäljningspriset med utgångspunkt i de taxeringsvärden som gäller vid försäljningen. Anskaffningsutgiften bör du fördela med utgångspunkt i de taxeringsvärden som gällde vid förvärvet (köpet).

Annan fördelning för försäljningspris och anskaffningsutgift kan godtas om du kan visa en utredning som talar för en annan fördelningsgrund.

Exempel: Lantbruksenhet

En lantbruksenhet med ett taxeringsvärde på 2 000 000 kr säljs för 4 000 000 kr. Privatbostadsfastighetens taxeringsvärde det år försäljningen sker, är 500 000 kr. Det motsvarar 1/4 av hela taxeringsvärdet (= 500 000/2 000 000). Av ersättningen bör därför 1 000 000 kr (1/4 av 4 000 000) gälla privatbostadsfastigheten. Anskaffningsutgiften bör beräknas på motsvarande sätt, men med de taxeringsvärden som gällde vid tidpunkten för förvärvet.

Försäljning under tvångsliknande former

Har du sålt byggnad eller mark i näringsverksamheten under sådana tvångsliknande former som ger rätt till avsättning till ersättningsfond? Då kan du välja att redovisa vinsten i näringsverksamheten i stället för i inkomstslaget kapital. Vinsten redovisar du då som en intäkt i näringsverksamheten för vilken avsättning medges till visst belopp. Läs mer på www.skatteverket.se.

Du som fått ersättning för markintrång och skador som uppkommit på din fastighet vid t.ex. byggnation av vägar, järnvägar och dragning av ledningar kan hitta nyttig information i broschyren ”Beskattning av ersättningar för markintrång m.m. (SKV 254).

Tidigare medgivet uppskov

Om du fick skjuta upp beskattningen av vinsten när du sålde din tidigare bostad, betyder det att du fick ett uppskov. Uppskovsbeloppet motsvarar den obeskattade vinsten. Du får skjuta upp beskattning av vinsten tills du säljer din nuvarande bostad (ersättningsbostaden).

Om din bostad omklassificeras från privatbostadsfastighet till näringsfastighet behöver du inte återföra uppskovet till beskattning. När du däremot säljer din näringsfastighet måste du ta upp uppskovsbeloppet i vinstberäkningen.

Ackumulerad inkomst

Reglerna om särskild skatteberäkning av statlig inkomstskatt på ackumulerad inkomst gäller inte för inkomst av kapital. Däremot gäller reglerna för inkomst av näringsverksamhet. Särskild skatteberäkning kan göras när värdeminskningssavdrag m.m. ska återföras i näringsverksamheten. Detta gäller om

- inkomsten avser minst två inkomstår
- inkomsten är minst 50 000 kronor och
- den beskattningsbara förvärvsinkomsten (inklusive den ackumulerade inkomsten) överskrider skiktgränsen för att betala statlig inkomstskatt med minst 50 000 kronor.

Andelshus

Ägare av andelshus får endast avdrag för en viss del av utgifterna för förbättrande reparationer och underhåll (10 procent av taxeringsvärdet per år). Vid vinstberäkningen får man därför avdrag med den del av utgifterna som man inte har fått avdrag för tidigare.

Tröghetsregeln

Från privatbostadsfastighet till näringsfastighet

Om en fastighet inte längre kan klassas som privatbostadsfastighet, ska fastigheten omklassificeras. Tröghetsregeln ger då fastighetsägaren möjlighet att skjuta upp en sådan omklassificering, dock högst i två år.

Syftet med regeln är att ge ägaren en frist att ändra förhållandena så att fastigheten inte behöver omklassificeras från privatbostadsfastighet till näringsfastighet. Om du inte vill att tröghetsregeln ska gälla ska du begära det i deklarationen.

Från näringsfastighet till privatbostadsfastighet

Tröghetsregeln gäller inte när näringsfastighet omklassificeras till privatbostadsfastighet. Däremot ska du återföra värdeminskningssavdrag och vissa förbättrande reparationer och underhåll samma beskattningsår som omklassificeringen sker.

Slottsregeln

Om du äger en mangårdsbyggnad (privatbostadsfastighet) på en lantbruksenhet får du välja om byggnaden ska vara privatbostadsfastighet eller näringsfastighet, om den har nybyggnadsår före 1930 och storleken är minst 400 kvm.

Skaffa e-legitimation?

En e-legitimation är en elektronisk identitetshandling, och en vanlig e-legitimation är Mobilt BankID. En e-legitimation fungerar ungefär som ett körkort eller ett vanligt id-kort. Skillnaden är att du använder den när du ska göra ärenden elektroniskt, t.ex. betala räkningar eller använda tjänster hos myndigheter och kommuner.

På **www.skatteverket.se** kan du bland annat göra följande om du skaffar en e-legitimation:

- anmäla flyttning
- anmäla bankkonto för skatteåterbäring
- ansöka om skattejämkning (ändrad beräkning av preliminär skatt)
- lämna din fastighetsdeklaration
- lämna ändringar i mottaget förslag till fastighetstaxering
- lämna din inkomstdeklaration inklusive de flesta bilagor
- lägga till eller ändra uppgifter i inkomstdeklarationen
- låta ett deklarationsombud lämna de flesta av dina deklarationer
- lämna kontrolluppgifter
- lämna moms- eller arbetsgivardeklarationer
- lämna din preliminära inkomstdeklaration
- se saldot på ditt skattekonto
- se hur mycket rot- eller rutavdrag du utnyttjat (s.k. köparintyg)
- skriva ut personbevis.

Självbetjäning dygnet runt:

Webbplats: skatteverket.se,
Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service:

Ring Skatteupplysningen,
inom Sverige: 0771-567 567,
från utlandet: +46 8 564 851 60

