

Försäljning av småhus

Information, exempel och blanketter

I den här broschyren beskriver vi bland annat

- hur du som har sålt ditt småhus (villa, kedjehus, radhus eller fritidshus) eller ägarlägenhet 2011 ska deklarerera försäljningen och begära uppskov med beskattning av vinst på blankett K5
- hur du som fick preliminärt uppskov i deklarationen 2011 ska redovisa det 2012 på blankett K2
- hur du som har ett uppskavsbelopp sedan tidigare frivilligt kan återföra det på blankett K2
- hur man återför uppskavsbeloppet om bostaden övergår till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning. Redovisning gör du på blankett K2.

**Vet du vilka fördelar du har
om du redovisar din försäljning
eller ditt uppskov på Internet?
Läs mer på sidan 3.**



Innehåll

| | | | |
|---|----|--|----|
| Deklarera försäljningen | 2 | Beräkna vinst eller förlust | 22 |
| Deklarera på Internet | 3 | Avdrag för uppskovsbelopp vid vinst | 24 |
| Försäljning av småhus och ägarlägenhet | 4 | Återföring av uppskovsbelopp | 27 |
| Avdrag för uppskovsbelopp | 7 | Schablonintäkt på uppskovsbelopp | 30 |
| Preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2011 | 12 | Uppgiftsskyldighet för den som har ersättningsbostad i utlandet | 30 |
| Exempel | 17 | Fastighetsavgift och fastighetsskatt..... | 30 |
| Privatbostadsfastighet..... | 21 | Så här räknar du ut skatten | 31 |

Deklarera försäljningen

De allra flesta villor, kedjehus, radhus eller fritidshus (småhus) som säljs är privatbostadsfastigheter. Dessa försäljningar ska redovisas på blankett K5 "Försäljning – Småhus". Detta gäller även småhus som ligger på annans mark. Från och med 2009 finns även så kallade ägarlägenhetsfastigheter (ägarlägenheter), som också kan vara privatbostadsfastigheter. På sidan 21 finns utförlig information om vad som är en privatbostadsfastighet.

Om den sålda fastigheten är en näringsfastighet ska den redovisas på blankett K7 "Försäljning – Näringsfastighet". Se broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313). Försäljning av tomtmark ska vanligtvis redovisas på blankett K7, se sidan 22.

När ska försäljningen deklarerars?

Försäljning av ett småhus ska deklarerars för det inkomstår då ett bindande avtal (köpekontrakt) har

träffats. Betalningstidpunkt och tillträde saknar betydelse. Har du sålt ett småhus genom ett köpekontrakt daterat under år 2011 ska du ta upp vinsten eller förlusten i deklARATIONEN 2012, även om du inte får betalt förrän år 2012.

Ersättning i samband med bodelning eller arvsifte

Har du fått ersättning för en fastighet i samband med bodelning vid skilsmässa, då samboförhållande upphört (bodelningslikvid) eller i samband med arvsifte (skifteslikvid)? Detta räknas inte som ersättning vid försäljning och du ska inte göra någon redovisning på blankett K5. Har du eller den avlidna uppskov med beskattning av vinst sedan tidigare? Läs då på sidan 28 vad som händer med uppskovsbeloppet i samband med bodelning och arv.

Så här räknar du ut vinst eller förlust på din försäljning

Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få göra ett avdrag för uppskovsbelopp från din vinst på den sålda bostaden (= skjuta fram beskattningen helt eller delvis).
Se sidan 7.

Försäljningspris
– Mäklararvode
– Inköpspris
– Förbättringsutgifter
= Vinst eller förlust
+ Återföring av uppskovsbelopp
= Vinst eller förlust

Vinst

Skatten är 22 % av den vinst som ska beskattas detta år (22/30 av vinsten ska tas upp och skattesatsen är 30 %).

Exempel: Vinsten är 100 000 kr och skatten blir då 22 000 kr (100 000 kr x 22/30 x 30 %).

Förlust

Du får skattereduktion med 15 %* av förlusten (halva förlusten får dras av och procentsatsen för skattereduktion är 30*).

Exempel: Förlusten är 50 000 kr och skattereduktionen blir då 7 500 kr (50 000 kr x 50 % x 30 %). Du får alltså tillbaka 15 % av förlusten*.

*Läs dock om underskott av kapital på sidan 32.

På sidorna 4–16 visar vi hur du steg för steg fyller i blanketterna

- K5 "Försäljning – Småhus"
- K2 "Uppskov – bostad"
- "Förbättringsutgifter" (hjälpblankett SKV 2197).

Information om skattereglerna och förklaringar av begrepp finns på sidorna 21–31.

På sidan 31 finns mer information om hur du räknar ut skatten.

Obs! Den här broschyren ger översiktlig information och ska inte betraktas som lagtext i ämnet. Ytterligare information hittar du på www.skatteverket.se.

Deklarera på Internet

Med **e-legitimation** kan du deklarerar din försäljning av småhus och ägarlägenhet och begära uppskov med beskattning av vinst på Internet.

Fördelar

- Fastighetsbeteckning och den ersättning som du fått är ifyllda på rätt plats på blankett K5.
- Återföring av ett eventuellt uppskopsbelopp är redan ifylld på blankett K5.
- Programmet räknar ut och flyttar alla delsummor automatiskt.
- Du får vinst eller förlust automatiskt uträknad.
- Du får hjälp med att räkna ut underskott eller överskott i inkomstslaget kapital.
- Du kan börja att deklarerar, spara dina uppgifter och sedan fortsätta vid ett senare tillfälle.

Med **e-legitimation** kan du också lämna blankett K2 på Internet när du ska

- redovisa ett preliminärt uppskov från föregående år
- göra en frivillig återföring av uppskov
- göra återföring av uppskov vid arv, testamente, gåva, bodelning eller försäljning av ersättningsbostad i utlandet
- lämna uppgift om ersättningsbostad i utlandet.

Du kan inte deklarerar med hjälp av säkerhetskoder, eftersom du måste lägga till uppgifter i deklarationen.

Hur gör du?

Gå in på www.skatteverket.se (**Logga in, e-tjänster → Välj e-tjänst → Inkomstdeklaration 1**). Där finns information om hur du går vidare.

När du ska redovisa försäljningen behöver du dina köpekontrakt från både köpet och försäljningen. Vidare behöver du uppgifter om lagfartskostnader, inteckningskostnader, mäklararvode och andra kostnader från köpet eller försäljningen. Dessutom behöver du dina kvitton och fakturor från eventuella förbättringar.

Du kan beräkna dina förbättringsutgifter på hjälpblanketten "Förbättringsutgifter" (SKV 2197). Blanketten finns i två exemplar i mitten av broschyren.

Det går också att ladda ner blanketten från vår webbplats eller beställa den på vår servicetelefon. Du ska inte skicka in blanketten, men bör spara den eftersom Skatteverket kan begära in en redogörelse för förbättringsutgifterna.

Så här skaffar du e-legitimation

Du kan skaffa e-legitimation om du är Internetkund hos Danske Bank, Handelsbanken, ICA Banken, Ikano Bank, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SEB, Skandiabanken, Sparbanken Syd, Sparbanken Öresund eller Swedbank.

Om du inte är Internetkund hos någon av dessa banker kan du gå in på Nordeas eller Telias webbplatser och läsa hur du ska göra för att skaffa e-legitimation.

Mer information finns på www.skatteverket.se och på www.e-legitimation.se.

Deklarera gärna på Internet även om din mäklare har hjälpt dig att fylla i en blankett. Du behöver bara föra över uppgifterna till din Internetbilaga.

Deklarant: Mattsson, Anders 620108-2697 Sessionstid kvar: 59:18
Inkomstdeklaration: inskickad Bilagor: klara

Start > Användare > Bilagor > Ändra > Skatteuträkning > Bankkonto > Mina uppgifter > Skicka in

Start > Bilagor > Bilaga K5

Försäljning av privatbostad SOLGLÄNTAN 1:1(K5)- Översikt

Information

Du ska nu fylla i bilagan Försäljning av privatbostad. Följ anvisningarna överst på varje sida. Läs i [hjälp](#) om du är osäker på vad du behöver fylla i. Tänk på att spara med jämna mellanrum! Tiden du har kvar innan det sker automatisk utloggning redovisas vid "Sessionstid kvar".

Här kan du gå till bilagans olika avsnitt om det är något du vill ändra eller lägga till. För att du ska kunna välja avsnittet "Uppskov" krävs att du har en vinst som medför att du kan söka uppskov. Den vinst eller förlust som beräknats förs automatiskt över till huvudblanketten.

Försäljning av småhus

Här visar vi hur du steg för steg fyller i blankett K5.

Innan du börjar att fylla i blanketten tar du fram köpekontrakt, kvitto, fakturor m.m. samt specifikationen till inkomstdeklarationen.

Här du e-legitimation kan du lämna blanketten på internet!

Skatteverket

Inkomstdeklaration 1
Inkomståret 2011

2012

Skatteverket

Försäljning
Småhus

K5
2012

Du som har sålt småhus eller ägarlägenhet som är privatbostadsfastighet ska lämna den här blanketten. Lämna den tillsammans med Inkomstdeklaration 1. Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379. Ange belopp i hela kronor.

Inkomstår
2011

99 Datum då blanketten fylls i

98 Numrering vid flera K5

Den skattskyldiges namn

Personnummer

A. Uppgifter om den sålda fastigheten

Fastighetens beteckning

Inköpsdatum enligt köpekontrakt

Försäljningsdatum enligt köpekontrakt

Bosatt på fastigheten

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

Som inköpspris har använts

B. Beräkna vinst eller förlust

| | | |
|---|--------------------|------|
| 1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt) | 01 | + |
| 2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) | 07 | - |
| 3. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. | 02 | - |
| 4. Förbättringsutgifter: ny-, till- eller ombyggnad ¹ | 03 | - |
| 5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparation och underhåll ¹ | 04 | - |
| 6. Vinst eller förlust på försäljningen | = | |
| 7. Din andel i procent% | Din andel i kronor | 09 |
| 8. Återföring av uppskovsbelopp ² | | + 10 |
| 9. Vinst | | = 11 |
| 10. Förlust | | = |

C. Beräkna din andel av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskovsbelopp

1 450 000 kr x din andel i procent av den sålda fastigheten

D. Redovisa ditt avdrag för preliminärt uppskovsbelopp

Obs! Fyll inte i uppgifter här om du inte ska göra avdrag. Gör du avdrag för preliminärt uppskov ska nästa sida inte fyllas i. Utredning om uppskovsbeloppet gör du på blankett K2 nästa år.

| | |
|---|---|
| 1. Vinst från avsnitt B p. 9 | + |
| 2. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp ³ | - |
| Det lägsta beloppet av B p. 9 (vinst) och C (takbelopp) | - |
| 3. Vinst att beskatta detta år | = |

¹ Hjälpblankett SKV 2197 kan användas för att sammanställa förbättringsutgifterna. Du får inte göra avdrag för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion. Detta gäller skattereduktion för bredband och, i vissa fall, skattereduktion för ROT-arbete. Se broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379.
² Uppgift om uppskovsbeloppet finns på specifikationen som bifogas Inkomstdeklaration 1.
³ Uppskovsbeloppet får inte vara lägre än 50 000 kr utom i vissa fall. Se broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379.

K5 Lämna gärna bilagan via e-tjänsten Inkomstdeklaration 1 ("e-INK"), www.skatteverket.se

K5-1

Belopp är fel, stryk det och fyll i rätt belopp. Om du vill ändra beloppet fylla beloppet och din ändring.

Kapital

| Varuslag m.m. | Belopp i kronor |
|---------------|-----------------|
| 50 | |
| 51 | |
| 54 | |
| 64 | |
| 65 | |

Obs!

Om ni är flera delägare som har sålt fastigheten fyller du i de belopp som gäller för hela fastigheten vid avsnitt B punkterna 1-6. Vid punkterna 7-10 fyller du i de belopp som gäller för din andel.

Skulle ni ha förvärvat era andelar vid olika tidpunkter och till olika pris eller ni av någon anledning ska ta upp utgifter med olika belopp, fyller du i stället i de belopp som gäller för din andel vid avsnitt B punkterna 1-10.

Obs!

Om inte hela fastigheten är såld, utan bara din andel, fyller du i de belopp som gäller för din andel vid avsnitt B punkterna 1-10.

Tax.år
2012

Skriv under på baksidan!

Så här fyller du i sidan 1 på blankett K5

- 1 Ange datum när blanketten fylldes i och gör numrering om du lämnar flera blanketter K5.
- 2 Fyll i ditt namn och personnummer.

A. Uppgifter om den sålda fastigheten

- 3 Här fyller du i den sålda fastighetens beteckning. Ange vilket datum du köpte respektive sålde fastigheten. Dessa uppgifter finns på köpekontraktet (ange inte köpebrevens datum). Om du har ärvt fastigheten, fått den i gåva eller genom bodelning, ska du fylla i de uppgifter som gällde för den tidigare ägaren. Fyll också i hur fastigheten har använts samt under vilken period du varit bosatt i den. Om du har sålt en fastighet som du inte har bott i, t.ex. ett fritidshus, sätter du ett kryss i rutan "Ej bosatt".
- 4 Här kryssar du i vilket inköpspris du har använt: antingen 150 % av fastighetens taxeringsvärde för år 1952 eller köpeskillingen enligt köpekontraktet. Läs mer på sidan 23.

B. Beräkna vinst eller förlust

5 Försäljningspris

Fyll i försäljningspriset vid punkt 1 (ruta 01). Uppgift om detta finns på köpekontraktet. Vid punkt 2 (ruta 07) gör du avdrag för utgifter du haft i samband med försäljningen av fastigheten, t.ex. mäklararvode, värderingskostnad och homestaging. Observera att du inte får avdrag för allt som ingår i mäklararvode och homestaging. Läs därför mer på sidan 22.

Redovisa hela försäljningspriset. Om inte hela fastigheten har sålts, du har t.ex. sålt bara din andel, ska du bara fylla i det som du sålt din andel för. Se även nedan vid 8.

6 Inköpspris och lagfartskostnad

Fyll i priset du köpte fastigheten för vid punkt 3 (ruta 02). Men först lägger du till utgifter för lagfart och eventuella pantbrev. Har du ärvt fastigheten, fått den i gåva eller genom bodelning ska du använda den tidigare ägarens inköpspris. För fastigheter som är köpta före 1952 kan inköpspriset beräknas till 150 % av fastighetens taxeringsvärde år 1952.

Redovisa hela inköpspriset. Om inte hela fastigheten har sålts, du har t.ex. sålt bara din andel, ska du dock inte fylla i hela inköpspriset. Se även vid 8.

Exempel: Lennart ärvde sitt föräldrahem hösten 2004. Lennart vet att huset köptes våren 1965 för 100 000 kr. Vid bouppteckningen värderades huset till 500 000 kr. Lennart redovisar 100 000 kr som inköpspris och våren 1965 som inköpsdatum. Han får **inte** använda värdet från bouppteckningen som inköpspris.

7 Förbättringsutgifter

Här gör du avdrag för förbättringsutgifter, dvs. utgifter för ny-, till- eller ombyggnad och utgifter för förbättrande reparationer och underhåll. Utgifterna måste sammanlagt uppgå till minst 5 000 kr per år.

I vissa fall får du inte göra avdrag för den del av din utgift som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete m.m. Läs mer på sidan 23.

Förbättringsutgifterna kan du specificera och summera på hjälpblanketten "Förbättringsutgifter" (SKV 2197). För över summorna till punkt 4 (ruta 03) och punkt 5 (ruta 04). Läs mer på sidan 6 hur du fyller i hjälpblanketten och vad du kan göra avdrag för. Exempel finns på sidan 18.

8 Vinst eller förlust och ägarandel

När du räknat ut om det blir en vinst eller en förlust på försäljningen av fastigheten ska du dela upp vinsten eller förlusten utifrån din ägda andel av fastigheten. Först fyller du i din andel i **procent** och därefter fyller du i din andel i **kronor**.

Exempel: Du och din sambo ägde fastigheten tillsammans. Vinsten på försäljningen är 100 000 kr. Din andel i procent är då 50 % och din andel i kronor är 50 000 kr.

Om du ägde hela fastigheten när den såldes, ska du fylla i hela vinsten eller förlusten.

9 Återföring av uppskovsbelopp

Har du fått uppskov med vinsten från en tidigare försäljning ska du nu återföra (redovisa) det beloppet här. Var ni flera ägare till den bostaden tar du upp **din del** av uppskovet här.

Det uppskov som du ska återföra framgår av specifikationen som du fått tillsammans med inkomstdeklarationen. Fyll i beloppet från specifikationen (uppskovet) vid punkt 8 (ruta 09). Se även information på sidan 27, vid "Försäljning av ersättningsbostaden".

10 Vinst eller förlust

Nu räknar du ut om du får en vinst eller en förlust på din försäljning.

Om du har gjort en vinst och inte vill ha eller kan få uppskov, för du över **hela** beloppet till **ruta 65** på inkomstdeklarationen. Skatteverket reducerar sedan automatiskt vinsten till 22/30.

