

Försäljning av småhus

Broschyren innehåller även
information om uppskov.

Deklarera försäljning av småhus och ägarlägenhet

Den här broschyren vänder sig till dig som har sålt ett småhus under 2017. Ett småhus är detsamma som en villa, ett radhus, ett kedjehus eller en stuga/fritidshus. I broschyren beskriver vi de regler som gäller vid försäljning av småhus som är privatbostadsfastigheter. Har du enbart använt huset för eget och närmaste familjens boende är det en privatbostadsfastighet. Annars kan du läsa på sidan 12 om när ett småhus är en privatbostadsfastighet och när det är en näringsfastighet.

Sedan 2009 finns det ägarlägenheter (ägarlägenhetsfastigheter). För dessa gäller samma regler som för småhus.

En småhustomt är vanligtvis en näringsfastighet, men i vissa fall kan tomtmarken vara en privatbostadsfastighet. Läs mer på sidan 13.

Försäljning av en privatbostadsfastighet deklarerar du på blankett K5 (SKV 2105). Det gäller även ett småhus som ligger på någon annans mark. Det finns olika sätt att lämna blankett K5. Läs mer på nästa sida.

Försäljning av en näringsfastighet deklarerar du i stället på blankett K7 (SKV 2107). Reglerna vid försäljning av näringsfastigheter finns beskrivna i broschyren Försäljning av näringsfastighet (SKV 313).

Vill du ha uppskov med beskattning av din vinst, eller har du redan ett uppskovsbelopp kan du läsa mer på sidorna 15–29.

I vilka fall ska jag deklarerera överlåtelsen?

Du ska deklarerera överlåtelsen om den är en försäljning, ett byte eller en liknande överlåtelse. Om du överlåter en fastighet mot en ersättning som understiger fastighetens marknadsvärde, samtidigt som det finns en gåvoavsikt, anses överlåtelsen både som en gåva och som en försäljning. Det spelar det ingen roll hur ni själva har betecknat överlåtelsen. Detta är vanligast vid överlåtelser mellan närstående. Här gäller en huvudsaklighetsprincip som innebär följande:

- Om den avtalade ersättningen är lika stor som, eller överstiger det taxeringsvärde som fastigheten har fått för överlåtelseåret, räknas hela överlåtelsen som en försäljning.
- Om ersättningen är lägre än taxeringsvärdet räknas hela överlåtelsen som en gåva. Gåvan ska du inte deklarerar. Du kan dock bli tvungen att beskatta hela eller delar av ditt uppskovsbelopp om fastigheten är en ersättningsbostad. Läs mer på sidan 27.

Du ska däremot deklarerar överlåtelsen om fastighetens marknadsvärde understiger taxeringsvärdet. Om den som övertar fastigheten också övertar dina lån räknas det övertagna lånebeloppet som en ersättning. De skattemässiga reglerna om försäljning kontra gåva kan skilja sig från de som gäller vid uttag av stämpelskatt hos inskrivningsmyndigheten.

Om du har fått en bodelningslikvid vid skilsmässa eller en skifteslikvid i samband med arvskifte räknas inte denna som en försäljningsersättning som du ska deklarerar. Läs dock på sidorna 27–28 vad som händer med uppskovsbeloppet i samband med bodelning och arv.

När ska jag deklarerar försäljningen?

Du deklarerar försäljningen året efter det år som du och köparen undertecknade ett bindande avtal – ett köpekontrakt. Här gäller de civilrättsliga reglerna. Det ska finnas ett skriftligt avtal som har undertecknats av både säljare och köpare. Detta gäller även vid byte och liknande. Det har ingen betydelse när köpebrevet undertecknas, om det finns särskilda klausuler i avtalet, när du får betalningen eller när köparen tillträder. Har både du och köparen undertecknat och daterat köpekontraktet under 2017 deklarerar du alltså försäljningen i inkomstdeklarationen 2018 även om du inte får betalt förrän 2018 eller senare.

Nyheter inkomståret 2017

- Uppskovstaket på 1 450 000 kronor är borttaget under tiden 21 juni 2016 – 30 juni 2020. Det innebär att du får uppskov med beskattningen av hela din vinst om du har sålt din bostad 2017 och köpt en ny bostad som är lika dyr eller dyrare än den sålda.
- Om du har köpt en ny bostad som är billigare än den sålda räknas uppskovsbeloppet ut genom kvotering av vinsten. Läs mer på sidan 20.

Olika sätt att lämna blankett K5

Du kan lämna blankett K5 på flera olika sätt:

- Via Skatteverkets e-tjänst Inkomstdeklaration 1.
- Som pappersblankett (SKV 2105). Den ska bifogas Inkomstdeklaration 1.
- Via filöverföring om du har ett ombud (exempelvis revisor) som lämnar in uppgifterna. Läs mer om filöverföring på Skatteverkets webbplats.

