

Blanketten ska lämnas av dig som har sålt en oäkta bostadsrätt eller fått bostadsförmån eller annan utdelning från bostadsföretaget.
 I bifogade upplysningar finns mer information om när du ska använda blanketten och hur du fyller i varje avsnitt.
 Information finns även på www.skatteverket.se/beskattningoaktabostadsforetag.
 Ange belopp i hela kronor.

Inkomstår

2021

Datum när blanketten fylls i

Numrering vid flera K9

Namn

Personnummer

A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten

Det oäkta bostadsföretagets namn		Organisationsnummer	Bostadsföretaget är
Försäljningsdatum enligt köpekontrakt	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Lägenhetsbeteckning	<input type="checkbox"/> en bostadsrättsförening
			<input type="checkbox"/> ett aktiebolag

B. Beräkna vinst eller förlust

Beloppen vid p.1-7 nedan är		Den andel av hela bostadsrätten som du har sålt, i procent		=		%
<input type="checkbox"/> gemensamma för flera delägare	<input type="checkbox"/> individuella					
1. Försäljningspris enligt köpekontrakt	+					
2. Försäljningsutgifter t.ex. mäklararvode	-					
3. Inköpspris m.m.	-					
4. Förbättringsutgifter	-					
5. Kapitaltillskott	-					
6. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen	-					
7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet	+					
8. Vinst eller förlust	= +/-					
9. Beloppet vid p.8 x den andel av bostadsrätten som du har sålt om beloppen vid p.1-7 är gemensamma för flera delägare	= +/-					
10. Återföring av uppskovsbelopp	+					
11. Vinst	=					
12. Förlust	=					
13. Vinst: Beloppet vid p.11 x 5/6	=					
14. Förlust: Beloppet vid p.12. Om bostadsföretaget är ett aktiebolag är det i stället 5/6 av beloppet vid p.12	=					
15. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp Läs i upplysningarna hur du ska fylla i fältet	-					
16. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp Läs i upplysningarna hur du ska fylla i fältet	-					
17. Återstående vinst efter avdrag för uppskovsbelopp (Beloppet vid p.11 minus p.15 eller p.16) x 5/6	=					

➔ Fortsätt till sidan 2 om du ska göra avdrag för uppskovsbelopp. Fortsätt annars till **p.13**

➔ Fortsätt till **p.14**

➔ För över beloppet till **p.7.5** på Inkomstdeklaration 1 eller **p.7.4** på bostadsföretaget är ett aktiebolag

➔ För över beloppet till **p.8.4** på Inkomstdeklaration 1 eller **p.8.3** om bostadsföretaget är ett aktiebolag

➔ Sätt ett kryss i rutan om du begär preliminärt uppskov därför att du sålt på grund av betydande samhällsförflyttning ☐

➔ För över beloppet till **p.7.5** på Inkomstdeklaration 1 eller **p.7.4** om bostadsföretaget är ett aktiebolag



Uppskov med beskattning av vinst

Du kan bara begära uppskov om bostadsföretaget var ett privatbostadsföretag när du och köparen skrev på köpekontraktet för den sålda bostadsrätten.

Personnummer

C. Uppgifter om din bosättning i den sålda bostadsrätten

Jag har varit bosatt i bostadsrätten	fr.o.m.	t.o.m.
Bostadsrätten är en permanentbostad eftersom jag har		
<input type="checkbox"/> varit bosatt under minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	<input type="checkbox"/> varit bosatt sammanlagt minst tre år av de senaste fem åren före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	
<input type="checkbox"/> förvärvat min nya bostad före försäljningen av bostadsrätten och har varit bosatt minst ett år närmast före, eller sammanlagt minst tre av de senaste fem åren före det datum jag skrev på köpekontraktet för min nya bostad		

D. Beräkna din andel av takbeloppet

3 000 000 kr x den andel av hela bostadsrätten som du ägde innan försäljningen, i procent	<input type="text"/> %	=	<input type="text"/>
---	------------------------	---	----------------------

E. Din nya bostad är ett småhus eller ägarlägenhet i Sverige eller en motsvarighet inom EES

Fastighetsbeteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+	
2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad	+	
3. Totalt inköpspris	=	
4. P.3 multiplicerat med din ägarandel i procent <input type="text"/> %	=	

F. Din nya bostad är en bostadsrätt i Sverige eller en motsvarighet inom EES

Bostadsrättsföreningens eller den utländska motsvarighetens namn	Svenskt organisationsnummer	
Lägenhetsbeteckning hos bostadsrättsföreningen	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
1. Inköpspris minus eventuell inre reparationsfond		
2. P.1 multiplicerat med din ägarandel i procent <input type="text"/> %	=	