Om du har gjort en förlust, för du över **hela** beloppet till **ruta 85** på inkomstdeklarationen. Skatteverket reducerar sedan automatisk förlusten till 50 %.

Om du har gjort en vinst och tänker begära uppskov, måste du först kontrollera om du uppfyller kraven för uppskov. Fortsätt i så fall till sidan 7!

Så här sammanställer du dina förbättringsutgifter på hjälpblanketten "Förbättringsutgifter"

Förbättringsutgifter

Du kan få avdrag för förbättringsutgifter, men bara för de år då utgifterna sammanlagt varit minst 5 000 kr. Med förbättringsutgifter menas dels utgifter för ny-, till- eller ombyggnad och dels utgifter för förbättrande reparation och underhåll. Du får även räkna med tidigare ägares förbättringsutgifter om du har förvärvat fastigheten genom arv, gåva, bodelning och liknande.

1 Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad

Med ny-, till- och ombyggnad menas:

Nybyggnad: Nyuppförande av byggnad.

Tillbyggnad: Utökning av byggnadens volym.

Ombyggnad: Ändring av byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion.

Några exempel på ny-, till- eller ombyggnad:

- Installation av bergvärme (se även sidan 18).
- Braskamin (fanns inte tidigare).
- Ombyggnad av kök (väsentliga förändringar och omdisponeringar av köket).
- Byggnation av bastu (fanns inte tidigare).
- Byggnation av altan (fanns inte tidigare).

Se också utförligare exempel på sidan 18. Du kan få avdrag för ny-, till- eller ombyggnader som gjorts år 1952 eller senare.

2 Utgifter för förbättrande reparation eller underhåll

Till skillnad från ny-, till- och ombyggnad får du bara avdrag för förbättrande reparation eller underhåll som du har gjort under **försäljningsåret och de senaste fem åren före försäljningsåret**, dvs. åren **2006 till 2011**.

För att få avdrag krävs dessutom att fastigheten är i bättre skick när du säljer den än när du köpte den. Om fastigheten var nybyggd när du köpte den kan du inte få avdrag för förbättrande reparationer och underhåll. T.ex. är en omtapetsering inte en förbättrande reparation, utan den återställer endast det som förbrukats under innehavstiden. Se också exemplet på sidan 18.

Försäkringsersättning och skattereduktion

Har du fått ersättning från försäkringsbolag eller skattereduktion för ROT-arbeten m.m.? Försäkringsersättning ska minska ditt avdrag. Skattereduktion ska i vissa fall påverka ditt avdrag för förbättringsutgifter. Läs mer på sidan 23.

2 Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll som innebär att egendomen är i bättre skick vid försäljningen än vid köpet

| År för utgiften | Utgiften avser | Belopp* | Avdragsgill del av beloppet |
|--|----------------|---------|-----------------------------|
| Försäljningsåret | | | |
| 2011 | | | |
| Året före försäljningsåret | | | |
| 2010 | | | |
| Andra året före försäljningsåret | | | |
| 2009 | | | |
| Tredje året före försäljningsåret | | | |
| 2008 | | | |
| Fjärde året före försäljningsåret | | | |
| 2007 | | | |
| Femte året före försäljningsåret (äldre utgifter än så är inte avdragsgilla) | | | |
| 2006 | | | |

Börja med att sortera och sammanställa dina kvitton per förbättringsåtgärd och förbättringsår. Har du t.ex. byggt till ett garage sammanställer du kvittona för just det bygget. Har du dessutom byggt en altan gör du den sammanställningen på samma sätt. På blanketten fyller du sedan i vilket år du hade utgiften, vad utgiften avser och den sammanlagda utgiften under året för förbättringsåtgärden. Se även exempel på sidan 18.

Har du haft en utgift för förbättrande reparation eller underhåll måste du dessutom ta ställning till om någon del av utgiften konsumerats genom ålder och brukande. Du kan bara få avdrag för den del som inte är förbrukad vid försäljningstidpunkten ("Avdragsgill del av beloppet" på blankettsida 2).

Information om förbättringsutgifter finns också på www.skatteverket.se

Skatteverket

Förbättringsutgifter

Hjälblankett

Du som sält bostadsrätt eller fastighet kan sammanställa dina förbättringsutgifter på denna hjälpblankett. Ytterligare information finns i broschyerna "Försäljning av småhus", SKV 379, "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321 och "Försäljning av näringsfastighet", SKV 313.

Blanketten ska **inte** lämnas till Skatteverket men bör sparas eftersom Skatteverket kan begära in en redogörelse för förbättringsutgifterna.

Den skattskyldiges namn
Fastighetens beteckning eller bostadsrättsföreningens namn

Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll redovisas på sidan 2.

1 Utgifter för ny-, till-, eller ombyggnad

| År för utgiften | Utgiften avser | Belopp* |
|-----------------|----------------|---------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Avdrag för uppskovsbelopp

Det finns i vissa fall en möjlighet att skjuta fram beskattningen av vinsten eller delar av vinsten i stället för att betala skatt på vinsten i samband med försäljningen om du har sålt en bostad (ursprungsbostad) och har köpt eller avser att köpa en ny bostad (ersättningsbostad). Du ska i så fall göra ett avdrag för uppskovsbelopp från den vinst som du har räknat fram.

Vad innebär det att ha uppskov med beskattning av vinst?

Den vinst som du har uppskov med beskattning av **uppskovsbeloppet**, ska återföras (= beskattas) i inkomstdeklarationen senast när du säljer din ersättningsbostad. Du har rätt att frivilligt återföra hela eller delar av uppskovsbeloppet tidigare. Se sidan 29. Ett uppskovsbelopp måste återföras tidigare än vid försäljningen om ersättningsbostaden övergår till ny ägare via arv, testamente, gåva eller bodelning (med vissa undantag). Läs mer på sidan 28.

Numera ska du årligen betala en skatt på ca 0,5% av uppskovsbeloppet. Läs mer på sidan 30.

Vad krävs för att få göra ett avdrag för uppskovsbelopp?

Vill du göra ett avdrag för uppskovsbelopp ska du först kontrollera om **den sålda bostaden** (ursprungsbostaden) uppfyller förutsättningarna (varit din privatbostad och räknas som permanentbostad).

Du måste ha bott i bostaden antingen

- minst ett år omedelbart före försäljningen (minst ett år före den dag du skriver på köpekontraktet)

eller

- minst tre av de senaste fem åren.

Har du köpt en ersättningsbostad innan du sålde din ursprungsbostad finns en specialregel. Läs vidare under rubriken "Den sålda bostaden" på sidan 25.

Om ovanstående förutsättningar är uppfyllda går du vidare och kollar förutsättningarna för **den nya bostaden** (ersättningsbostaden), bl.a. vad som kan vara ersättningsbostad och när inköp och inflyttning ska ha skett. Läs vidare under rubriken "Den nya bostaden" på sidan 25.

När ska avdraget för uppskovsbelopp vara preliminärt och när ska det vara slutligt om bostaden har sålts 2011?

Avdrag för **preliminärt uppskovsbelopp** kan du välja att göra om du senast den 31 december 2011

- inte köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men avser att göra det senast den 31 december 2012

eller

- köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men inte bosatt dig där senast den 2 maj 2012 men kommer att göra det senast den 2 maj 2013

eller

- har köpt en ny fastighet eller har en gammal fastighet (småhus eller tomt där det uppförs ett småhus eller en ägarlägenhet) och du avser att lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad (inte reparation och underhåll) på fastigheten under tiden mellan den 3 maj 2012 och den 2 maj 2013.

För att du ska kunna göra avdrag för **slutligt uppskovsbelopp** ska du ha köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2011 och du ska ha bosatt dig där senast den 2 maj 2012. Bostaden ska dessutom vara ett småhus, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag och ligga i Sverige eller annat land inom EES-området.

Hur stort kan avdraget för uppskovsbelopp bli om bostaden har sålts 2011?

Ett avdrag (preliminärt eller slutligt)

- kan aldrig bli högre än takbeloppet, som är 1 450 000 kr x ägd andel av den sålda bostaden.
- får inte vara lägre än 50 000 kr*. Beloppet gäller varje delägare för sig.

Ett avdrag för **preliminärt uppskovsbelopp** är lika stort som din andel av vinsten. Är din andel av takbeloppet lägre än din andel av vinsten blir avdraget i stället lika stort som din andel av takbeloppet.

Avdrag för slutligt uppskovsbelopp:

- Om du har köpt en ny bostad där inköpspriset är minst lika stort som försäljningspriset (minskat med utgifter för försäljningen) för den gamla bostaden blir ditt avdrag maximalt lika stort som din andel av vinsten. Är din andel av takbeloppet lägre än din andel av vinsten är avdraget i stället maximerat till ditt takbelopp.
- Om du har köpt en ny bostad med lägre inköpspris än försäljningspriset (minskat med utgifter för försäljningen) för den gamla bostaden är avdraget maximerat till ett belopp som motsvarar din andel av vinsten minskad med prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden (beräknad på din andel av den gamla och den nya bostaden). Är din andel av takbeloppet lägre än detta belopp får avdraget inte vara större än takbeloppet.
- Du kan välja hur stort ditt slutliga uppskovsbelopp ska vara inom ramen för högsta (se ovan) och lägsta avdragsbelopp (50 000 kr).

* I vissa tvångsförsäljningsfall får avdraget vara lägre. Läs på sidan 25.

10. Förlust =

C. Beräkna din andel av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskovsbelopp

1 450 000 kr x din andel i procent av den sålda fastigheten % ① = 25 = ②

D. Redovisa ditt avdrag för preliminärt eller slutligt uppskovsbelopp

Obs! Fyll inte i uppgifter här om du ska nästa sida inte fyllas i. Utredning

1. Vinst från avsnitt B p. 9 ③

2. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp. Det lägsta beloppet av B p. 9 (vinst) ④

3. Vinst att beskatta detta år ⑤

1 Hjälpblankett SKV 2197 kan användas för att beräkna avdragsbeloppet för ROT-arbete. Se broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379.
2 Uppgift om uppskovsbeloppet finns på spec. blankett SKV 2105.
3 Uppskovsbeloppet får inte vara lägre än 50 000 kr.

K5 Lämna gärna bilagan via e-tjänsten Inkort

Blankett K5, sidan 1

SKV 2105 22 01 11-10

Blankett K5, sidan 2

Slutligt uppskov ⑥ Personnummer

E. Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet - fyll i här

| | | |
|---|---------------------------------|----------------------|
| Fastighetens beteckning | Inköpsdatum enligt köpekontrakt | Datum för bosättning |
| 1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. | + | |
| 2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad ⁴ | + | |
| 3. Totalt inköpspris | = | 12 |
| 4. Din andel i procent % | Din andel i kronor | = |

F. Om din nya bostad är en bostadsrätt - fyll i här

| | |
|--|---------------------------------|
| Bostadsrättsföreningens namn | Organisationsnummer |
| Lägenhetens beteckning | Inköpsdatum enligt köpekontrakt |
| 1. Inköpspris (minus inre reparationsfond) | |
| 2. Din andel i procent % | Din andel i kronor |

G. Om din nya bostad finns utomlands - fyll i här

| | | |
|--|--------------------------------------|-------------------------|
| 14 Typ av bostad <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet | Boendeformens beteckning i hemlandet | Land 15 |
| 16 Bostadens adress | | |
| 17 Fastighetens beteckning | | |
| 18 Lägenhetens beteckning | Inköpsdatum enligt köpekontrakt 19 | Datum för bosättning 20 |
| 21. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. ⁵ | | |
| 22. Din andel i procent % | Din andel i kronor | 14 = |

H. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här

| | | | |
|---|-----|---|---|
| 23. Vinst från avsnitt B p. 9 | + | | Är beloppet lägre än 50 000 kr ⁷ eller negativt kan du inte göra något avdrag för uppskovsbelopp. För över vinsten i avsnitt B p. 9 till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1. Är beloppet minst 50 000 kr fortsatt till avsnitt I. |
| 24. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet E p. 4, bostadsrätt F p. 2 eller bostad utomlands G p. 2) | + | | |
| 25. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen ⁶ | - | | |
| 26. Positivt eller negativt belopp | +/- | = | |

I. Redovisa ditt avdrag för slutligt uppskovsbelopp

Obs! Fyll inte i uppgifter här om du inte ska göra avdrag.

| | | | |
|--|---|----|---|
| 27. Vinst från avsnitt B p. 9 | + | | Fyll i valt uppskovsbelopp inom ramen för max- och minimibelopp ← För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1 |
| 28. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp Maxbelopp: det lägsta beloppet av B p. 9 (vinst), C (takbelopp) och H p. 4 (om du har fyllt i avsnitt H) Minimibelopp: 50 000 kr ⁷ | - | 30 | |
| 29. Vinst att beskatta detta år | = | 15 | |

⁴ Du får inte ta med den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Se broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379.
⁵ För utländsk fastighet som motsvarar ett svenskt småhus eller ägarlägenhet ska du även ta med utgift för ny-, till-

2105 22 02 11-10

Så här begär du avdrag på blankett K5 (avsnitt C till I)

- Vill du begära avdrag för **preliminärt uppskovsbelopp** fyller du enbart i avsnitt C och D på sidan 1. Nästa år ska du fylla i blankett K2.
- Vill du begära avdrag för **slutligt uppskovsbelopp** och har köpt en ny bostad som är lika dyr eller dyrare än den gamla bostaden fyller du i avsnitt C på sidan 1, ett av avsnitten E–G och avsnitt I på sidan 2. Har du köpt en ny bostad som är billigare än den gamla bostaden fyller du i avsnitt C på sidan 1, ett av avsnitten E–G, avsnitt H och I på sidan 2.

C. Beräkna din andel av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskovsbelopp

Uppskovsbeloppet är begränsat till takbeloppet, vilket innebär att det inte får överstiga 1 450 000 kr x din andel av den sålda bostaden. Begränsningen gäller såväl preliminära som slutliga uppskovsbelopp. Har du ägt hela den sålda bostaden kan ditt uppskovsbelopp aldrig bli mer än 1 450 000 kr och har du exempelvis ägt halva bostaden så kan uppskovsbeloppet som högst bli 725 000 kr.

Den del av din vinst som överstiger takbeloppet ska beskattas detta år.

① Räkna ut ditt takbelopp genom att multiplicera 1 450 000 kr med den andel, i procent, som du ägde av den sålda bostaden. Fyll i din andel i procent av den sålda bostaden här.

② Här fyller du i det uträknade takbeloppet. När du sedan ska fylla i ditt avdrag för antingen preliminärt uppskovsbelopp i avsnitt D eller slutligt uppskovsbelopp i avsnitt I måste du kontrollera om takbeloppet är lägre än din vinst. Begär du avdrag för slutligt uppskov och den nya bostaden är billigare än den sålda måste du dessutom kontrollera om takbeloppet är lägre än det belopp som du har räknat ut i avsnitt H.

Preliminärt uppskov

D. Redovisa ditt avdrag för preliminärt uppskopsbelopp

- ③ Om du uppfyller alla förutsättningar för att få göra avdrag för uppskopsbelopp och har kommit fram till att detta ska vara preliminärt så fyller du i vinsten från avsnitt B punkt 9 (ruta 10) vid punkt 1 i avsnitt D.
- ④ Avdraget för preliminärt uppskopsbelopp blir lika stort som din vinst om inte din andel av takbeloppet som du räknade ut i avsnitt C är lägre än vinsten.

Vid punkt 2 i avsnitt D fyller du därför i det lägsta beloppet av vinsten vid punkt 1 och takbeloppet i avsnitt C (du kan inte välja att begära avdrag för preliminärt uppskopsbelopp med delar av vinsten utan avdraget är antingen vinsten eller takbeloppet).

- ⑤ Är ditt uppskopsbelopp lika stort som vinsten redovisar du noll vid punkt 3.

Skulle vinsten överstiga ditt takbelopp redovisar du den vinst som återstår och som ska beskattas detta år vid punkt 3 och för sedan över den till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.

Exempel: Du och din man har sålt en villa som var och en har ägt till hälften med en vinst på 1 800 000 kr. Du vill begära avdrag för preliminärt uppskopsbelopp. Din andel 50 % av vinsten är 900 000 kr (D punkt 1). Du har räknat ut din andel av takbeloppet under avsnitt C till 725 000 kr (1 450 000 kr x din andel 50 % av den sålda villan). Eftersom takbeloppet i det här fallet är lägre än vinsten så fyller du i 725 000 kr vid D punkt 2. Vinsten som återstår och ska beskattas detta år är (D punkt 3) 175 000 kr (900 000 kr – 725 000 kr).

175 000 kr förs över till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.

Vad händer med ditt preliminära uppskov nästa år (deklarationen 2013)?

Du ska inte fylla i några ytterligare uppgifter på blankett K5 i år. Det gör du i stället i nästa års deklaration på blankett K2.

Skulle du inte skaffa en ersättningsbostad senast den 31 december 2012 eller inte flytta in i ersättningsbostaden senast den 2 maj 2013 kommer det preliminära uppskopsbeloppet att återföras till beskattning. Köper du en ny bostad där inköpspriset är lägre än försäljningspriset för den sålda bostaden kommer det preliminära uppskovet delvis att återföras till beskattning. Det återförs helt om prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden är lika stor eller större än vinsten vid försäljningen.