Skatteverkets e-tjänst Inkomstdeklaration 1

Du behöver en e-legitimation, till exempel Mobilt BankID, för att kunna deklarerat i e-tjänsten. Läs mer om hur du skaffar en e-legitimation på Skatteverkets webbplats eller på www.e-legitimation.se.

I e-tjänsten kan du lämna blankett K5 på två sätt:

1. Du fyller själv i uppgifter. Skatteverket har oftast skapat en blankett åt dig med fastighetsbeteckningen och försäljningspriset ifyllda. Detsamma gäller kvarvarande uppskovsbelopp om du fick uppskov med beskattning av vinsten när du förvärvade småhuset. Annars kan du skapa och fylla i en K5-blankett själv.
2. Du importerar en fil med en ifylld K5-blankett till e-tjänsten. Om din mäklare hjälper dig med K5-blanketten kan mäklaren skapa en fil av den ifyllda blanketten och skicka den till dig. Den som skapar filen måste ha ett program som kan skapa en SRU-fil. På ett enkelt sätt importerar du sedan filen till e-tjänsten. Hur du ska göra framgår av e-tjänsten. Alla uppgifter hamnar då på rätt plats i K5-blanketten. Du kan göra de ändringar och kompletteringar du behöver. Tänk på att om Skatteverket redan har skapat en K5-blankett med vissa förifyllda uppgifter, så ersätter de importerade uppgifterna de förifyllda.

Fördelar med att deklarerat försäljningen i e-tjänsten

Fyller du i uppgifter själv behöver du inte flytta några belopp eller göra några uträkningar. Det gör programmet automatiskt. Vinsten eller förlusten räknas ut. Du får också hjälp med att räkna ut uppskovsbeloppet om du vill begära uppskov med beskattning av vinsten.

Importerar du uppgifter från en fil skapar du snabbt och lätt en färdig K5-blankett där vinsten eller förlusten och uppskovsbeloppet redan är uträknade. Du kan även se vad din skatt blir och du kan börja deklarerat, spara uppgifterna och fortsätta vid ett senare tillfälle om du önskar.

Du kan även lämna blankett K2 (SKV 2102) i e-tjänsten. K2 ska du lämna om du fick ett preliminärt uppskov med beskattning av vinsten i deklarationen 2017 eller om ett kvarvarande uppskovsbelopp från en tidigare försäljning ska beskattas utan att ersättningsbostaden har sålts (läs mer om beskattning av uppskovsbeloppet på sidan 26).

Pappersblanketter

Pappersblanketter, till exempel, K5 (SKV 2105), K2 (SKV 2102) eller hjälpblanketten Förbättringsutgifter (SKV 2197), laddar du ner från Skatteverkets webbplats.

Det här är viktigt att tänka på innan du fyller i blankett K5

Beloppen som du fyller i på blankett K5 ska antingen vara individuella, alltså dina personliga, eller vara gemensamma för flera delägare. Det beror på vilken situation du befinner dig i. Då gäller följande:

Individuella belopp

Fyll i dina personliga belopp om

- du har varit ensam ägare
- ni är flera delägare som har sålt samtidigt, men ska deklarerat olika inköpspris eller olika förbättringsutgifter.
- bara en del av fastigheten är såld (hela din ägarandel, eller delar av den)

Gör en markering i rutan ”Beloppen vid punkt 1–6 nedan är individuella” på blankett K5 om du fyller i personliga belopp. Tänk på att försäljningspriset, försäljningsutgifter, inköpspriset och eventuella förbättringsutgifter ska fördelas på respektive delägare om ni är flera delägare som har sålt samtidigt, men ska deklarerat personliga belopp i blankett K5. Har du bara sålt din andel av fastigheten, eller delar av den, räknar du ut och fyller i avdragen för den sålda delen.

Gemensamma belopp

Fyll i gemensamma belopp i avsnitt B vid punkterna 1–6 på blankett K5 om

- ni är flera delägare som har sålt samtidigt
- samtliga delägare ska göra samma avdrag vid punkterna 2–5 i avsnitt B. Gör i så fall en markering i rutan ”Beloppen vid punkt 1–6 nedan är gemensamma för flera delägare” på blankett K5. Fyller du i en pappersblankett räknar du sedan ut vinsten eller förlusten på din andel vid punkt 7. Fyller du i belopp vid punkterna 8–13 ska dessa vara dina personliga.

Hur du beräknar vinst eller förlust

Du räknar ut vinst eller förlust på följande sätt:

- + Försäljningspris
- Försäljningsutgifter
- Inköpspris
- Förbättringsutgifter
- = Vinst eller förlust
- + Kvarvarande uppskovsbelopp
- = **Vinst eller förlust**

Vad du behöver ha tillgängligt när du fyller i blankett K5

Oavsett hur du deklarerar behöver du detta när du fyller i blankett K5:

- köpekontrakten från försäljningen och köpet av fastigheten
- fakturan på mäklararvodet och fakturor/kvitton på andra försäljningsutgifter
- handlingar som visar dina utgifter för lagfart (stämpelskatt) och inteckningar (pantbrev)
- fakturor och kvitton på dina förbättringsutgifter.