G. Om din nya bostad finns utomlands inom EES - fyll i kompletterande uppgifter här

Vad den utländska boendeformen heter i landet där bostaden finns	EES-land, landskod
Bostadens gatuadress	
Bostadens postadress	

H. Beräkna ditt uppskovsbelopp om din nya bostad är billigare än den sålda

Vinst i B p.11	Inköpspris i E p.4 eller F p.2		
<input type="text"/>	X <input type="text"/>		
<input type="text"/>	Försäljningspris minus försäljningsutgifter	=	
			Fortsätt till avsnitt B p.16

Bostadsförmån/utdelning

I. Beräkna skattepliktig del av bostadsförmån eller annan utdelning för en oäkta bostadsrätt

1. Bostadsförmån/utdelning för den oäkta bostadsrätten	=		Bostadsföretagets organisationsnummer
2. Den del som ska tas upp i kapital; beloppet vid p.1 x 5/6	=		För över beloppet till p.7.2 på Inkomstdeklaration 1

K9M-2-04-2021P4



Upplysningar

På blankett K9 redovisar du vinst eller förlust om du har sålt en oäkta bostadsrätt och bostadsföretaget (bostadsrättsföreningen, bostadsföreningen eller aktiebolaget) var oäkta den 1 januari försäljningsåret. Du kan normalt inte få uppskov med beskattning av vinst när du säljer en oäkta bostadsrätt. Läs mer om när du kan få uppskov vid B p.11 och 12. På blankett K9 redovisar du också bostadsförmån eller annan utdelning som du har fått från bostadsföretaget.

Deklarera försäljningen året efter det år du och köparen skrev på köpekontraktet. Du får en kontrolluppgift KU55 från bostadsföretaget om försäljningen. Uppgifterna på kontrolluppgiften finns med på specifikationen till din inkomstdeklaration. Du hittar mer information på www.skatteverket.se/beskattningsomkustabostadsforetag och www.skatteverket.se/bostadsuppskov.

Du deklarerar enklast i tjänsten Inkomstdeklaration 1 på skatteverket.se. Har du sålt bostadsrätten är blankett K9 skapad åt dig i tjänsten. Om du ändå väljer att fylla i pappersblanketten lämnar du den tillsammans med Inkomstdeklaration 1.

Redovisa försäljningen

Skriv vilket datum du fyller i blanketten. Numrera blanketterna om du lämnar flera K9. Fyll i ditt namn och personnummer.

A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten

Fyll i bostadsföretagets namn och organisationsnummer. Fyll i datumen på köpekontrakten från försäljningen och köpet av bostadsrätten, inte de eventuella köpebrevens datum. Har du fått bostadsrätten genom gåva, arv, bodelning eller testamente fyller du i datumet för den tidigare ägarens köp. Därefter fyller du i lägenhetsbeteckningen. Markera med ett kryss om bostadsföretaget är en bostadsrättsförening/bostadsförening, eller ett aktiebolag.

B. Beräkna vinst eller förlust

Vinsten eller förlusten räknas ut på två olika sätt. Välj sätt utifrån ägarförhållandena under den tid du har ägt bostadsrätten. Har du fått bostadsrätten genom gåva, arv, bodelning eller testamente utgår du från ägarförhållandena sedan den tidigare ägaren köpte bostadsrätten.

Ensam ägare

Om du har varit ensam ägare sedan du köpte bostadsrätten sätter du ett kryss vid **individuella uppgifter**. Fyll i de belopp som gäller för hela bostadsrätten vid p.1-7 och din vinst eller förlust vid p.8.

Flera ägare

Har ni varit flera delägare sedan du köpte bostadsrätten gör du så här:

- Om samtliga delägare
 - har sålt **hela** bostadsrätten tillsammans, och
 - har köpt bostadsrätten tillsammans, och
 - det har varit oförändrade ägarförhållanden under innehavstiden, och
 - delägarna ska göra avdrag för gemensamma förbättringsutgifter

sätter du ett kryss i **gemensamma uppgifter**. Fyll i de belopp som gäller för hela bostadsrätten vid p.1-7. Fyll i hela vinsten eller förlusten vid p.8 och din andel av den vid p.9.