En schablonintäkt på 1,67 % av ditt preliminära uppskopsbelopp kommer dessutom att tas upp som en kapitalinkomst i inkomstdeklarationen. Skatten på schablonintäkten är 30 % (detta motsvarar en skatt på ca 0,5 % av själva uppskopsbeloppet).

Slutligt uppskov

Har du kommit fram till att du uppfyller alla förutsättningar för att få göra avdrag för slutligt uppskopsbelopp, ska du fylla i uppgifter på sidan 2 på blankett K5. Börja med att beräkna din andel av takbeloppet i avsnitt C på sidan 1.

- ⑥ Här fyller du i ditt personnummer. Därefter fyller du i uppgifter i ett av avsnitten E, F eller G.

E. Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet

- ⑦ Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet i Sverige fyller du först i fastighetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.
- ⑧ Fyll i priset du köpte den nya fastigheten för. Beloppet finns på köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. Är fastigheten köpt före den 1 januari 2010 – läs först under rubriken "Inköpspris" (Gammal fastighet) på sidan 26.
- ⑨ Har du haft utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av den nya bostaden lägger du till den summan här. Är fastigheten köpt före den 1 januari 2010 – läs först under rubriken "Inköpspris" (Gammal fastighet) på sidan 26. Observera att du inte får räkna med kostnader för reparationer och underhåll, t.ex. tapetsering eller om målning av den nya fastigheten.

Du får inte ta med den del av din utgift som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Läs mer på sidan 26.

- ⑩ När du räknat ut det totala inköpspriset för den nya fastigheten ska du sedan fylla i **din andel** i procent. Du fyller också i **din andel** i kronor i ruta 12.

Exempel: Du och din make äger ert nya hus tillsammans (50 % vardera). Ni köpte det för 1 500 000 kr. Din andel i procent är då 50 % och din andel i kronor är 750 000 kr (ruta 12).

F. Om din nya bostad är en bostadsrätt

- ⑪ Om din nya bostad är en bostadsrätt i Sverige börjar du med att fylla i uppgifter om bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer, lägenhetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.

12 Fyll i priset du köpte lägenheten för minskat med eventuellt tillgodohavande på inre reparationsfond. Inköpspriset finns på köpekontraktet. När den nya bostaden är en bostadsrätt får du **inte** räkna in eventuella ny-, till- eller ombyggnadsåtgärder i inköpspriset. Du får inte heller räkna med kostnader för reparationer och underhåll, som t.ex. tapetsering eller ommålning av den nya lägenheten. Om köpet av bostadsrätten avser upplåtelsen från bostadsföretaget, dvs. en nyproducerad lägenhet, och du har betalat för tillval av inredning och utrustning till bostadsföretaget får utgifterna för tillvalen räknas med i inköpspriset. Har utgifterna för tillvalen i stället betalats till byggtreprenören, enligt separat avtal, får betalningen inte räknas med.

13 Här fyller du i **din andel i procent** samt **din andel i kronor** i ruta 13.

Exempel: Du äger din nya bostadsrätt ensam. Du har köpt den för 500 000 kr. Din andel i procent är då 100 % och din andel i kronor är 500 000 kr (ruta 13).

G. Om din nya bostad finns utomlands

Har du köpt en ny bostad utomlands inom EES-området (ej i Sverige) ska du lämna uppgift här.

14 Ange vilken typ av bostad det är och vilken beteckning som boendeformen har i hemlandet.

15 Fyll i vilket land bostaden finns i.

16 Fyll i bostadens fullständiga adress.

17 Om bostaden är ett småhus, ange fastighetens fullständiga beteckning.

18 Om bostaden är en lägenhet, ange lägenhetens fullständiga beteckning.

19 Fyll i inköpsdatum enligt köpekontraktet.

20 Fyll i datum för bosättning.

21 Fyll i priset du köpte bostaden för. Beloppet finns på köpekontraktet. Om priset är anggett i annan valuta än svenska kronor ska du räkna om beloppet. Du ska då använda omräkningskursen till svenska kronor som gällde dagen för köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. – även dessa belopp omräknade till svenska kronor för den dag du hade kostnaden.

22 Här fyller du i **din andel i procent** samt **din andel i kronor** i ruta 14.

Observera att du ska redovisa din andel av den nya bostaden enligt köpekontraktet här. Redovisar du något annat än vad som framgår av kontraktet, måste du kunna visa att du betrak-

tas som ägare till den redovisade andelen av bostaden i det land där den nya bostaden finns.

H. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden

Här räknar du ut hur stort ditt slutliga uppskovsbelopp blir om den nya bostaden är billigare än den sålda, dvs. inköpspriset för din nya bostad är lägre än den sålda bostadens försäljningspris. Då kan du inte få uppskov med beskattning av hela vinsten.

Du räknar ut uppskovsbeloppet genom att minska din vinst (inklusive eventuellt tidigare uppskovsbelopp) med skillnaden mellan försäljningspriset för din gamla och inköpspriset för din nya bostad. Om den nya bostaden är billigare än den sålda kommer du ha en pluspost (inköpspriset för den nya bostaden 24) som är lägre än minusposten (försäljningspriset för den gamla bostaden 25) i din uträkning = pris-skillnaden som du ska dra bort från vinsten.

23 Fyll i vinsten i avsnitt B punkt 9 (ruta 10) som finns på framsidan av blankett K5.

24 Här fyller du i din andel av inköpspriset för den nya bostaden. Beloppet hämtar du vid E punkt 4, F punkt 2 eller G punkt 2.

25 Fyll i din andel av försäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) för din gamla bostad. Hela försäljningspriset och hela mäklararvodet m.m. har du på framsidan av blankett K5 i avsnitt B punkt 1 och 2.

Exempel: Du och din man har sålt villan för 500 000 kr (avsnitt B punkt 1) och mäklararvodet är 15 000 kr (avsnitt B punkt 2). Eftersom ni äger hälften var ska du vid 25 redovisa 242 500 $([500\ 000 - 15\ 000] \times 50\ %)$.

26 Om uträkningen ger ett **positivt belopp (+) som är minst 50 000 kr** vid punkt 4 går du vidare till avsnitt I för att begära avdrag för uppskovsbelopp (se vid 28).

Du kan inte få uppskov med beskattning av någon del av vinsten om ditt uppskovsbelopp är lägre än 50 000 kr. Vid tvångsförsäljning räcker det dock om uppskovsbeloppet är 10 000 kr för att få avdrag (se sidan 25 vad som avses med tvångsförsäljning)

Exempel 1: Du har sålt en villa som du har ägt till 50 %. Din andel av vinsten är 500 000 kr (punkt 1) och din andel av försäljningspriset är 1 200 000 kr (punkt 3). Du köper en bostadsrätt (100 %) för 1 000 000 kr (punkt 2). Detta innebär en prisskillnad på 200 000 kr mellan din gamla och din nya bostad (1 200 000 kr – 1 000 000 kr). Du minskar vinsten 500 000 kr med prisskillnaden 200 000 kr (500 000 kr + 1 000 000 kr ²⁴ – 1 200 000 kr ²⁵). Beloppet, 300 000 kr, som du då får vid punkt 4 är ditt maximala uppskovsbelopp, eftersom din andel av takbeloppet i avsnitt C är högre, dvs. 725 000 kr (1 450 000 kr x 50 %).

Om uträkningen ger ett belopp vid punkt 4 som är **lägre än 50 000 kr (10 000 kr vid tvångsförsäljning) eller är negativt (-)**, innebär det att du inte kan göra något avdrag för uppskovsbelopp. Är beloppet negativt är prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden större än din vinst. **Du ska i så fall föra över vinsten från avsnitt B punkt 9 till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.**

Exempel 2: Du har sålt en villa för 1 500 000 kr (punkt 3) med en vinst på 600 000 kr (punkt 1). Du köper en bostadsrätt för 800 000 kr (punkt 2). Prisskillnaden mellan den gamla och nya bostaden är 700 000 kr i detta fall (1 500 000 kr – 800 000 kr). Om vinsten 600 000 kr minskas med prisskillnaden 700 000 kr får du ett negativt (-) belopp på 100 000 kr. Eftersom prisskillnaden är större än vinsten kan du inte göra något avdrag för uppskovsbelopp, utan för över vinsten 600 000 kr till **ruta 65** på Inkomstdeklaration 1.

I. Redovisa ditt avdrag för slutligt uppskovsbelopp

²⁷ Fyll i vinsten från avsnitt B punkt 9 (ruta 10) här.

²⁸ Här ska du fylla i ditt avdrag för slutligt uppskovsbelopp.

Du kan välja att göra avdrag med maximalt belopp (**Maxbeloppet**). Om du vill beskatta en större del av vinsten detta år än vad du måste, väljer du i stället att göra avdrag med ett lägre belopp än det maximala. Du får dock inte göra ett lägre avdrag än med **Minimibeloppet** som är 50 000 kr (10 000 kr vid tvångsförsäljning). Se förklaring vid H ²⁶ på sidan 10.

Maximalt uppskovsbelopp är det **lägsta** beloppet av:

- vinsten som du har fyllt i vid punkt 1 (från avsnitt B punkt 9)
- takbeloppet som du har räknat ut vid avsnitt C
- positivt belopp (+) som du har räknat ut vid avsnitt H punkt 4 om den nya bostaden är billigare än den sålda bostaden.

Du kan, och väljer att göra ett avdrag som är lika stort som vinsten

Om du gör ett avdrag för uppskovsbelopp som är lika stort som vinsten redovisar du uppskovsbeloppet vid punkt 2 (ruta 30). Vid ²⁹ punkt 3 (ruta 15) fyller du i 0 kr. Du ska **inte** föra över något belopp till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1!

Du måste göra, eller väljer att göra, ett avdrag som är lägre än vinsten

Om du gör ett avdrag för slutligt uppskovsbelopp som bara är en del av vinsten (för att den nya bostaden är billigare, takbeloppet är lägre än vinsten eller om du vill ha uppskov med endast en del av vinsten) ska du redovisa uppskovsbeloppet vid punkt 2 (ruta 30). För sedan över den ²⁹ vinst som återstår (punkt 1 minus punkt 2) vid punkt 3 (ruta 15) och som ska beskattas detta år till **ruta 65** på Inkomstdeklaration 1.

Fortsättning på exempel 1 vid ²⁶:

Din andel av vinsten från villaförsäljningen, som du fyller i vid punkt 1 i avsnitt I, är 500 000 kr. Du vill göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp med maximalt belopp. Ditt uppskovsbelopp blir alltså det lägsta beloppet av vinsten (500 000 kr), beloppet i avsnitt H (300 000 kr) och takbeloppet (725 000 kr), dvs. beloppet i avsnitt H 300 000 kr. Du fyller i 300 000 kr vid punkt 2. Den vinst som återstår vid punkt 3 och som ska beskattas detta år är 200 000 kr (500 000 kr – 300 000 kr). Du för över 200 000 kr till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.

Senast när du säljer din ersättningsbostad ska det avdragna uppskovsbeloppet återföras (= beskattas) i inkomstdeklarationen. Uppgift om uppskovsbeloppet kommer att finnas på specifikationen till inkomstdeklarationen år 2013.

Preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2011

Om du fick ett preliminärt uppskov med beskattning av vinst i inkomstdeklarationen 2011 ska du lämna blankett K2 "Uppskov - bostad" tillsammans med deklARATIONEN 2012.

Så fyller du i blanketten

På sidan 1 ska du alltid fylla i uppgifter om den bostad du sålde 2010 i avsnitt A. Om du ska fylla i något av avsnitten B, C eller D på sidan 1 eller hur du ska fylla i sidan 2 beror på vilken situation du är i.

• Ingen ersättningsbostad eller bosatt för sent.

Om du inte har köpt en ny bostad senast den 31 december 2011, eller om du har köpt en ny bostad senast vid denna tidpunkt men inte har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2012, har du inte rätt till något slutligt uppskov med beskattning av vinsten. Då behöver du bara fylla i avsnitt A och återföra hela det preliminära uppskopsbeloppet till beskattning i avsnitt F.

• Billigare ersättningsbostad. Om du har:

- köpt en ny bostad senast den 31 december 2011 och
- bosatt dig på denna senast den 2 maj 2012 och
- inköpspriset för den nya bostaden är lägre än försäljningspriset för den bostad som du sålde 2010

yller du först i avsnitt E på sidan 2. Där räknar du ut om du har rätt till något slutligt uppskopsbelopp.

Om du får ett positivt belopp vid punkt 4 fortsätter du till avsnitt G för att redovisa ditt slutliga uppskopsbelopp. Fyll i så fall också i ett av avsnitten B, C eller D på sidan 1.

Om beloppet vid punkt 4 däremot blir noll eller negativt har du inte rätt till något slutligt uppskov utan måste återföra hela det preliminära uppskopsbeloppet i avsnitt F.



• Lika dyr eller dyrare ersättningsbostad. Om du har:

- köpt en ny bostad senast den 31 december 2011 och
- bosatt dig på denna senast den 2 maj 2012 och
- inköpspriset för den nya bostaden är lika högt eller högre än försäljningspriset för den bostad som du sålde 2010

yller du först i ett av avsnitten B, C eller D på sidan 1. Sedan redovisar du ditt slutliga uppskov i avsnitt G på sidan 2.

• Eget val att återföra hela det preliminära uppskopsbeloppet till beskattning

Om du egentligen har rätt till ett slutligt uppskov men inte vill ha något, kan du välja att återföra hela det preliminära uppskopsbeloppet till beskattning i avsnitt F. Då behöver du bara fylla i avsnitten A och F.

På sidorna 13-16 visar vi hur du steg för steg fyller i blankett K2.

Skatteverket **Uppskov - bostad Slutligt/återföring/uppgift** **K2 2012**

Inkomstår 2011 Datum då blanketten fylls i

1 Du som har ett preliminärt uppskov som ska bli slutligt och/eller återföras ska lämna den här blanketten. Blanketten ska även lämnas av dig som frivilligt vill återföra uppskopsbelopp eller uppskopsbelopp måste återföras vid arv, testamente, gåva, bodelning eller vid försäljning av ersättningsbostad i utlandet eller när du intygar att du har kvar ersättningsbostad i utlandet. lämna den tillsammans med inkomstdeklaration 1. Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyrerna "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321 resp. "Försäljning av småhus", SKV 379. Ange belopp i hela kronor!

2 Den skattskyldiges namn Personnummer

3 A. Uppgifter om den sålda bostaden Fastighetsbeteckning eller namn för bostadsrättsföreningen

4 B. Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet - fyll i här

| Fastighetens beteckning | Inköpsdatum enligt köpekontrakt | Datum för bosättning |
|---|---------------------------------|----------------------|
| 1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. | + | |
| 2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad ¹ | + | |
| 3. Totalt inköpspris | = | 01 |
| 4. Din andel i procent % Din andel i kronor | | |

5 6 7

8 C. Om din nya bostad är en bostadsrätt - fyll i här

| Bostadsrättsföreningens namn | Inköpsdatum enligt köpekontrakt | Organisationsnummer |
|---|---------------------------------|---------------------|
| Lagenhetens beteckning | Datum för bosättning | |
| 1. Inköpspris (minus inre reparationsfond) | 02 | |
| 2. Din andel i procent % Din andel i kronor | = | |

9 10

11 D. Om din nya bostad finns utomlands - fyll i här

| Typ av bostad | Boendetformens beteckning i hemlandet | Land |
|---|---------------------------------------|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet | | 12 |
| Bostadens adress | | |
| Fastighetens beteckning | Inköpsdatum enligt köpekontrakt | Datum för bosättning |
| Lagenhetens beteckning | 16 | 17 |
| 1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. ² | 03 | |
| 2. Din andel i procent % Din andel i kronor | = | |

13 14 15 18 19

0 06 2102 SKV

K2 lämna gärna bilagan via e-tjänsten Inkomstdeklaration 1 ("e-INK"). www.skatteverket.se K2-1

Så här fyller du i sidan 1 på blankett K2

- 1 Ange datum när blanketten fylldes i.
- 2 Fyll i ditt namn och personnummer.

A. Uppgifter om den sålda bostaden

- 3 Här fyller du i beteckningen på den fastighet som du sålde 2010 eller om du sålt en bostadsrättslägenhet, namnet på bostadsrättsföreningen.

B. Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet

- 4 Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet i Sverige börjar du med att fylla i uppgifter om fastighetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.
- 5 Fyll i priset du köpte den nya fastigheten för. Beloppet finns på köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. År fastigheten köpt före den 1 januari 2009 läser du först under rubriken "Inköpspris" (Gammal fastighet) på sidan 26.
- 6 Har du haft utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av den nya bostaden, lägger du till summan här. Du får inte ta med den del av din utgift som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Läs mer på sidan 26. År fastigheten köpt före den 1 januari 2009 läser du först under rubriken "Inköpspris" (Gammal fastighet) på sidan 26. Observera att du inte får räkna med kostnader för reparationer och underhåll som t.ex. tapetsering eller ommålning av den nya fastigheten.
- 7 När du räknat ut det totala inköpspriset för den nya fastigheten ska du fylla i din andel i procent. Fyll också i din andel i kronor i ruta 01.