- I **alla andra situationer sätter du ett kryss vid individuella uppgifter** och fyller i dina personliga belopp. Det gäller till exempel om inte hela bostadsrätten är såld utan bara din eller några delägarers andelar. Fyll i din andel av försäljningspriset och försäljningsutgifterna vid p.1-2 (hela försäljningspriset och de totala försäljningsutgifterna om det bara är du som har sålt en del av bostadsrätten). Fyll i din andel av inköpspriset, förbättringsutgifterna, kapitaltillskottet och reparationsfonden vid p.3-7. Fyll i din vinst eller förlust vid p.8

Fyll sedan i hur stor del av hela bostadsrätten som du har sålt, i procent. Du kan ta med två decimaler.

B p.1, 2 och 3 Fyll i försäljningspriset från köpekontraktet och dina försäljningsutgifter, exempelvis mäklararvode. Fyll i inköpspriset. Ta med insatsen/grundavgiften och eventuella upplåtelse- och inträdesavgifter om du hämtar inköpspriset från upplåtelseavtalet. Fyll i den tidigare ägarens inköpspris om du har fått bostadsrätten genom gåva, arv, bodelning eller testamente.

B p.4 Om du har haft utgifter för grundförbättringar, till exempel ny-, till- eller ombyggnad eller utgifter för förbättrande reparationer och underhåll kan du ha rätt att dra av dem.

Läs på www.skatteverket.se/avdragvidforsaljning innan du fyller i ditt avdrag i blanketten.

B p.5, 6 och 7 Har du lämnat ett kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen fyller du i det här. Det ska vara en inbetalning som du har gjort utan villkor om återbetalning och som har höjt föreningens egna kapital.

Fyll i bostadsrättens andel av eventuell inre reparationsfond vid försäljningen och vid köpet. Eventuella belopp hittar du på kontrolluppgiften.

B p.8, 9 och 10 Räkna ut om p.1 minus p.2-6 plus p.7 blir en vinst eller förlust och fyll i det uträknade beloppet i p.8. Multiplicera beloppet i p.8 med den andel av bostadsrätten som du sålde om beloppen i p.1-7 är gemensamma för flera delägare och fyll därefter i det uträknade beloppet vid p.9. Om du fick uppskov med beskattning av tidigare vinst när du köpte den här bostaden, fyll i det uppskovsbeloppet här. Eventuellt uppskovsbelopp finns med på specifikationen som bifogas din deklaration.

B p.11 och 12 Lägg ihop vinsten vid p.8 eller 9 med eventuellt uppskovsbelopp vid p.10 eller minska förlusten vid p.8 eller 9 med uppskovsbeloppet. Får du en vinst fyller du i den vid p.11. Du kan normalt inte få uppskov med beskattning av vinsten om du säljer en oäkta bostadsrätt. Skulle bostadsrättsföreningen ha blivit ett privatbostadsföretag när du och köparen skrev på köpekontraktet kan du dock få uppskov om du uppfyller de övriga kraven för att få uppskov. Läs mer om kraven på www.skatteverket.se/bostadsuppskov.

Fortsätt till sidan 2 om du ska göra avdrag för uppskovsbelopp. Om du inte ska begära uppskov fortsätter du till p.13.

Får du en förlust fyller du i den vid p.12. Fortsätt därefter till p.14.

B p.13 Här räknar du ut din skattepliktiga vinst. Multiplicera vinsten vid p.11 med 5/6 och fyll i det uträknade beloppet vid p.13. Om bostadsföretaget är en bostadsrättsförening eller en bostadsförening för du över beloppet vid p.13 till p.7.5 på Inkomstdeklaration 1. Om bostadsföretaget är ett aktiebolag för du i stället över beloppet till p.7.4.

B p.14 Här redovisar du den förlust som ska föras över till Inkomstdeklaration 1. Om bostadsföretaget är en bostadsrättsförening eller en bostadsförening flyttar du bara beloppet vid p.12 till p.14. Förlusten vid p.14 för du sedan över till p.8.4 på inkomstdeklarationen. Förlusten ska inte kvoterats till 5/6. Är bostadsföretaget ett aktiebolag multiplicerar du förlusten vid p.12 med 5/6 och fyller sedan i det uträknade beloppet vid p.14. Därefter för du över beloppet vid p.14 till p.8.3 på Inkomstdeklaration 1.

Begära uppskov med beskattning av vinst

Om du har sålt med vinst har du i vissa fall rätt att skjuta upp beskattningen av hela eller delar av vinsten. Du begär uppskov genom att dra av ett **preliminärt** eller **slutligt uppskovsbelopp** från din uträknade vinst. Läs på skatteverket.se/bostadsuppskov om uppskovsreglerna, vad det är för skillnad på preliminärt och slutligt uppskov och vad uppskovet innebär under kommande år innan du begär uppskov. Understiger din andel av vinsten eller det uträknade uppskovsbeloppet 50 000 kr kan du inte få uppskov. Läs på skatteverket.se om du har gjort en tvångsförsäljning. Då gäller andra regler.