C. Om din nya bostad är en bostadsrätt

- 8 Om din nya bostad är en bostadsrätt i Sverige börjar du med att fylla i uppgifter om bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer, lägenhetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.
- 9 Fyll i priset du köpte lägenheten för minskat med eventuellt tillgodohavande på inre reparationsfond. Beloppet finns på köpekontraktet. När den nya bostaden är en bostadsrätt får du **inte** räkna in eventuella ny-, till- eller ombygg-

nadskostnader i inköpspriset. Du får inte heller räkna med kostnader för reparationer och underhåll som t.ex. tapetsering eller ommålning av den nya lägenheten. Om köpet av bostadsrätten avser upplåtelsen från bostadsföretaget, dvs. en nyproducerad lägenhet, och du har betalat för tillval av inredning och utrustning till bostadsföretaget får utgifterna för tillvalen räknas med i inköpspriset. Har utgifterna för tillvalen i stället betalats till byggentreprenören, enligt separat avtal, får betalningen inte räknas med.

- 10 När du räknat ut det totala inköpspriset för den nya lägenheten ska du fylla i din andel i procent. Fyll också i din andel i kronor i ruta 02.

D. Om din nya bostad finns utomlands

Har du köpt en ny bostad utomlands inom EES-området (ej i Sverige) ska du lämna uppgift här.

- 11 Ange vilken typ av bostad det är och vilken beteckning som boendeformen har i hemlandet.
- 12 Fyll i vilket land bostaden finns i.
- 13 Fyll i bostadens fullständiga adress.
- 14 Om bostaden är ett småhus, ange fastighetens fullständiga beteckning.
- 15 Om bostaden är en lägenhet, ange lägenhetens fullständiga beteckning.
- 16 Fyll i inköpsdatum enligt köpekontraktet.
- 17 Fyll i datum för bosättning.
- 18 Fyll i priset du köpte bostaden för. Beloppet finns på köpekontraktet. Om priset är angett i annan valuta än svenska kronor ska beloppet räknas om. Du ska då använda omräkningskursen till svenska kronor som gällde dagen för köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. – även dessa belopp omräknade till svenska kronor för den dag du hade kostnaden.
- 19 När du räknat ut det totala inköpspriset för den nya bostaden ska du fylla i din andel i procent. Fyll också i din andel i kronor i ruta 03.
Observera att du ska redovisa din andel av den nya bostaden enligt köpekontraktet här. Redovisar du något annat än vad som framgår av kontraktet, måste du kunna visa att du betraktas som ägare till den redovisade andelen av bostaden i det land där den nya bostaden finns.

| | | |
|--|---------------|--|
| (20) | Personnummer | |
| (21) E. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här | | |
| (22) 1. Vinst vid 2011 års taxering ³ | + _____ | Är beloppet noll eller negativt kan du inte få något slutligt uppskov. Efter för det preliminära uppskvsbeloppet från 2011 års taxering i avsnitt F. Är beloppet positivt fortsätt till avsnitt G. |
| (23) 2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet B p. 4, bostadsrätt C p. 2 eller bostad utomlands D p. 2) | + _____ | |
| (24) 3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen ⁴ | - _____ | |
| (25) 4. Positivt eller negativt belopp | +/- = _____ | |
| (26) F. Återföring av hela det preliminära uppskvsbeloppet från 2011 års taxering till beskattning ⁵ | | |
| (27) Preliminärt uppskvsbelopp från 2011 års taxering ⁶ | 10 = _____ | → För över beloppet till ruta 65 ⁷ på Inkomstdeklaration 1 |
| (28) G. Redovisa ditt slutliga uppskov när uppskvsbeloppet var preliminärt vid 2011 års taxering | | |
| (29) 1. Preliminärt uppskvsbelopp från 2011 års taxering ⁶ | 04 + _____ | → För över beloppet till ruta 65 ⁸ på Inkomstdeklaration 1 |
| (30) 2. Slutligt uppskvsbelopp Maxbelopp: Det preliminära uppskvsbeloppet ⁹ eller beloppet i E p.4 om det är lägre (om du har fyllt i avsnitt E) Minimibelopp: 50 000 kr ⁹ | 11 - _____ | |
| (31) 3. Uppskvsbelopp att beskatta detta år | 05 = _____ | |
| H. Återföring av slutligt uppskvsbelopp som du fått vid 2011 års taxering eller tidigare till beskattning - Frivillig återföring - Ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning ¹⁰ - Försäljning av ersättningsbostad i utlandet (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett) | | |
| Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning | | |
| 1. Nuvarande uppskvsbelopp | + _____ | → För över beloppet till ruta 65 ¹¹ på Inkomstdeklaration 1 |
| 2. Uppskvsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring) | 06 - _____ | |
| 3. Kvarvarande uppskvsbelopp | = _____ | |

Så här fyller du i sidan 2 på blankett K2

(20) Fyll i ditt personnummer.

E. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden

(21) Här räknar du ut hur stort ditt slutliga uppskvsbelopp blir om den nya bostaden är billigare än den sålda, dvs. inköpspriset för din nya bostad är lägre än den sålda bostadens försäljningspris. Då kan du inte få uppskov med beskattning av hela vinsten.

Du räknar ut det slutliga uppskvsbeloppet genom att minska din vinst från deklarationen 2011 med skillnaden mellan försäljningspriset för den sålda och inköpspriset för din nya bostad. Om den nya bostaden är billigare än den sålda kommer du ha en pluspost (inköpspriset för den nya bostaden (23)) som är lägre än minusposten (försäljningspriset för den gamla bostaden (24)) i din uträkning = prisskillnaden som du ska dra bort från vinsten.

(22) Här fyller du i din vinst från deklarationen 2011. Du hämtar uppgiften från blankett K5 avsnitt B punkt 9 (ruta 10).

(23) Fyll i din andel av inköpspriset för den nya bostaden. Beloppet hämtar du vid avsnitt B punkt 4, avsnitt C punkt 2 eller D punkt 2 på sidan 1 av blankett K2. Se även 7, 10 eller 19 på sidan 13 i den här broschyren.

(24) Här fyller du i din andel av försäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) för din gamla bostad. Hela försäljningspriset och hela mäklararvodet m.m. har du vid punkt 1 (ruta 01) och punkt 2 (ruta 07) i avsnitt B på blankett K5 i deklarationen 2011.

Exempel: Du och din fru sålde ert radhus för 1 000 000 kr (ruta 01) och mäklararvodet var 50 000 kr (ruta 07). Eftersom ni ägde hälften var ska du redovisa 475 000 kr ($[1\,000\,000\text{ kr} - 50\,000\text{ kr}] \times 50\%$) vid 24.

(25) Om uträkningen ger ett **positivt belopp (+)** går du vidare till avsnitt G för att redovisa ditt slutliga uppskvsbelopp. Det positiva beloppet blir ditt slutliga uppskvsbelopp om inte det preliminära uppskvsbeloppet från deklarationen 2011 är **lägre** (se vid (28)).

Exempel 1: Du sålde en villa under 2010 som du ägde till 50 %. Din andel av försäljningspriset var 1 500 000 kr (punkt 3). Du har köpt en bostadsrätt (100 %) under 2011 för 1 300 000 kr (punkt 2). Skillnaden mellan försäljningspriset för den gamla bostaden och den nya är 200 000 kr (1 500 000 kr – 1 300 000 kr). Den vinst som du redovisade i avsnitt B punkt 9 i deklarationen 2011 var 700 000 kr (punkt 1). Du fick preliminärt uppskov med samma belopp. Du minskar vinsten 700 000 kr med prisskillnaden 200 000 kr (700 000 kr + 1 300 000 kr ⁽²³⁾ – 1 500 000 kr ⁽²⁴⁾). Beloppet, 500 000 kr, som du då får vid punkt 4 blir ditt maximala slutliga uppskovsbelopp eftersom det är lägre än det preliminära uppskovsbeloppet. Du fortsätter till avsnitt G för att redovisa det slutliga uppskovsbeloppet.

Ger uträkningen ett belopp som är **negativt (-) eller noll** är prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden större än eller lika med vinsten från inkomstdeklarationen 2011. Då har du alltså inte rätt till något slutligt uppskovsbelopp utan måste återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning. Gå i så fall vidare till avsnitt F.

Exempel 2: Du sålde din villa 2010 för 2 500 000 kr (punkt 3) och har under år 2011 köpt en bostadsrätt för 2 000 000 kr (punkt 2). Skillnaden mellan försäljningspriset för den gamla bostaden och inköpspriset för den nya är 500 000 kr (2 500 000 - 2 000 000). Din vinst i avsnitt B punkt 9 (ruta 10) på blankett K5 i deklarationen 2011 var 400 000 kr (punkt 1). Du fick preliminärt uppskov med samma belopp i deklarationen 2011. Om du minskar vinsten 400 000 kr med prisskillnaden 500 000 kr får du ett negativt belopp på (-) 100 000 kr vid punkt 4. Här är prisskillnaden större än vinsten och du kan därför inte få något slutligt uppskovsbelopp. Du fortsätter till avsnitt F för att återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning.

F. Återföring av hela det preliminära uppskovsbeloppet från 2011 års taxering till beskattning

⁽²⁶⁾ Detta avsnitt ska du fylla i om du måste återföra **hela** det preliminära uppskovsbeloppet från inkomstdeklarationen 2011 till beskattning.

Det måste du göra om du:

- inte har köpt en ny bostad senast den 31 december 2011 eller
- inte har flyttat in i den nya bostaden senast den 2 maj 2012 eller

- om beloppet i avsnitt E punkt 4 är noll eller negativt (se vid ⁽²⁵⁾)

Här kan du också återföra **hela** det preliminära uppskovsbeloppet om du inte vill ha något slutligt uppskovsbelopp.

⁽²⁷⁾ Det preliminära uppskovsbeloppet hittar du på den specifikation som bifogas Inkomstdeklaration 1. Fyll i beloppet i **ruta 10** och för därefter över det till **ruta 65** på Inkomstdeklaration 1.

Fortsättning på exempel 2 vid ⁽²⁵⁾: Eftersom beloppet i avsnitt E punkt 4 är negativt måste du återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet, 400 000 kr, från deklarationen 2011. Du fyller i beloppet i avsnitt F ruta 10 och för över det till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.

G. Redovisa ditt slutliga uppskov när uppskovsbeloppet var preliminärt vid 2011 års taxering

⁽²⁸⁾ I avsnitt G redovisar du ditt slutliga uppskov.

Du behöver inte ta hänsyn till takbeloppet här (läs mer om takbeloppet på sidan 8). Om din vinst översteg din andel av takbeloppet 1 450 000 kr i deklarationen 2011, begränsades ditt preliminära uppskovsbelopp till din andel av takbeloppet redan då. Har du räknat ut ett uppskovsbelopp i avsnitt E som är högre än det preliminära, kan ditt slutliga uppskov därför inte bli större än det preliminära eftersom uppskovsbeloppet inte får överstiga takbeloppet. Ditt maximala slutliga uppskovsbelopp blir alltså det lägsta beloppet av preliminärt uppskovsbelopp och det belopp du räknat fram i avsnitt E ifall du har köpt en ny bostad som är billigare än den sålda.

Exempel: Du sålde en villa 2010 som du ägde till 50 % och har under 2011 köpt en bostadsrätt med ett inköpspris som är 100 000 kr lägre än din andel av försäljningspriset för den sålda villan. Vinsten som du räknade fram på blankett K5 i deklarationen 2011 är 1 000 000 kr. Du har räknat ut och fyllt i beloppet 900 000 kr i avsnitt E punkt 4 på blankett K2 (vinsten 1 000 000 kr – prisskillnaden 100 000 kr). Du fick preliminärt uppskov med beskattning av vinsten i deklarationen 2011, men ditt uppskovsbelopp blev bara 725 000 kr eftersom vinsten översteg din andel av dåvarande takbelopp (takbeloppet 1 450 000 kr x 50 % = 725 000 kr). Eftersom uppskovsbeloppet inte får överstiga takbeloppet begränsas också ditt slutliga uppskovsbelopp till 725 000 kr, även om du har räknat fram ett högre belopp i avsnitt E.

- 29 Fyll i det preliminära uppskavsbeloppet från deklARATIONEN 2011 vid punkt 1 (ruta 04). Du hittar det på specifikationen som bifogas Inkomstdeklaration 1
- 30 Här ska du bestämma ditt slutliga uppskavsbelopp. Du kan välja maximalt uppskavsbelopp (**Maxbeloppet**), som är det lägsta beloppet av det preliminära uppskavsbeloppet från deklARATIONEN 2011 och det belopp som du har räknat ut i avsnitt E punkt 4 om den nya bostaden är billigare än den sålda (se vid 21).

Har du köpt en ny bostad, där inköpspriset är minst lika högt som försäljningspriset för den sålda, är maxbeloppet detsamma som ditt preliminära uppskavsbelopp från deklARATIONEN 2011.

Vill du beskatta en del av det preliminära uppskavsbeloppet i deklARATIONEN 2012 även om du inte måste, väljer du ett slutligt uppskavsbelopp som är lägre än maxbeloppet. I så fall får det slutliga uppskavsbeloppet inte understiga **Minibeloppet** som är 50 000 kr. Om du har räknat ut ett belopp i avsnitt E punkt 4 som är **lägre** än 50 000 kan du dock **inte** välja ett annat slutligt uppskavsbelopp än beloppet i avsnitt E.

Fyll i ditt slutliga uppskavsbelopp vid punkt 2 (ruta 11).

- 31 Här räknar du ut och fyller i den del av det preliminära uppskavsbeloppet som ska beskattas detta år, dvs. i deklARATIONEN 2012.

Om det slutliga uppskavsbeloppet (punkt 2) är **lika högt** som det preliminära (punkt 1) ska inte någon del av uppskavsbeloppet beskattas. Fyll i så fall i 0 (noll) vid punkt 3 (ruta 05). Då ska du **inte** föra över något belopp till Inkomstdeklaration 1!

Om det slutliga uppskavsbeloppet är **lägre** än det preliminära fyller du i det belopp som ska beskattas vid punkt 3 (ruta 05). För därefter över beloppet till **ruta 65** på Inkomstdeklaration 1.

Om du redovisade vinsten på blankett K12 i föregående års deklARATION läs först informationen som framgår av fotnot punkt 8 på blankett K2.

Fortsättning på exempel 1 vid 25: Du fyller i det preliminära uppskavsbeloppet från deklARATIONEN 2011, 700 000 kr, vid punkt 1 i avsnitt G. Den nya bostaden är billigare än den sålda och du har räknat ut ditt maximala uppskavsbelopp i avsnitt E punkt 4 till 500 000 kr. Detta belopp fyller du i vid punkt 2. Beloppet vid punkt 3, 200 000 kr (700 000 kr – 500 000 kr), är den del av det preliminära uppskavsbeloppet som du måste återföra till beskattning i deklARATIONEN 2012. Det belopp som återförs är alltså

den del av vinsten från deklARATIONEN 2011 som du inte kan få slutligt uppskov med beskattning av. Du för över beloppet 200 000 kr till ruta 65 på inkomstdeklaration 1.

Uppgift om uppskavsbeloppet kommer att finnas på specifikationen till inkomstdeklarationen år 2013.


Schablonintäkt på preliminärt uppskavsbelopp

Bestämmelserna om schablonintäkt på preliminärt uppskavsbelopp har också ändrats från och med deklARATIONEN 2011. Denna ändring innebär att du i deklARATIONEN 2012 ska ta upp en schablonintäkt på 1,67 % av **hela** det preliminära uppskavsbeloppet från deklARATIONEN 2011 som kapitalinkomst. Schablonintäkten beräknas alltså på hela det preliminära uppskavsbelopp som du har med dig vid ingången av inkomståret 2011, oavsett om du återför någon del av uppskavsbeloppet till beskattning eller inte. Tidigare bestämmelser innebar att du inte skulle beräkna någon schablonintäkt på en sådan del av det preliminära uppskavsbeloppet som återfördes till beskattning.

Schablonintäkten är normalt redan ifylld på din deklARATIONSBANKETT och ingår i beloppet vid ruta 50. Eftersom schablonintäkten är en kapitalinkomst tas skatt ut med 30 % av intäkten. Det innebär att du betalar en skatt som är ca 0,5 % av ditt preliminära uppskavsbelopp.

Exempel: Försäljning av villa köpt 1970 och såld 2011

Björn och hans hustru Anita köpte 1970 en villa för 120 000 kr. Villan byggdes 1954. I september 2011 såldes villan för 2 290 000 kr. Björn och Anita redovisar försäljningen på var sin blankett K5.