Så här fyller du i sidan 2 om du vill ha uppskov

Börja med att fylla i ditt personnummer.

Preliminärt uppskov

Vill du ha preliminärt uppskov fyller du först i avsnitt C.

Räkna sedan du ut din andel av takbeloppet i avsnitt D. Ditt uppskovsbelopp är det **lägsta beloppet** av vinsten från avsnitt B p.11 och din andel av takbeloppet från avsnitt D.

Fyll i ditt preliminära uppskovsbelopp vid avsnitt B p.15.

Sätt ett kryss i rutan bredvid p.15 om du har sålt bostaden på grund av betydande samhällsförflyttning.



Upplysningar

Då kan du köpa en ersättningsbostad senast sju år efter det år du sålde din bostad. Mer information om vad betydande samhällsförflyttning innebär finns på skatteverket.se/bostadsuppskov.

Slutligt uppskov

Vill du ha slutligt uppskov fyller du först i avsnitt C. Fyll i uppgifter om din nya bostad i avsnitt E eller F. Fyll även i avsnitt G om den nya bostaden finns i ett annat EES-land än Sverige.

Tag därefter reda på om du har köpt en ny bostad som är minst lika dyr som den sålda, eller billigare än den sålda:

- Jämför inköpspriset för den nya bostaden i avsnitt E p.4 eller F p.2 med försäljningspriset i avsnitt B p.1 efter att du har minskat det med B p.2 och 6. Om beloppen i B p.1, 2 och 6 gäller flera delägare räknar du först ut din andel av beloppen genom att multiplicera dem med den andel av bostadsrätten som du har sålt.
- Är beloppet vid avsnitt E p.4 eller F p.2 **lika högt eller högre** än din andel av B p.1 minus p.2 och 6 är den nya bostaden **minst lika dyr** som den sålda. Är beloppet **lägre** än den nya bostaden **billigare** än den sålda.

Räkna sedan ut din andel av takbeloppet i avsnitt D.

Har du **köpt en ny bostad som är minst lika dyr** som den sålda är ditt slutliga uppskovsbelopp det **lägsta beloppet** av vinsten från avsnitt B p.11 och din andel av takbeloppet från avsnitt D.

Har du **köpt en ny bostad som är billigare** än den sålda räknar du ut uppskovsbeloppet i avsnitt H. Ditt slutliga uppskovsbelopp är det **lägsta** av beloppet i avsnitt H och din andel av takbeloppet från avsnitt D.

Fyll till sist i ditt slutliga uppskovsbelopp vid avsnitt B p.16.

Du kan välja att göra avdrag med ett lägre uppskovsbelopp än det du har rätt till, men uppskovsbeloppet i B p.16 måste vara **minst 50 000 kronor**.

Återstående vinst

Minska vinsten i B p.11 med uppskovsbeloppet i B p.15 eller 16. Multiplicera eventuell återstående vinst med 5/6 och fyll i det uträknade beloppet eller en nolla vid p.17. För över beloppet eller nollan till p.7.5 på Inkomstdeklaration 1 om bostadsföretaget är en bostadsrättsförening eller en bostadsförening. Om bostadsföretaget är ett aktiebolag för du i stället över det uträknade beloppet/nollan till p.7.4.

C. Uppgifter om din bosättning i den sålda bostadsrätten

Fyll i mellan vilka datum du har bott i bostadsrätten. Du måste ha bott där antingen minst ett år närmast före, eller sammanlagt minst tre av de senaste fem åren före det datum du sålde och skrev på köpekontraktet. Skulle du inte ha varit det kan du begära uppskov om du har köpt en ny bostad innan du sålde den gamla. Det gäller bara under förutsättning att du har bott i den sålda bostadsrätten minst ett år eller minst tre av de senaste fem åren före det datum du skrev på kontraktet för din nya bostad. Sätt ett kryss i den ruta som gäller för dig.

D. Beräkna din andel av takbeloppet

Ditt preliminära eller slutliga uppskovsbelopp får inte överstiga din andel av takbeloppet. Räkna ut din andel genom att multiplicera takbeloppet 3 000 000 kronor med den andel av hela bostadsrätten som du ägde innan du sålde. Observera att det kan vara en annan andel än den du har fyllt i överst i avsnitt B. Exempel: Du äger 50 procent innan försäljningen och säljer 25 procent. Då fyller du i 25 procent i avsnitt B och 50 procent i avsnitt D.