Skatteverket

Försäljning Småhus

K5
2012

Du som har sålt småhus eller ägarlägenhet som är privatbostadsfastighet ska lämna den här blanketten. Lämna den tillsammans med Inkomstdeklaration 1. Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379. Ange belopp i hela kronor.

| | |
|--|---------------------------|
| Inkomstår 2011 | 98 Numrering vid flera K5 |
| 39 Datum då blanketten fylls i 2012-04-01 | |

| | |
|--|-----------------------------|
| Den skattskyldiges namn Björn Tärna | Personnummer 460623-3411 |
|--|-----------------------------|

A. Uppgifter om den sålda fastigheten

Fastighetens beteckning
Harpunen 1

| | |
|--|--|
| Inköpsdatum enligt köpekontrakt 1970-06-23 | Försäljningsdatum enligt köpekontrakt 2011-09-10 |
| Bosatt på fastigheten fr.o.m. 1970-09-01 | t.o.m. 2011-11-30 |
| Fastigheten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende till | |
| procent 100 | <input checked="" type="checkbox"/> hela innehavstiden <input type="checkbox"/> del av innehavstiden |
| Som inköpspris har använts | |
| <input type="checkbox"/> 150 % av fastighetens taxeringsvärde för år 1952 <input checked="" type="checkbox"/> köpeskillingen enligt köpekontrakt | |

B. Beräkna vinst eller förlust

| | | | | | |
|---|---|----|---|-----------|--------------------|
| 1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt) | ① | 01 | + | 2 290 000 | |
| 2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) | ② | 07 | - | 87 600 | |
| 3. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. | ③ | 02 | - | 121 200 | |
| 4. Förbättringsutgifter: ny-, till- eller ombyggnad ¹ | ④ | 03 | - | 455 710 | |
| 5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparation och underhåll ¹ | | 04 | - | 10 000 | |
| 6. Vinst eller förlust på försäljningen | ⑤ | = | | 1 615 490 | |
| 7. Din andel i procent 50 % | | | | | Din andel i kronor |
| | | ⑥ | = | 807 745 | |
| 8. Återföring av uppskovsbelopp ² | | 09 | + | | |
| 9. Vinst | ⑦ | 10 | = | 807 745 | |
| 10. Förlust | | 11 | = | | |

→ För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1 eller fortsätt nedan i avsnitt C till I om du vill göra avdrag för uppskovsbelopp

→ För över beloppet till ruta 85 på Inkomstdeklaration 1

Så här fyller Björn i sidan 1 på blankett K5

① Försäljningspris

Björn börjar med att redovisa försäljningspriset. Han redovisar **hela försäljningspriset**, inte bara sin egen del. Uppgiften finns på köpekontraktet. Björn fyller i **2 290 000 kr** vid punkt 1 (**ruta 01**).

② Utgifter för försäljningen

Björn gör avdrag för utgifter de har haft i samband med försäljningen av huset. Han fyller i mäklararvode **87 600 kr** vid punkt 2 (**ruta 07**).

③ Inköpspris

Björn och Anita köpte villan för 120 000 kr och lagfartskostnaden var 1 200 kr. Han fyller i **121 200 kr** (120 000 kr + 1 200 kr) vid punkt 3 (**ruta 02**).

④ Förbättringsutgifter

Björn redovisar sedan **förbättringsutgifterna**. Han går igenom kvitton, fakturor m.m. **På hjälpblanketten sammanställer han utgifterna för ny-, till- eller ombyggnader och förbättrande reparationer**. Se på sidan 18 hur Björn redovisar förbättringsutgifterna.

När Björn summerat förbättringsutgifterna för han över **455 710 kr** till punkt 4 (**ruta 03**) och **10 000 kr** till punkt 5 (**ruta 04**).

⑤ Vinst eller förlust på försäljningen

Björn räknar ut att vinsten blir **1 615 490 kr**.

⑥ Eftersom Björn äger 50 % av villan räknar han ut att hans andel av vinsten blir **807 745 kr** (50 % x 1 615 490 kr).

⑦ Vinst eller förlust

Björn har inget uppskov att återföra vid punkt 8. Han flyttar bara sin vinst, **807 745 kr**, till punkt 9 "Vinst".

⑧ Avdrag för uppskovsbelopp

Björn har under 2011 köpt en ny bostad och vill göra avdrag för uppskovsbelopp. Läs mer på sidan 19 hur Björn fyller i sidan 1 och 2 på blankett K5 och hur han beräknar avdraget.

Exempel: Förbättringsutgifter

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

Så här fyller Björn i hjälpblanketten

1980

Ombyggnad av kök. **60 000 kr**
Diskmaskin installerades (fanns inte tidigare). **6 000 kr**

Kommentar: Köksytan har fördubblats genom att väggen mot matrummet har rivits och den nya köksinredningen väsentligt har disponerats om samt även utökats jämfört med tidigare. Nya el-ledningar och avlopp har installerats pga. flyttning av diskbänk och spis. Hela kostnaden anses här vara ombyggnad. Björn fyller i **66 000 kr** på sidan 1.

1984

Byte av tvättmaskin. **5 915 kr**

Kommentar: Byte av tvättmaskin är ingen förbättring utan reparation och underhåll. Björn och Anita har dessutom haft utgiften tidigare än femte året innan försäljningsåret. De kan därför inte få avdrag för detta.

1992

Installation av kabel-tv. **4 100 kr**

Kommentar: Eftersom kabel-tv inte funnits tidigare blir detta en förbättring. Men beloppet är lägre än 5 000 kr och därför får Björn och Anita inget avdrag.

1996

I samband med en vattenskada valde man att helt bygga om badrummet i källaren. Ledningar drogs om för att flytta handfat och installera dusch. Taket sänktes för att installera spottar. Golvvärme installerades. Björn och Anita fick 7 500 kr i ersättning från försäkringsbolaget **75 000 kr**

Kommentar: Björn och Anita får avdrag med 67 500 kr (75 000 kr – 7 500 kr). Ersättningen från försäkringsbolaget ska minska förbättringsutgifterna. Se sidan 23. Björn fyller i **67 500 kr** på sidan 1.

1997

En bergvärmepump installerades och den trasiga oljepannan togs bort. **95 000 kr**

Kommentar: Totala kostnaden för byte av uppvärmningssystem var 95 000 kr. Kostnaden för att byta till ny oljepanna skulle uppgå till 44 500 kr. Merkostnaden för att byta till värmepump, 50 500 kr, kan Björn och Anita få avdrag för som ombyggnadskostnad. Björn fyller i **50 500 kr** på sidan 1.

Hjälpblankett SKV 2197

| Utgifter för förnyelse, tillbyggnad eller ombyggnad som innebär ett skatteärendet | | |
|---|---------------------------|---------|
| År för utgiften | Utgiftens art | Belopp* |
| 1980 | Ombyggnad av kök | 66 000 |
| 1984 | Badrum i källare | 67 500 |
| 1997 | Installation av bergvärme | 50 500 |
| 2006 | Installation av braskamin | 23 000 |
| 2011 | Tillbyggnad | 248 710 |
| Avgär: Försäkrings- eller skadeersättning som överstiger utgifterna | | - |
| Summa | | 455 710 |

* Beloppet för förbättrande reparationer och underhåll måste tillsammans med beloppet för ny-, till- eller ombyggnad uppgå till totalt minst 5 000 kr per år för att överhuvudtaget vara avdragsgillt. Du får inte göra avdrag för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion. Detta gäller skattereduktion för bredband och, i vissa fall, skattereduktion för ROT-arbete. Har du fått försäkrings- eller skadeersättning får du bara göra avdrag för den del av förbättringsutgiften som överstiger ersättningen. Skulle försäkrings- eller skadeersättningen ha överstigit utgiften redovisar du överstigande belopp under "Avgär" ovan. Se broschyren som nämns i ruta 1 övre vänstra hörnet.

SKV 2197 05 01 11-10

| Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll redovisas på sidan 2 | | |
|---|------------------------------------|---------|
| År för utgiften | Utgiftens art | Belopp* |
| 2006 | Braskamin köptes och installerades | 23 000 |
| 2006 | Skorstenen renoverades | 25 000 |
| Avgär: Försäkrings- eller skadeersättning som överstiger utgifterna | | - |
| Summa | | 10 000 |

* Beloppet för förbättrande reparationer och underhåll måste tillsammans med beloppet för ny-, till- eller ombyggnad uppgå till totalt minst 5 000 kr per år för att överhuvudtaget vara avdragsgillt. Du får inte göra avdrag för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion. Detta gäller skattereduktion för ROT-arbete och, i vissa fall, skattereduktion för bredband. Har du fått försäkrings- eller skadeersättning får du bara göra avdrag för den del av förbättringsutgiften som överstiger ersättningen. Skulle försäkrings- eller skadeersättningen ha överstigit utgiften redovisar du överstigande belopp under "Avgär" ovan. Se broschyren som nämns i ruta 1 övre vänstra hörnet.

Observera!

Björn får endast göra avdrag för förbättrande reparationer och underhåll som han gjort under åren 2006 till 2011.

2006

Braskamin köptes och installerades. **23 000 kr**
Skorstenen renoverades. **25 000 kr**

Kommentar: Installation av braskamin är en ombyggnad. Renoveringen av skorstenen kostade 25 000 kr. Björn uppskattar att 10 000 kr därav är en förbättrande reparation eftersom ena skorstenspipan var trasig redan vid köpet. Björn fyller i 23 000 kr som avser braskaminen, på första sidan. På sidan 2 vid femte året innan försäljningsåret, fyller Björn i 25 000 kr i den vänstra kolumnen och 10 000 kr i den högra kolumnen.

2011

Huset byggdes till med 20 kvm **308 710 kr**

Kommentar: Kostnaden för tillbyggnaden är 308 710 kr varav 120 000 kr är arbetskostnad. Företaget de anlidade drog av 60 000 kr från bruttobeloppet i fakturan och Björn och Anita betalade 248 710 kr (308 710 – 60 000). 60 000 kr (halva arbetskostnaden) är Björns och Anitas preliminära skattereduktion för ROT-arbete enligt den så kallade fakturamodellen (företaget rapporterar till Skatteverket att de vill utnyttja skattereduktion med 30 000 kr var). Björn och Anita får avdrag med det belopp de har betalat, 248 710 kr. Den arbetskostnad (60 000 kr) som motsvaras av skattereduktion är inte avdragsgill. Björn fyller i **248 710 kr** på sidan 1.

Björn summerar sina förbättringsutgifter på första sidan och för över 455 710 kr till ruta 03 på framsidan av blankett K5. Från hjälpblankettens andra sida för Björn över 10 000 kr till ruta 04 på framsidan av blankett K5.

Exempel: Avdrag för uppskovsbelopp

Björn och hans hustru Anita köpte en bostadsrättslägenhet i föreningen Seniorens för 1 600 000 kr. Köpekontraktet skrevs på den 2 oktober 2011. De flyttade till lägenheten den 1 december 2011.

Björn och Anita väljer att göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp efter att ha kontrollerat att de uppfyller förutsättningarna för att få uppskov (se förutsättningar för uppskov på sidan 24–27).

Eftersom de köpte en ny bostad och även bosatte sig där under samma år som de sålde sin villa, kan de göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp. De fyller i var sin blankett K5, sidan 1 och 2.

Så här fyller Björn i sidan 1 på blankett K5

- 1 Björn börjar med att räkna ut takbeloppet. Takbeloppet är vad hans uppskovsbelopp som allra högst kan bli. Han multiplicerar 1 450 000 kr med den andel, 50 %, som han ägde av den sålda villan och kommer fram till att hans takbelopp är 725 000 kr.

| | | | | |
|--|----|---|----|--|
| 10. Förlust | 11 | = | | → För över beloppet till ruta 85 på Inkomstdeklaration 1 |
| C. Beräkna din andel av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskovsbelopp | | | | |
| 1 450 000 kr x din andel i procent av den sålda fastigheten | % | | 50 | 25 = 725 000 |
| D. Redovisa ditt avdrag för preliminärt uppskovsbelopp | | | | |
| Obs! Fyll inte i uppgifter här om du inte ska göra avdrag. Gör du avdrag för preliminärt uppskov ska nästa sida inte fyllas i. Utredning om uppskovsbeloppet gör du på blankett K2 nästa år. | | | | |
| 1. Vinst från avsnitt B p. 9 | + | | | |
| 2. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp ³ | | | 20 | |

Blankett K5, sidan 1

Så här fyller Björn i sidan 2 på blankett K5

- 2 **Om din nya bostad är en bostadsrätt**
I avsnitt F fyller Björn i uppgifter om lägenheten som han köpte tillsammans med sin hustru (ersättningsbostaden). Han fyller i hela inköpspriset, 1 600 000 kr, och anger sin andel till 50 % respektive 800 000 kr.
- 3 **Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden**
Eftersom inköpspriset på den nya bostaden var lägre än försäljningspriset för den sålda bostaden ska han även fylla i uppgifter under avsnitt H.
Björn börjar med att fylla i vinsten **807 745 kr** (avsnitt B ruta 10) vid punkt 1. Därefter fyller han i inköpspriset 800 000 kr (avsnitt F ruta 13) vid punkt 2 och sedan 1 101 200 kr vid punkt 3. Beloppet vid punkt 3 är hans andel, 50 %, av försäljningspriset (avsnitt B ruta 01), 2 290 000 kr, minskat med försäljningsutgifterna, 87 600 kr (avsnitt B ruta 07). Det belopp som han räknar ut och fyller i vid punkt 4 är **506 545 kr**. Eftersom beloppet är minst 50 000 kr kan han gå vidare till avsnitt I och göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp.
- 4 **Redovisa ditt avdrag för slutligt uppskovsbelopp**
Björn fyller i vinsten **807 745 kr** (avsnitt B ruta 10) vid punkt 1.

Därefter ska Björn bestämma sitt uppskovsbelopp. Han vill skjuta upp beskattningen av vinsten med så stort belopp som möjligt. Därför väljer han att göra avdrag med maxbeloppet. Han måste jämföra sin andel av takbeloppet 725 000 kr med beloppet, 506 545 kr, som han räknade ut i avsnitt H, och vinsten 807 745 kr. Det är det lägsta av dessa tre belopp som han får göra avdrag med. Det lägsta beloppet är **506 545 kr**. Det fyller han i vid punkt 2. Eftersom avdraget är mindre än vinsten så räknar Björn ut att den del av vinsten som ska beskattas blir 301 200 kr (807 745 kr – 506 545 kr) och fyller i beloppet vid punkt 3. Sist för Björn över vinsten som ska beskattas, **301 200 kr**, till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.

Björn måste senast när han säljer sin ersättningsbostad ta upp uppskovsbeloppet, 506 545 kr i inkomstdeklarationen som återfört uppskovsbelopp. En schablonintäkt på 1,67 % av uppskovsbeloppet (= 8 459 kr) kommer att vara ifylld som kapitalinkomst (vid rutan för ränta, utdelning m.m.) i nästa års inkomstdeklaration. Skatten på schablonintäkten är 30 % (motsvarar en skatt på ca 0,5 % av själva uppskovsbeloppet). Uppgift om uppskovsbeloppets storlek kommer att finnas på den specifikation som Björn får tillsammans med inkomstdeklarationen år 2013.

Personnummer
460623-3411

Slutligt uppskov

E. Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet - fyll i här

| | | |
|---|---------------------------------|----------------------|
| Fastighetens beteckning | Inköpsdatum enligt köpekontrakt | Datum för bosättning |
| 1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. | + | |
| 2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad ⁴ | + | |
| 3. Totalt inköpspris | = | |
| 4. Din andel i procent % | Din andel i kronor | = |

2 F. Om din nya bostad är en bostadsrätt - fyll i här

| | |
|---|--|
| Bostadsrättsföreningens namn Brf. Seniore | Organisationsnummer 799900-0024 |
| Lägenhetens beteckning | Inköpsdatum enligt köpekontrakt 2011-10-02 |
| | Datum för bosättning 2011-12-01 |
| 1. Inköpspris (minus inre reparationsfond) | 1 600 000 |
| 2. Din andel i procent 50 % | Din andel i kronor 800 000 |

G. Om din nya bostad finns utomlands - fyll i här

Typ av bostad Småhus Lägenhet Boendeformens beteckning i hemlandet Land

Bostadens adress

Fastighetens beteckning

Lägenhetens beteckning

| | | |
|--|--------------------|---|
| 1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. ⁵ | 14 | |
| 2. Din andel i procent % | Din andel i kronor | = |

3 H. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här

| | | | |
|---|-----|------------------|--|
| 1. Vinst från avsnitt B p. 9 | + | 807 745 | Är beloppet lägre än 50 000 kr ⁶ eller negativt kan du inte göra något avdrag för uppskovsbelopp. För över vinsten i avsnitt B p. 9 till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1. Är beloppet minst 50 000 kr fortsätt till avsnitt I. |
| 2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet E p.4, bostadsrätt F p. 2 eller bostad utomlands G p. 2) | + | 800 000 | |
| 3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen ⁶ | - | 1 101 200 | |
| 4. Positivt eller negativt belopp | +/- | 506 545 | |

4 I. Redovisa ditt avdrag för slutligt uppskovsbelopp
Obs! Fyll inte i uppgifter här om du inte ska göra avdrag.

| | | | |
|---|---|----------------|---|
| 1. Vinst från avsnitt B p. 9 | + | 807 745 | Fyll i ditt uppskovsbelopp inom ramen för max- och minimibelopp. För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1. |
| 2. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp Maxbelopp: det lägsta beloppet av B p. 9 (vinst), C (takbelopp) och H p. 4 (om du har fyllt i avsnitt H) Minimibelopp: 50 000 kr ⁷ | - | 301 200 | |
| 3. Vinst att beskatta detta år | = | 506 545 | |

⁴ Du får inte ta med den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Se broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379.
⁵ För utländsk fastighet som motsvarar ett svenskt småhus eller ägarlägenhet ska du även ta med utgift för ny-, till- eller ombyggnad.
⁶ Försäljningspris (p. 1) minus utgifter för försäljningen (p. 2) i avsnitt B x din andel.
⁷ Uppskovsbeloppet får inte vara lägre än 50 000 kr utom i vissa fall. Se broschyren "Försäljning av småhus", SKV 379.