E. Din nya bostad är ett småhus eller ägarlägenhet i Sverige eller en motsvarighet inom EES

Fyll i fastighetsbeteckningen, inköpsdatum enligt köpekontraktet och det datum du bosatte dig i den nya bostaden.

Fyll i inköpspriset vid p.1. Lägg till kostnad för lagfart och pantbrev m.m. Vid p.2 fyller du i utgifter för ny-, till- eller ombyggnad som du har haft på den nya fastigheten. Läs på skatteverket.se när du måste ha haft utgifterna för att få ta med dem.

Du får inte ta med utgifter för reparationer och underhåll, t.ex. målning och tapetsering. Räkna ut det totala inköpspriset och fyll i det vid p.3.

Multiplicera det totala inköpspriset med din ägarandel i procent och fyll i resultatet vid p.4.

Läs på skatteverket.se om du har köpt den nya bostaden innan den 1 januari året före det år du sålde. Har du köpt din nya bostad utomlands, inom EES-området, ska den vara en motsvarighet till ett svenskt småhus eller ägarlägenhet. Är priset för din nya bostad i en annan valuta än svenska kronor räknar du om det med valutakursen dagen för köpekontraktet. Andra utgifter räknar du om med valutakursen dagen för utgiften.

F. Din nya bostad är en bostadsrätt i Sverige eller en motsvarighet inom EES

Fyll i bostadsrättsföreningens eller den utländska motsvarighetens namn och föreningens organisationsnummer om det är en svensk förening. Fyll också i lägenhetsbeteckningen hos föreningen, inköpsdatum enligt köpekontraktet eller upplåtelseavtalet och det datum du bosatte dig i den nya bostaden.

Vid p.1 fyller du i lägenhetens inköpspris minskat med eventuell behållning i den inre reparationsfonden vid köpet. Du får **inte** lägga till utgifter för ny-, till-, ombyggnad, reparationer och underhåll. Läs på skatteverket.se om du har betalat för tillval för en nyproducerad lägenhet. Multiplicera inköpspriset med din ägarandel i procent och fyll i resultatet vid p.2.

Har du köpt din nya bostad utomlands, inom EES-området, ska den vara en motsvarighet till en svensk bostadsrätt. Är priset för din nya bostad i en annan valuta än svenska kronor räknar du om det med valutakursen dagen för köpekontraktet.

G. Om din nya bostad finns utomlands inom EES - fyll i kompletterande uppgifter här

Du kan bara få uppskov om din nya bostad finns i ett EES-land. Fyll i EES-landets namn, helst landskoden med två bokstäver. Den hittar du på skatteverket.se/landskoder. Skriv vad den utländska boendeformen heter i det land där bostaden finns. Fyll också i bostadens gatuadress och postadress.

H. Beräkna ditt uppskovsbelopp om den nya bostaden är billigare än den sålda

Har du köpt en ny bostad som är billigare än den sålda kan du inte få slutligt uppskov med hela vinsten.

Räkna ut ditt uppskovsbelopp så här:

Fyll i **vinsten** från avsnitt B p.11 och **inköpspriset** från avsnitt E p.4 eller avsnitt F p.2. Fyll sedan i **försäljningspriset** från avsnitt B p.1 minskat med B p.2 och 6. Gäller beloppen i B p.1, 2 och 6 flera delägare räknar du ut din del av beloppen genom att multiplicera dem med den andel av bostadsrätten du har sålt. Multiplicera vinsten med inköpspriset och dividera med din andel av B p.1 minus p.2 och 6. Fyll i det uträknade uppskovsbeloppet och fortsätt därefter till avsnitt B p.16.

Fyll i det **lägsta** av takbeloppet som du räknade ut i avsnitt D, och det uppskovsbelopp som du har räknat ut här, vid B p.16.

I. Bostadsförmån/utdelning

Vid p.1 fyller du i den bostadsförmån eller utdelning du ska ta upp för din oäkta bostadsrätt. Bostadsförmånen eller utdelningen hittar du på den kontrolluppgift som bostadsföretaget normalt lämnar, KU31. Bostadsförmånen redovisas som utdelning på kontrolluppgiften.

Multiplicera beloppet vid p.1 med 5/6 och fyll i det uträknade beloppet vid p.2. Beloppet vid p.2 för du sedan över till p.7.2 på Inkomstdeklaration 1. Om du har ett förfyllt belopp i det gula fältet vid p.7.2 på Inkomstdeklaration 1 lägger du ihop det med beloppet vid p.2. Sedan fyller du i totalbeloppet i det vita fältet vid p.7.2.