K5-2

Inkomstdeklaration 1 2012
Inkomståret 2011

Varje rutt fyllt i. Om ett belopp är fel, stryk det och fyll i rätt belopp istället. Summan av det fyllda beloppet och din ändring.

7 Inkomster - Kapital

| | | |
|--|-----------------|-----------|
| Ränteinkomster, utdelningar m.m. Vinst enligt blankett K4 avsnitt C och K9 avsnitt B. | Belopp i kronor | 50 |
| Överskott vid uthyrning av privatbostad | | 51 |
| Vinst fondandelar m.m. Vinst enligt blankett K4 avsnitt A och B, K10, K10A, K12 avsnitt B och K13. | | 54 |
| Vinst ej märknadsnoterade fondandelar m.m. Vinst enligt blankett K9 avsnitt E och K15A/B. | | 64 |
| Vinst enligt blankett K5 och K6. Merför uppskov från blankett K2. | | 65 |
| Vinst enligt blankett K7 och K8 | | 75 |

8 Avdrag - Kapital

| | | |
|--|--|-----------|
| Ränteutgifter m.m. Förlost enligt blankett K4 avsnitt C och K9 avsnitt B. | | 53 |
| Privaljudsutgifter för försäljning av fastighet endast för den del som överstiger 1 000 kr. Fyll i totalbeloppet. | | 61 |
| Förlost fondandelar m.m. Förlost enligt blankett K10, K10A, K12 avsnitt B och K13. | | 81 |
| Förlost ej märknadsnoterade fondandelar m.m. Förlost enligt blankett K9 avsnitt D, K10A, K12 avsnitt E och K15A/B. | | 83 |
| Förlost enligt blankett K5 och K6 | | 85 |
| Förlost enligt blankett K7 och K8 | | 88 |

9 Utländsk försäkring - Avkastningsskatt

| | | |
|--|--|-----------|
| Utländsk försäkring för livförsäkring | | 62 |
| Utländsk försäkring för pensionsförsäkring | | 63 |

SKV 2105 22 02 11-10

NRV HB FAM Region Kontor Sektion Grupp Person-/Organisationsnummer Förmansföretag Taxår

www.skatteverket.se

2012

Skriv under på baksidan!

Privatbostadsfastighet

Här nedan finns skattereglerna för privatbostadsfastighet utförligt beskrivna. Information om reglerna för näringsfastigheter, t.ex. lantbruk eller skog, finns i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Klassificering i två steg

Det är bara fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostad. Fastigheter som ägs av andra juridiska personer än dödsbon är alltid näringsfastigheter. En fastighet är antingen en privatbostadsfastighet eller en näringsfastighet. Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att en fastighet ska betecknas som privatbostadsfastighet.

1. Det ska vara fråga om ett **småhus, en ägarlägenhet eller tomtmark till småhus eller ägarlägenhet**. För småhus på lantbruk gäller dessutom att endast sådana hus som är inrättade till bostad åt en eller två familjer kan vara privatbostadsfastighet.
2. Småhuset eller ägarlägenheten ska vara en **privatbostad**. När det gäller tomtmark för småhus eller ägarlägenhet ska avsikten vara att marken ska bebyggas med en privatbostad.

Steg 1 – fastigheten ska vara ett småhus eller en ägarlägenhet

Vid fastighetstaxeringen avgörs om en fastighet ska betecknas som småhus. Med småhus menas en- och tvåfamiljshus, t.ex. villa, radhus eller fritidshus. Småhus kan ligga på husägarens egen mark, på mark med tomträtt (småhusenhet) eller på annans mark (hus på ofri grund). Från och med den 1 maj 2009 kan du äga en ägarlägenhetsfastighet. En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet (en fastighet som är avgränsad både horisontellt och vertikalt) som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. Vid fastighetstaxeringen betecknas själva lägenheten som ägarlägenhet om lägenheten är inrättad till bostad åt en enda familj.

Småhus på lantbruk. En- och tvåfamiljshus med tillhörande tomtmark på lantbruk, t.ex. mangårdsbyggnader, räknas som småhus om de används som bostad för ägaren eller närstående. Hus som ligger på lantbruk och som är inrättade för bostad åt tre till tio familjer kan vid fastighetstaxering betecknas som småhus, men sådana hus kan inte vara privatbostad.

Hus eller ägarlägenhet som har byggts om.

Fastighetstaxeringen sker på grundval av fastighetens användning och beskaffenhet vid årets ingång. En fastighet som vid årets ingång rätteligen motsvarar

ett småhus, en ägarlägenhet eller ett hyreshus, behåller också den karaktären under hela det innevarande beskattningsåret. Ombyggnad eller annan ändring av en fastighet kommer alltså vid inkomstbeskattningen få betydelse först för påföljande beskattningsår.

Småhus eller ägarlägenhet utomlands. För småhus eller ägarlägenhet utomlands gäller normalt samma regler som för småhus eller ägarlägenhet i Sverige.

Steg 2 – småhuset eller ägarlägenheten ska vara en privatbostad

Småhus (en- eller tvåfamiljshus) och ägarlägenheter kan klassificeras som privatbostad. Ett småhus eller en ägarlägenhet kan användas både för ägarens bostadsändamål och för näringsverksamhet. Ett eller flera rum kan t.ex. vara uthyrda till någon som inte är närstående eller användas till annat än bostad, medan ägaren själv bor i resten av huset. Vid bedömningen av om det är fråga om privatbostad eller inte är användningssättet eller tänkt användningssätt avgörande. Med användningssätt menas användning av ytan i huset eller ägarlägenheten och inte husets eller ägarlägenhetens användning i tiden. Förhållandena vid försäljningstillfället avgör om den sålda bostaden är en privatbostad eller inte.

Enfamiljshus eller ägarlägenhet. Om ägaren eller närstående till övervägande del, mer än 50 %, använder ett enfamiljshus eller en ägarlägenhet för permanent- eller fritidsboende är det en privatbostad. Småhuset eller ägarlägenheten ska då klassificeras som privatbostad.

Tvåfamiljshus. För tvåfamiljshus gäller att huset ska användas till väsentlig del, minst 40 %, för permanent- eller fritidsboende av ägaren eller närstående.

Avsikt

Det är tillräckligt att ägaren eller hans närstående avser att använda huset eller ägarlägenheten som bostad för att det ska räknas som privatbostad. Att bostaden varit uthyrd viss tid till någon utomstående hindrar inte att den i vissa fall är en privatbostad för ägaren. Detta förutsätter dock att ägaren eller närstående inom överskådlig tid ska använda huset eller ägarlägenheten som bostad för egen del. Omständigheterna i det enskilda fallet avgör om bostaden ska räknas som privatbostad.

Tröghetsregeln

Tröghetsregeln innebär att bostaden – om inte ägaren önskar annat – förblir privatbostad som längst till utgången av andra året efter det att förutsättningarna för att vara privatbostad egentligen upphört. Tröghetsregeln kan också användas när en privatbostad övergått till en ny ägare genom arv, testamente, bodelning eller gåva.

Exempel

Anders äger ett småhus. Den 1 juli 2010 flyttade han därifrån och hyrde ut huset till någon som inte är närstående till honom. Anders måste sälja huset senast den 31 december 2012 för att det ska beskattas som privatbostad vid försäljningen.

Fysiska personer och dödsbon

Trots att ett dödsbo är en juridisk person kan en bostad som var privatbostad för den avlidne förbli privatbostad för dödsboet till utgången av tredje kalenderåret efter dödsåret. Därefter blir bostaden näringsfastighet om den fortfarande ägs av dödsboet. Reglerna för näringsfastighet finns i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Ägaren eller hans närstående

Även om inte ägaren använder bostaden själv räknas den som privatbostad om någon närstående till honom använder den som bostad.

Med närstående avses make, registrerad partner, förälder, mor- och farföräldrar, avkomling och avkomlings make, syskon, syskons make och avkomling samt dödsbo som den skattskyldige eller någon av de ovan nämnda personerna är delägare i.

Med make jämställs sambo om parterna har eller har haft gemensamma barn eller om de tidigare har varit gifta med varandra. Med avkomling avses barn och barnbarn etc. liksom styvbarn och fosterbarn.

Försäljning av tomtmark

Försäljning av mark ska vanligtvis redovisas som försäljning av en näringsfastighet på blankett K7. Undantagsvis kan försäljning redovisas enligt reglerna för privatbostadsfastighet om det under försäljningsåret eller något av de två föregående åren har funnits en konkret och påvisbar avsikt att tomten skulle bebyggas med en bostad för säljarens eller dennes närståendes boende (privatbostad).

Bedömningen av om försäljningen ska redovisas som privatbostadsfastighet eller som en näringsfastighet, görs vid dagen för försäljningen. Sker försäljningen till en närstående som har för avsikt att bebygga tomten för bostadsändamål, då ska beskattningen ske enligt reglerna för försäljning av privatbostadsfastighet. Om försäljningen däremot sker till en person som inte är närstående, då ska beskattningen ske enligt reglerna för näringsfastighet. Reglerna för näringsfastighet finns i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Beräkna vinst eller förlust

Försäljningspris

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

Utgifter för försäljningen

Som utgifter för försäljningen räknas

- mäklararvode och annan försäljningsprovision
- advokatkostnader
- utgift för att tillfälligt inreda bostaden inför försäljningen, s.k. homestaging
- utgift för värdering av bostaden och andra utgifter som säljaren haft för försäljningen.

Utgifter för homestaging inför en visning och mäklararvode får du normalt avdrag för som utgift för försäljningen vid beräkning av vinst. Rätten till

avdrag som utgift för försäljningen är dock beroende av vilka tjänster som ingår i homestaging och mäklararvode, dvs. du kan i många fall inte få avdrag för allt som ingår.

Homestaging

Homestaging innebär att en bostad görs mer attraktiv inför en visning vid en försäljning. Rätten till avdrag som utgift för försäljningen är beroende av vilka tjänster som inredningsföretaget gjort. Du kan få avdrag för den del av utgifterna som avser

- konsultation och fotografering
- ommöblering
- lån eller hyra av möbler, mattor, konst, gardiner etc. under visningen.

Du kan **inte** få avdrag för t.ex. städning, flyttning, trädgårdsskötsel och andra privata kostnader. Utgifter för reparation och underhåll av bostaden, t.ex. tapetsering eller målning, kan du inte få avdrag för som

utgift för försäljningen. Rätten till avdrag för t.ex. tapetsering får i stället bedömas enligt reglerna för förbättringsutgifter.

Idag är det vanligt att det, utöver själva **mäklararvodet**, också ingår ersättning för t.ex. försäkring mot dolda fel, flyttstädning, flyttning m.m. i det belopp du betalar till mäklaren. Om du har rätt till avdrag eller inte beror på vad som ingår i beloppet. Du kan få avdrag för den del av utgifterna som avser själva mäklararvodet och t.ex. premie för dolda fel. Du kan däremot inte få avdrag för den del av utgifterna som avser t.ex. städning och flyttning.

Inköpspris, lagfarts-kostnad m.m.

I inköpspris och lagfartskostnad ingår

- köpeskillingen för bostaden (med mark)
- inköpsprovision och dylikt
- lagfartskostnad
- utgift för in-teckning i fastigheten.

Om fastigheten har förvärvats genom arv eller gåva övertar förvärvaren den tidigare ägarens inköpspris.

Schablonmässigt inköpspris. För fastigheter som är anskaffade före 1952 beräknas inköpspriset som om fastigheten hade köpts den 1 januari 1952. Inköpspriset ska då beräknas till 150 % av fastighetens taxeringsvärde år 1952. Kan du visa att inköpspriset för fastigheten översteg 150 % av 1952 års taxeringsvärde, får du använda det verkliga inköpspriset.

Skatteupplysningen, telefon **0771-567 567**, kan upplysa dig om hur du får fram fastighetens taxeringsvärde för år 1952. Information finns också på **www.skatteverket.se**.

Förbättringsutgifter

Du får räkna med förbättringsutgifterna för de år då utgifterna sammanlagt har varit minst 5 000 kr. Läs mer om förbättringsutgifter på sidan 6. Där, och på sidan 18 finns exempel på förbättringsutgifter. Det finns också information på **www.skatteverket.se**

Ersättning från försäkringsbolag. Försäkrings-ersättning och annan liknande skadeersättning för skada på privatbostadsfastighet är normalt inte skattepliktig. Du får göra avdrag för förbättringsutgifterna endast om utgifterna överstigit den ersättning som du har fått. Om försäkringsersättningen har överstigit de utgifter som du har lagt ned för att avhjälpa skadan, ska du minska inköpspriset med skillnaden mellan ersättningen och utgifterna. Under "Avgår" på hjälpblanketten "Förbättringsutgifter" kan du i första hand dra bort den överskjutande delen från andra förbättringsutgifter.

Skattereduktion för ROT-arbete m.m.

Har du fått skattereduktion eller bidrag för ROT-arbete (reparation/underhåll, om- och tillbyggnad) m.m. har du i vissa fall inte rätt att göra avdrag för den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion eller bidrag. Se tabellen nederst på denna sida.

ROT-arbete utfört den 8 december 2008 och senare. För tiden 8 december 2008 – 31 december 2009 kunde du begära skattereduktion på blankett SKV 4501 eller deklara-tionsbilaga K47 om du själv betalade hela arbetskostnaden. Skattereduk-tionen har tillgodoförts på slutskattebeskedet 2011. Här drar du bort den tillgodoförda skattereduk-tionen från fak-turabeloppet och redovisar nettobeloppet som för-bättringsutgift.

Fakturamodellen, som har tillämpats från och med den 1 juli 2009, innebär att du får en preliminär skattereduktion redan när arbetet utförs genom att bara betala halva arbetskostnaden. Då är huvud-regeln att du gör avdrag för det belopp du har betalat till utföraren som förbättringsutgift. Har du fått preliminär skattereduktion för en avdragsgill förbättringsutgift, men har tillgodoförts slutlig skattereduktion på slutskattebeskedet med ett lägre belopp än vad du totalt har fått som preliminär skattereduktion under året? Då ska du i stället reducera fakturans bruttobelopp med den slutliga skattereduk-tionen när du beräknar din avdragsgilla förbättringsutgift. Efter-som beloppet "skattereduktion för husarbete" på slutskattebeskedet kan innehålla såväl skattereduk-tion för hushållsarbete (städning m.m.) som skatte-reduktion för avdragsgillt och icke avdragsgillt

Skattereduktioner och bidrag

| Typ av skattereduktion eller bidrag | När du har kunnat få skattereduktion/bidrag | Om utgifterna för de skattereduktions-/bidragsgrundande arbetena dras av ska de minskas med skattereduktion/bidrag |
|--|---|--|
| Skattereduktion för byggnadsarbete på bostadshus (ROT-avdrag) | 1993–1994 1996–1999 2004–2005 | Nej |
| ROT-bidrag för ombyggnadsutgifter | 1995–1996 | Ja |
| Skattereduktion för bredband | 2001–2007 | Ja |
| Skattereduktion för vissa miljöförbättrande installationer (Miljö-ROT) | 2004–2006 | Nej |
| Skattereduktion för husarbete (ROT-arbete) | 8 dec 2008– | Ja |

ROT-arbete kan du även bli tvungen att dela upp den slutliga skattereduktionen. Skattereduktion enligt fakturamodellen får anses tillgodoförd i samma tidsföljd som du fått den preliminära skattereduktionen. Du kan kontrollera tidsföljden med hjälp av de meddelanden som Skatteverket har skickat till dig när du har fått preliminär skattereduktion. Se följande exempel:

Exempel – fakturamodellen

Karin har sålt sin villa 2011 och ska sammanställa sina avdragsgilla förbättringsutgifter. Hon vill göra avdrag för en tillbyggnadsutgift (veranda) som hon har haft år 2010. Totalt pris för tillbyggnaden är 45 000 kr varav arbetskostnaden 30 000 kr. Bygghuset drog av halva arbetskostnaden 15 000 kr (Karins preliminära skattereduktion) och hon betalade 30 000 kr.

Karin har fått preliminär skattereduktion med sammanlagt 40 000 kr under 2010, men slutskattebeskedet 2011 visar att hennes slutliga skattereduktion för husarbete bara är 35 000 kr. Karin fick preliminär skattereduktion med 1 000 kr för städning i augusti 2010, 24 000 kr för målningsarbete i september (icke avdragsgill utgift för reparation och underhåll) och 15 000 kr för tillbyggnaden av verandan i november (=40 000 kr). Eftersom hon fick preliminär skattereduktion för städning och målningsarbete först, får 10 000 kr av den slutliga skattereduktionen anses falla på tillbyggnaden (35 000 – 1 000 – 24 000). Karin gör därför avdrag med 35 000 kr för tillbyggnaden som förbättringsutgift (totalt pris 45 000 kr minus slutlig skattereduktion 10 000 kr).

Om du har lämnat in blankett K5 till Skatteverket och minskat dina förbättringsutgifter i blanketten med skattereduktion och du sedan inte blir tillgodoförd skattereduktionen (helt eller delvis), t.ex. på grund av att den slutliga skatten inte räcker till, finns det möjlighet att lämna en rättelse av blankett K5. Har du fått ditt slutskattebesked får du i stället begära omprövning av din taxering (senast 2017 för deklarationen 2012).

Försäljning till underpris

Du får bara göra avdrag för en förlust om den är verklig. Du får inte göra avdrag för en förlust som uppkommer på grund av en försäljning av fastighet till underpris,

om du inte visar att försäljningen gjorts utan avsikt att göra en förmögenhetsöverföring till mottagaren.

Säljaren av en fastighet kan inte heller dra av för en förlust som beror på att han har fått överta en hyreslägenhet av köparen.

En överlåtelse anses normalt vara en gåva om en fastighet säljs till ett pris som understiger taxeringsvärdet. Om däremot fastighetens marknadsvärde understiger taxeringsvärdet när den säljs anses överlåtelsen vara en försäljning. Säljs fastigheten till ett pris som motsvarar eller överstiger taxeringsvärdet anses överlåtelsen vara en försäljning. Det saknar betydelse hur parterna själva betecknat överlåtelseavtalet.

Exempel

Nisse vill sälja sin villa till Pelle för 3 000 000 kr. Nisse köpte villan för ett par år sedan för 2 750 000 kr.

Pelle har en hyreslägenhet som ligger centralt och Nisse vill överta lägenheten. Nisse minskar försäljningspriset till 2 600 000 kr i köpekontraktet, eftersom han får överta Pelles hyreslägenhet.

När Nisse redovisar försäljningen kommer han fram till en förlust på 150 000 kr (2 600 000 – 2 750 000). Han får inte dra av denna förlust i deklarationen.

Avdrag för uppskovsbelopp vid vinst

Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få avdrag med uppskovsbelopp från vinsten för den bostad som du har sålt. På sidan 7 finns en sammanfattning av förutsättningarna för att få avdrag för preliminärt eller slutligt uppskovsbe-

lopp och på sidorna 8–16 finns information om hur du fyller i blanketterna när du vill ha avdrag för uppskovsbelopp. Här nedan finns en utförligare beskrivning av reglerna.

Inga dispensmöjligheter

Skatteverket har inga möjligheter att ge dispens från de krav som redovisas här. Om kraven inte uppfylls, kan du alltså inte göra avdrag för uppskovsbelopp från vinsten.

Uppskovsbeloppet

För att du ska kunna få avdrag med uppskovsbelopp måste detta vara **minst 50 000 kr**. Beloppet gäller varje säljare (delägare) för sig. Om du har ett preliminärt uppskov och inköpspriset för den nya bostaden medför att det slutliga uppskovsbeloppet understiger 50 000 kr kan avdrag medges med detta lägre belopp. I vissa tvångsförsäljningsfall (se under rubriken "Tvångsförsäljning") räcker det att uppskovsbeloppet är 10 000 kr för att du ska kunna få avdrag.

Den sålda bostaden

Det ställs två krav på den sålda bostaden (ursprungsbostaden). Dels ska den vara ett småhus eller en ägarlägenhet som är privatbostad, dels ska den ha uppfyllt villkoren för att ha varit permanentbostad.

Småhus och ägarlägenhet

Uppskov kan du få bara om den sålda bostaden är ett småhus eller en ägarlägenhet som varit **privatbostad**. Vad som menas med privatbostad har förklarats på sidan 21. Bostad i Sverige eller i annat land inom EES-området kan vara ursprungsbostad. Däremot kan **inte** en bostad utanför EES-området, t.ex. en bostad i Schweiz, vara ursprungsbostad.

Permanentbostad

Den sålda bostaden ska ha varit säljarens **permanentbostad**. Med permanentbostad menas här att säljaren ska ha bott i bostaden

- **antingen** minst ett år omedelbart före försäljningen
- **eller** minst tre av de senaste fem åren.

Reglerna betyder att man inte kan få uppskov vid försäljning av andra bostäder än permanentbostäder. En försäljning av t.ex. en fritidsbostad ger inte rätt till uppskov. **Obs!** Bosättningsstid räknas fram till köpekontraktsdatum. Den tid säljaren bor kvar efter att kontraktet har skrivits räknas **inte** som bosättningsstid.

Exempel

I början av november 2011 sålde Mustafa sitt hus som han flyttade in i den 1 december 2010. Köpekontraktet skrevs den 10 november 2011 och tillträdet till villan bestämdes till den 1 februari 2012.

Mustafa köper ett nytt hus i december 2011 och han vill ha uppskov med vinsten, 100 000 kr. Mustafas bosättningsstid räknas mellan inflyttningsdagen den 1 december 2010 och försäljningsdagen den 10 november 2011. Tillträdesdagen saknar betydelse. Eftersom Mustafa inte bott i huset minst ett år före försäljningen kan han inte göra avdrag för uppskovsbelopp.

Om man redan har köpt den nya bostaden innan man har sålt den tidigare bostaden, kan man få frågan om den tidigare bostaden var permanentbostad bedömd efter förhållandena vid köpet av den nya bostaden.

Exempel

Johan har bott i ett hus från januari 2009 till mars 2011. Då flyttar han till en bostadsrätt som han köpte 10 januari 2011. Han säljer huset och skriver köpekontrakt den 1 november 2011. Johan har inte bott i huset ett år omedelbart före försäljningen den 1 november och inte heller tre av de senaste fem åren. Däremot har han bott där ett år omedelbart före köpet av bostadsrätten den 10 januari 2011. Johan kan därför begära att det sålda huset ska anses som hans permanentbostad.

Bostäder som ägs av dödsbo vid försäljningen kan inte vara permanentbostäder.

Tvångsförsäljning

I vissa tvångsförsäljningsfall kan en bostad få räknas som permanentbostad trots att säljaren inte varit bosatt där minst ett år. Det fordras då bara att han bor i bostaden vid försäljningen. Detta gäller följande två fall:

- Vid försäljning genom expropriation eller liknande förfarande eller annars under sådana förhållanden att tvångsförsäljning måste anses vara för handen (förutsatt att det inte skäligen kan antas att försäljningen skulle ha ägt rum även om tvång inte förelåg).
- Vid försäljning till staten därför att bostaden inte kan bebos utan påtaglig olägenhet på grund av flygbuller.

Om en fastighet blir inlöst enligt t.ex. miljöbalken är det fråga om sådan expropriation som kan göra att uppskovsreglerna blir tillämpliga.

Den nya bostaden

Den nya bostaden (ersättningsbostaden) måste uppfylla vissa krav för att man ska kunna få uppskov med vinsten på den sålda bostaden (ursprungsbostaden). Med förvärv menas här i första hand köp, men du kan även förvärva en ersättningsbostad genom arv, gåva och bodelning under förutsättning att det sker mot ersättning, t.ex. en skifteslikvid.

Bostad i Sverige

En fastighet kan vara ersättningsbostad (ny bostad) om den vid förvärvet är

- småhus med mark (småhusenhet)
- småhus på annans mark
- småhus på lantbruk (t.ex. mangårdsbyggnad)
- ägarlägenhet
- tomt där det byggs ett småhus eller en ägarlägenhet.

Vad som menas med småhus eller ägarlägenhet, se sidan 21.

En bostadsrätt kan vara ersättningsbostad om den vid förvärvet är en bostad i ett privatbostadsföretag. Även en nyproducerad bostadsrätt, som inte är bostad i ett privatbostadsföretag vid förvärvet, kan vara ersättningsbostad. Bostadsrätt i en ännu inte färdigställd byggnad kan utgöra ersättningsbostad om förvärvet sker efter det att nybyggnationen har pågått i sådan omfattning att arbetet kan bedömas som en byggnad under uppförande.

Bostad utomlands

Det är numera möjligt att göra avdrag för uppskovsbelopp även vid köp av ny bostad utanför Sverige. Bostaden måste dock ligga inom EES-området. Det är t.ex. inte möjligt att göra avdrag för uppskovsbelopp om man har köpt en ny bostad i Thailand. Den nya bostaden utomlands måste uppfylla samma krav som de svenska bostäderna, dvs. vara ett småhus, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt. Begreppet småhus kan i vissa fall även omfatta i utlandet direktägda lägenheter (ägarlägenheter).

EES-området består år 2011 av de 27 EU-länderna (Belgien, Bulgarien, Cypern, Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Grekland, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Polen, Portugal, Rumänien, Slovakien, Slovenien, Spanien, Storbritannien, Sverige, Tjeckien, Tyskland, Ungern och Österrike), samt Island, Liechtenstein och Norge.

Läs mer om uppgiftsskyldighet för ersättningsbostad utomlands på sidan 30.

Tidpunkt för köpet

Den nya bostaden måste ha förvärvats

- **tidigast** året före det år då du sålde din bostad
- **senast** året efter det år då du sålde din bostad.

Tiden räknas här i kalenderår.

Gammal fastighet. Fastighet (småhus, fritidshus eller tomtmark för småhus) som förvärvats (köp m.m.) **tidigare** än året före det år du sålde din bostad kan bli ersättningsbostad. Detta gäller om ny-, till- eller ombyggnad (inte reparationer och underhåll) har gjorts under tiden mellan den 1 januari året före försäljningen och den 2 maj andra året efter försäljningen. I dessa fall anses fastigheten vara förvärvad den 1 januari året före det år då du sålde din bostad.

Bosättning

Du måste ha bosatt dig i den nya bostaden (ersättningsbostaden) **senast** den 2 maj andra året efter det att du sålde den tidigare bostaden. **Obs!** En fritidsbostad, t.ex. sommarstuga, kan normalt inte vara ersättningsbostad.

Flera ersättningsbostäder

Om du förvärvat flera nya bostäder, som var och en uppfyller kraven för att vara en ersättningsbostad, kan

du fritt välja **vilken** som ska vara din ersättningsbostad när du gör avdrag för uppskovsbelopp.

Inköpspris

I inköpspriset för den nya bostaden räknar du in inköpsprovision, stämpelskatt och liknande utgifter.

Om den nya bostaden är ett **småhus på lantbruk**, får du som inköpspris endast räkna med den del av inköpspriset för fastigheten som hör till småhuset med mark. Denna fördelning kan du vanligtvis göra med hjälp av fastighetens taxeringsvärde.

Om den nya bostaden är ett **småhus** eller en **ägarlägenhet**, får utgifter för ny-, till- och ombyggnad räknas med i inköpspriset. Du ska ha haft utgifterna för sådana åtgärder senast den 2 maj andra året efter försäljningen av den tidigare bostaden. Utgifter för reparation och underhåll får inte alls räknas in i inköpspriset. Om du har fått eller ansökt om **skattereduktion för ROT-arbete** utfört den 8 december 2008 och senare får du inte ta med den del av utgiften för till- och ombyggnad som motsvaras av skattereduktion. Läs under rubriken "ROT-arbete utfört den 8 december 2008 och senare" på sidan 23. Där framgår hur du ska redovisa dina förbättringsutgifter med hänsyn till skattereduktionen. Du gör på samma sätt med utgifter för till- och ombyggnad som ska läggas till inköpspriset.

Gammal fastighet. För fastighet som förvärvats (köp m.m.) **tidigare** än året före det år ursprungsbostaden såldes får endast utgifter för ny-, till- eller ombyggnad räknas in. De utgifter som får tas med ska du ha haft under tiden mellan den 1 januari året före försäljningen och den 2 maj andra året efter försäljningen av den tidigare bostaden. Inköpspriset för fastigheten får i detta fall **inte** tas upp.

Exempel

Erik har sålt sin villa för 500 000 kr och gjort en vinst på 100 000 kr.

Han bosätter sig i sitt fritidshus som han äger sedan många år. Erik har under året byggt om och byggt till fritidshuset för 600 000 kr.

När det gäller uppskov får Erik inte ta upp inköpspriset för fritidshuset, 25 000 kr, men däremot utgifterna för om- och tillbyggnaden 600 000 kr. Erik kan därmed få uppskov med hela vinsten för villan.

Dödsbon

Som huvudregel gäller inte uppskovsmöjligheterna för dödsbon. Ett dödsbo kan ändå få uppskov om den som

- sålt sin bostad dör innan han köpt en ny bostad, förutsatt att hans make eller sambo köper en ny bostad och själv uppfyller bosättningskraven (både för den gamla och den nya bostaden).

- köpt en ny bostad dör innan han bosatt sig där, förutsatt att hans make eller sambo själv uppfyller bosättningskraven (både för den gamla och den nya bostaden). I detta fall fordras dessutom att den nya bostaden, när den efterlevande bosätter sig där, antingen ägs av dödsboet eller har övergått till den efterlevande genom arv, testamente eller bodelning med anledning av den andres död.

I dessa fall krävs att den efterlevande ger sitt medgivande till att den förvärvade bostaden ska räknas som ersättningsbostad (ny bostad) vid dödsboets taxering.

Återföring av uppskovsbelopp

I vissa situationer måste uppskovsbeloppet återföras (beskattas):

- vid försäljning av ersättningsbostaden
- vid överlåtelse av ersättningsbostaden genom arv, testamente, gåva och bodelning (med vissa undantag). Behöver återföring **inte** göras överförs uppskovsbeloppet till den nya ägaren.

Det finns också möjlighet att frivilligt återföra hela eller delar av uppskovsbeloppet innan en försäljning.

Försäljning av ersättningsbostaden

Har du fått uppskov med vinsten från en tidigare försäljning ska du återföra det när den nya bostaden (ersättningsbostaden) har sålts. Uppgift om eventuellt uppskov finns på specifikationen som du får tillsammans med inkomstdeklarationen. Uppskovsbeloppet tas upp vid avsnitt B punkt 8 på blankett K5 när du redovisar försäljningen av ersättningsbostaden.

Exempel

Inger sålde sin gamla villa 1995 för 600 000 kr och gjorde då en vinst på 100 000 kr (600 000 kr – 500 000 kr). Samma år köpte hon en ny villa för 650 000 kr. Inger uppfyllde därmed villkoren för att få helt uppskovsavdrag och hennes uppskov (obeskattade vinst) var 100 000 kr.

I september 2011 säljer Inger villan och flyttar till en hyreslägenhet. När Inger redovisar försäljningen av villan i deklarationen 2012 måste hon lägga till (återföra) uppskovsbeloppet, 100 000 kr vid avsnitt B punkt 8 på blankett K5.

Försäljning av ersättningsbostad i utlandet

Du är normalt inte skattskyldig i Sverige för vinsten från den sålda bostaden om du är bosatt utomlands, begränsat skattskyldig i Sverige, och har sålt en ut-

ländsk bostad som blev din ersättningsbostad när du tidigare år begärde uppskov med beskattning av vinst. Du ska däremot beskattas för hela eller delar av uppskovsbeloppet om bostaden eller del av denna övergår till ny ägare genom försäljning, byte eller liknande. Skulle det ha uppstått en kapitalförlust vid försäljningen av den utländska ersättningsbostaden ska förlusten dras av från uppskovsbeloppet innan det tas upp till beskattning.

Köper du en ny ersättningsbostad inom EES-området (se sidan 26) i samband med försäljning av din gamla ersättningsbostad i utlandet (EES-området), kan du begära uppskov på nytt även om du inte ska beskattas för vinst på den gamla ersättningsbostaden i Sverige. Det innebär i princip att du kan få uppskov med beskattning av det tidigare uppskovsbeloppet på nytt. Du måste dock ta hänsyn till takbelopp (sidan 8) och den begränsning av uppskovet som en billigare ersättningsbostad innebär (sidan 10). Dessutom måste du ta hänsyn till bestämmelserna om lägsta uppskovsbelopp (sidan 25) och bosättning på ursprungsbostad och ersättningsbostad (sidorna 25–26).

Behöver du inte deklarerat försäljningen på annan blankett återför du uppskovsbeloppet på blankett K2. Du fyller bara i namn, personnummer och avsnitt H.

Arv, testamente, gåva eller bodelning

Uppskovsbeloppet, eller delar av detta, måste numera återföras om den bostad som uppskovsbeloppet gäller (ersättningsbostaden) övergår till ny ägare, helt eller delvis, genom arv, testamente, gåva eller bodelning den 1 januari 2008 eller senare. Återföringen redovisas i inkomstdeklarationen som lämnas för det inkomstår då bostaden övergår (övergår bostaden exempelvis till ny ägare genom gåva under 2011 så ska återföringen göras i deklarationen 2012). Bestämmelsen gäller såväl svenska som utländska ersättningsbostäder. Överlåtarens nuvarande uppskovsbelopp finns på specifikationen till inkomstdeklarationen.

Undantag från återföring:

- om bostaden övergår till make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år* genom arv eller testamente
eller
- om bostaden övergår genom bodelning med anledning av att ett samboförhållande upphör, skilsmässa eller makens eller sambons död.

Sker bodelning under bestående äktenskap ska uppskovsbeloppet däremot återföras.

Vid de undantagna typerna av överlåtelse kan man, om så önskas, göra en frivillig återföring (se avsnittet "Frivillig återföring av uppskovsbelopp"). Läs också om uppgiftsskyldigheten nedan.

Återföringen redovisar du på blankett K2. Fyll i namn, personnummer och avsnitt H.

Obs! Den som tar emot en bostad genom arv, testamente, gåva eller bodelning övertar alltid den tidigare ägarens inköpspris m.m. för den överlåtna delen oavsett om uppskovsbeloppet har återförts till beskattning hos den tidigare ägaren eller inte.

*Vid tidpunkten för arvlåtarens dödsfall.

Exempel

Sune har ett uppskovsbelopp på 675 200 kr som gäller fastigheten Torpet 5. (Beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen.) Fastighetens marknadsvärde är 2 400 000 kr. Den 15 juni 2011 överlåter han halva fastigheten till sin sambo som gåva (samboförhållandet har inte upphört). Marknadsvärdet för den överlåtna delen är 1 200 000 kr. Sune måste därför återföra 337 600 kr (675 200 kr x 1 200 000 kr/2 400 000 kr) av uppskovsbeloppet till beskattning i deklarationen 2012. Han fyller i blankett K2 avsnitt H.

Bostadens beteckning fyller Sune i på första raden i avsnitt H. Det belopp 337 600 kr som måste återföras fyller Sune i vid punkt 2 och för över till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1. Se blankett K2 nedan.

Den skatt som Sune ska betala på det återförda uppskovsbeloppet är 74 272 kr (337 600 kr x 22/30 x 30 %), dvs. 22 % av det återförda beloppet.

H. Återföring av slutligt uppskovsbelopp som du fått vid 2011 års taxering eller tidigare till beskattning.

| | | |
|--|-----------------|---------|
| - Frivillig återföring | | |
| - Ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning ¹⁰ | | |
| - Försäljning av ersättningsbostad i utlandet (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett) | | |
| Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning | | |
| Torpet 5 | | |
| 1. Nuvarande uppskovsbelopp | + | 675 200 |
| * 2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring) | - ⁰⁶ | 337 600 |
| ** 3. Kvarvarande uppskovsbelopp | = | 337 600 |

→ För över beloppet till ruta 65 ¹¹ på Inkomstdeklaration 1

* Om du återför uppskovsbelopp som avser näringsfastighet eller näringsbostadsrätt ska du i stället föra över beloppet från ruta 06 till ruta 75 i Inkomstdeklaration 1. Om uppskovsbeloppet som du återför avser en bostadsrätt i en s.k. oäkta bostadsrättsförening ska du i stället föra över beloppet från ruta 06 till ruta 64 i Inkomstdeklaration 1.

** Det kvarvarande uppskovsbeloppet som du räknat fram vid punkten 3, blir det belopp som till nästa års deklaration ligger som underlag för schablonintäkten på 1,67 % (läs mer på sidan 30).

Uppgiftsskyldighet vid överlåtelse genom arv, testamente eller bodelning när återföring inte behöver göras

I de fall där uppskovsbeloppet **inte** behöver återföras till beskattning när ersättningsbostaden övergår till ny ägare vid arv, testamente eller bodelning (se ovan) så övergår uppskovsbeloppet i stället till den nya ägaren. Dödsboet eller överlåtaren ska därför lämna uppgifter under "Övriga upplysningar" i inkomstdeklarationen om beteckning på den överlåtna bostaden (även bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer om det är en bostadsrätt), uppskovsbeloppets storlek samt den nya ägarens namn, adress och person-/organisationsnummer.

Frivillig återföring av uppskovsbelopp

Om du har uppskov med beskattning av vinst, ett uppskovsbelopp, från en tidigare försäljning av bostad kan du välja att frivilligt återföra hela eller delar av det till beskattning innan bostaden säljs. Ditt nuvarande uppskovsbelopp hittar du på specifikationen till inkomstdeklarationen.

Frivillig återföring gör du på blankett K2, på sidan 2 i avsnitt H.

Obs! De år då du väljer att göra en frivillig återföring måste det återförda beloppet vara minst 20 000 kr. Om du har kvar ett uppskovsbelopp som understiger 20 000 kr måste du återföra **hela** beloppet. Har du exempelvis kvar ett uppskovsbelopp som är 18 000 kr, får du endast göra frivillig återföring med hela beloppet, dvs. 18 000 kr.

Exempel

Mats har ett uppskovsbelopp på 275 320 kr från en försäljning 2002. (Beloppet finns på specifikationen som bifogats inkomstdeklarationen.) Mats vill återföra 60 000 kr av sitt uppskov i deklarationen 2012 och han fyller därför i blankett K2. När han fyllt i namn och personnummer på sidan 1 fyller han i fastighetsbeteckningen, Granen 2, på första raden i avsnitt H. Det återförda beloppet (punkt 2),

60 000 kr, för Mats över till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1. Se blankett K2 nedan.

Den skatt som Mats ska betala på grund av det återförda uppskovsbeloppet blir 13 200 kr (60 000 kr x 22/30 x 30 %), dvs. skatten är 22 % av det återförda uppskovsbeloppet.

H. Återföring av slutligt uppskovsbelopp som du fått vid 2011 års taxering eller tidigare till beskattning.

| | | |
|--|------|---------|
| - Frivillig återföring | | |
| - Ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning ¹⁰ | | |
| - Försäljning av ersättningsbostad i utlandet (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett) | | |
| Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning | | |
| Gränen 2 | | |
| 1. Nuvarande uppskovsbelopp | + | 275 320 |
| * 2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring) | 06 - | 60 000 |
| ** 3. Kvarvarande uppskovsbelopp | = | 215 320 |

→ För över beloppet till ruta 65¹¹ på Inkomstdeklaration 1

* Om du återför uppskovsbelopp som avser näringsfastighet eller näringsbostadsrätt ska du i stället föra över beloppet från ruta 06 till ruta 75 i Inkomstdeklaration 1. Om uppskovsbeloppet som du återför avser en bostadsrätt i en s.k. oäkta bostadsrättsförening ska du i stället föra över beloppet från ruta 06 till ruta 64 i Inkomstdeklaration 1.

** Det kvarvarande uppskovsbeloppet som du räknat fram vid punkten 3, blir det belopp som till nästa års deklaration ligger som underlag för schablonintäkten på 1,67 % (läs mer på sidan 30).

Behöver du göra en skatteinbetalning vid återföring av uppskovsbelopp?

Har du gjort en frivillig återföring av uppskovsbelopp eller återföring i samband med arv, testamente,

gåva eller bodelning eller vid försäljning av ersättningsbostad i utlandet kan du bli tvungen att göra en extra skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta om du beräknar att få ett underskott på skattekontot. Se vidare under avsnittet "Så här räknar du ut skatten" på sidan 31.

Schablonintäkt på uppskovsbelopp

Du som har fått uppskov med beskattning av vinst vid bostadsöverlåtelse ska numera, varje år, betala skatt på uppskovsbeloppet. Du påförs en schablonintäkt i inkomstslaget kapital som är 1,67 % av det uppskovsbelopp som du har kvar vid ingången av inkomståret. Skatt tas ut med 30 % av schablonintäkten (motsvarar en skatt på cirka 0,5 % av uppskovsbeloppet).

I deklarationen 2012 kommer du som har

- ett slutligt uppskovsbelopp från deklarationen 2011 eller tidigare, eller
- ett preliminärt uppskovsbelopp från deklarationen 2011

att få en schablonintäkt ifylld på Inkomstdeklaration 1.

Den ingår i beloppet "Ränteinkomster, utdelningar m.m." (vid ruta 50) på sidan 1. Läs mer om schablonintäkt på preliminärt uppskovsbelopp på sidan 16.

Den ifyllda schablonintäktens storlek, liksom uppskovsbeloppets storlek, framgår av specifikationen till inkomstdeklarationen.

Begär du avdrag för uppskovsbelopp i deklarationen 2012 kommer schablonintäkt att påföras först i deklarationen 2013.

Du kan inte påverka schablonintäktens storlek vid 2012 års inkomsttaxering om du gör en återföring av uppskovsbeloppet (frivillig eller i samband med arv, testamente, gåva, bodelning eller försäljning av ersättningsbostaden) i deklarationen 2012, utan det är först i deklarationen 2013 som schablonintäkten påverkas av en sådan återföring.

Uppgiftsskyldighet för dig som har ersättningsbostad i utlandet

Har du fått avdrag för uppskovsbelopp och skaffat en ersättningsbostad i utlandet ska du årligen lämna in uppgifter till Skatteverket. Är ägandeförhållandena desamma som vid förvärvet av ersättningsbostaden ska du som är deklARATIONSSKYLDIG i Sverige bifoga blankett K2 till inkomstdeklarationen. Du fyller i så fall i namn och personnummer och sätter ett kryss i ruta 21 i avsnitt I, på sidan 2 på blankett K2. Skulle ägandeförhållandena ha ändrats kanske du måste

återföra uppskovsbeloppet till beskattning. Läs i avsnitten "Försäljning av ersättningsbostad i utlandet" och "Arv, testamente, gåva eller bodelning" på sidorna 27–28.

Lämnar du inte några som helst uppgifter om ägandeförhållandena i din inkomstdeklaration kan Skatteverket komma att återföra uppskovsbeloppet till beskattning.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Du som har ett småhus som är uppfört ska betala fastighetsavgift. Har du en obebyggd tomt eller tomt med ett småhus under uppförande ska du i stället betala fastighetsskatt.

Fastighetsavgiften är 6 512 kr för varje bostadsbyggnad med tillhörande tomtmark men högst 0,75 % av taxeringsvärdet (byggnadsvärdet och tomtmarksvärdet) vid inkomsttaxeringen 2012. Fastighetsskat-

ten är 1 % av taxeringsvärdet. För småhus utan byggnadsvärde är det bara värdet på tomtmarken som ligger till grund för beräkning av fastighetsavgiften. Avgiften är 6 512 kr men högst 0,75 % av det taxerade markvärdet. Byggnad på annan ägares mark (byggnad på ofri grund) är lös egendom, men ska jämföras med fastighet när det gäller fastighetsskatt och fastighetsavgift.

För byggnad på ofri grund är avgiften maximalt 3 256 kr men högst 0,75 % av taxerat byggnadsvärde. För tomtmark (t.ex. arrendetomt) som är bebyggd enbart med småhus som har en annan ägare är avgiften maximalt 3 256 kr men högst 0,75 % av taxerat markvärde.

Observera att lagfart saknas för byggnad på ofri grund. Vid ägarförändring bör i stället en kopia på överlåtelsehandlingen lämnas in till Skatteverket.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt ska betalas för **hela** kalenderåret (2011) av den som är ägare till fastigheten den 1 januari 2011. Har du sålt en fastighet där äganderätten övergått senare än 1 januari 2011 ska du således betala fastighetsavgift eller fastighetsskatt för **hela** 2011. Äganderätten övergår normalt på köpekontraktets datum om inget annat har avtalats om tidpunkten för äganderättsövergången. Fördelningen av fastighetsavgift eller fastighetsskatt mellan säljare och köpare får regleras i samband med upprättandet av köpekontraktet eftersom någon fördelning inte kan göras i inkomstdeklarationen.

Mer information om fastighetsavgift och fastighetsskatt finns i broschyrerna:

- "Dags att deklarerar" (SKV 325). Beställ på vår servicetelefon, direktval 7101.
- "Fastighetsavgift och fastighetsskatt" (SKV 296). Beställ på vår servicetelefon, direktval 7501.

Exempel

Arne säljer sin villa med taxeringsvärdet 1 800 000 kr till Erik. Köpekontrakt upprättas den 1 juni 2011. I köpekontraktet har Arne och Erik avtalat om att äganderättsövergången ska ske först på tillträdesdagen den 1 september 2011. Arne redovisar försäljningen i inkomstdeklarationen 2012.

Eftersom Arne äger fastigheten den 1 januari 2011 ska han betala fastighetsavgift med 6 512 kr för hela år 2011 vid inkomsttaxeringen 2012 (0,75 % av taxeringsvärdet 1 800 000 kr blir 13 500 kr). Underlaget för fastighetsavgiften är ifyllt på inkomstdeklarationen 2012 med 851 600 kr (0,75 % av 851 600 = 6 512 kr).

I samband med köpet avtalar de om att Erik ska kompensera Arne för den fastighetsavgift, 2 170 kr (6 512 kr x 4/12), som Arne får betala för tiden efter äganderättsövergången (1 september–31 december 2011). Arne ska inte redovisa kompensationen i inkomstdeklarationen.

Om du deklarerar din försäljning på Internet får du hjälp med att räkna ut din skatt.

Så här räknar du ut skatten

Vinst

Vinsten vid försäljning av tillgångar, t.ex. fastighet, är inkomst av kapital. Ett återfört uppskovsbelopp tas också upp som vinst. Skatten i inkomstslaget kapital är 30 %.

Vid försäljning av småhus är skatten dock endast 22 % av vinsten (skattepliktig del 22/30 x 30 %). Normalt beskattas ett återfört uppskovsbelopp på samma sätt, men har du tagit upp ett återfört uppskovsbelopp i ruta 75 på Inkomstdeklaration 1 är skatten 27 % av uppskovsbeloppet (skattepliktig del 90 % x 30 %). Har du tagit upp det återförda beloppet i ruta 64 på Inkomstdeklaration 1 är skatten i stället 30 % av uppskovsbeloppet (skattepliktig del 100 % x 30 %).

I exemplet på sidan 19 beräknades Björns vinst till 301 200 kr (efter avdrag för uppskovsbelopp). Den vinst som ska beskattas är 220 880 kr (301 200 kr x 22/30).

Den skattepliktiga delen av vinsten, 220 880 kr, räknas samman med Björns andra kapitalinkomster och med övriga utgifter som han har haft i inkomstslaget kapital. Björn har haft ränteutgifter på 50 000 kr och inga

andra inkomster av kapital än vinsten. Nettot, inkomst av kapital, beskattas med en statlig skatt på 30 %.

Björn har fått preliminär skattereduktion för ROT-arbete enligt fakturamodellen med 30 000 kr. Björn får slutlig skattereduktion med samma belopp eftersom skattereduktionen inte överstiger Björns sammanlagda skatt.

| Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.) | Kapital |
|--|------------------------------|
| | Vinst + 220 880 |
| | Ränteutgift - 50 000 |
| | Inkomst av kapital = 170 880 |
| | Skattesats 30 % |
| Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000 | Skatt = 51 264 |
| Sammanlagd skatt 100 000 + 51 264 = 151 264 kr | |

Förlust

Om du får en förlust vid försäljning av ett småhus får du avdrag med endast 50 % av förlusten. Om förlusten tillsammans med dina övriga inkomster och utgifter i kapital leder till ett underskott av kapital, får du avdrag för detta i form av en skattereduktion vid skatteuträkningen.

Om Björn i stället gjort en förlust på 88 000 kr (44 000 kr eller 50 % av förlusten får han avdrag för) vid försäljningen blir resultatet följande:

| Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.) | Kapital |
|---|--------------------------------|
| | Förlust - 44 000 |
| | Ränteutgift - 50 000 |
| | Underskott av kapital = 94 000 |
| Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000 | Skattereduktion 30 % = 28 200 |
| Sammanlagd skatt 100 000 - 28 200 = 71 800 kr | |

På underskott av kapital får du skattereduktion med 30 % om underskottet är högst 100 000 kr. Om underskottet av kapital är större än 100 000 kr är

skattereduktionen 30 % av 100 000 kr, dvs. 30 000 kr, plus 21 % av den del av underskottet som överstiger 100 000 kr.

Också här får Björn slutlig skattereduktion för ROT-arbete med samma belopp som den preliminära (30 000 kr). Skattereduktionen överstiger inte Björns sammanlagda skatt.

Behöver du göra en skatteinbetalning?

Om du beräknar att få ett underskott på skattekontot som kommer att **överstiga 20 000 kr** kan du göra en extra skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta. Inbetalningen ska var bokförd på Skatteverkets plus- eller bankgiro **senast den 13 februari 2012**.

Om ditt underskott på skattekontot i stället kommer att uppgå till **högst 20 000 kr**, kan du också göra en skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta. Denna inbetalning ska däremot vara bokförd på Skatteverkets plus- eller bankgiro **senast den 3 maj 2012**.

Mer information om skatteuträkning och inbetalning av skatt finns bland annat i broschyren "Dags att deklarerera" (SKV 325) och i "Skatteuträkningsbroschyren" (SKV 425).

Behöver du hjälp?

Vi har informationsträffar för dig som ska deklarerera din försäljning av småhus eller ägarlägenhet. Där går vi igenom hur du ska fylla i blankett K5.

Gå in på www.skatteverket.se/infotraffar och välj "Informationsträffar". Där ser du när vi har en informationsträff som passar dig.

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



Skatteverket

SKV 379 utgåva 18. Utgiven i januari 2012.