Försäljningspris

Försäljningspriset (köpeskillingen) är det pris som har avtalats mellan dig (säljaren) och köparen i köpekontraktet. Har du bytt ditt småhus eller ägarlägenhet mot exempelvis ett annat hus eller en bostadsrätt, är det marknadsvärdet på den mottagna egendomen du ska ta upp som försäljningspris för den bortbytta.

Skulle försäljningspriset senare sättas ned, efter överenskommelse mellan dig och köparen eller efter en dom, ska vinsten eller förlusten räknas om. I så fall begär du omprövning av den deklaration där du redovisade försäljningen av huset eller ägarlägenheten (senast 2023 för deklarationen 2018).

Försäljningsutgifter

Du har rätt till avdrag för utgifter som har samband med försäljningen. Hit räknas

- mäklararvode och annan försäljningsprovision
- advokatutgifter
- utgifter för värdering och besiktning
- utgifter för försäkring mot dolda fel och energideklaration
- utgifter för resor som görs i syfte att sälja fastigheten (exempelvis för visning, till mäklare, för att skriva på kontrakt och lämna nycklar)
- utgifter för homestyling beroende på vad som ingår.

Homestyling

Om du har haft utgifter för att ”styla” bostaden inför försäljningen, alltså att göra den så attraktiv som möjlig för tänkbara köpare, kan utgifterna vara avdragsgilla. Du kan få avdrag för

- konsultation och fotografering
- ommöblering
- lån och hyra av möbler, mattor, konst, gardiner m.m. för visningen.

Du kan inte få avdrag för

- städning och trädgårdsskötsel
- flyttning och andra privata kostnader.

Du har inte rätt till avdrag för de sistnämnda utgifterna även om de ingår i fakturan från mäklaren utöver mäklararvodet.

Har du haft utgifter för att reparera och underhålla bostaden i samband med försäljningen, till exempel för målning och tapetsering, ska du inte dra av dem som försäljningsutgifter. Du får i stället kontrollera om de kan dras av som förbättringsutgifter (se avsnittet om förbättringsutgifter).

Inköpspris

Du får dra av inköpspriset (köpeskillingen) för fastigheten. Har du förvärvat en tomt och byggt ett hus på tomten drar du av köpskillingen för tomten som inköpspris och nybyggnadskostnaderna som förbättringsutgifter (se sidan 5). Du får också dra av

- inköpsprovision och liknande
- lagfartskostnad (stämpelskatt)
- inteckningskostnad (pantbrev).

Fastigheten är förvärvad genom arv, testamente, gåva eller bodelning

Du övertar den tidigare ägarens inköpspris om fastigheten är förvärvad genom arv, testamente, gåva eller bodelning (så kallat benefikt fång). Skulle den förra ägaren också ha förvärvat fastigheten på det sättet går du tillbaka till det senaste förvärvet som gjordes genom köp eller byte. Du får inte använda det värde som är upptaget i bouppteckningen efter den avlidne.

Fastighet köpt före 1952

En fastighet som är köpt före 1952 anses vara köpt den 1 januari 1952. Inköpspriset för en sådan fastighet beräknas schablonmässigt till 150 procent av fastighetens taxeringsvärde 1952. Om du kan visa att det verkliga inköpspriset överstiger schablonen får du använda det verkliga inköpspriset i stället. För en fastighet som finns utomlands använder du i stället marknadsvärdet den 1 januari 1952.

Hur tar jag reda på taxeringsvärdet 1952?

Det finns information på www.skatteverket.se om vart du ska vända dig för att få reda på taxeringsvärdet 1952 (sök på "taxeringsvärdet 1952"). Du kan också ringa till Skatteupplysningen på 0771-567 567.

Hur får jag reda på inköpspriset?

Du får inte använda taxeringsvärdet från 1952 för att beräkna inköpspriset om fastigheten är köpt 1952 eller senare. Om du inte känner till inköpspriset, till exempel när du ska deklarerar försäljning för ett dödsbo eller för att du har fått fastigheten i arv eller som gåva, kontaktar du i första hand Lantmäteriet. Lämna så utförliga uppgifter som möjligt om den aktuella fastigheten. Kontaktinformation hittar du på www.lantmateriet.se. Saknar Lantmäteriet uppgift om köpeskillingen kan den finnas hos Riksarkivet. Läs mer på www.riksarkivet.se. Går det inte att få fram några uppgifter om inköpspriset får du göra en försiktig uppskattning. Förklara i så fall hur du har uppskattat inköpspriset vid rubriken Övriga upplysningar på Inkomstdeklaration 1.

Förbättringsutgifter

Du har rätt att göra avdrag för förbättringsutgifter när du räknar ut vinst eller förlust. Med förbättringsutgifter menas utgifter för grundförbättringar, alltså utgifter för ny-, till-, ombyggnad och övriga grundförbättringar, men också utgifter för förbättrande reparationer och underhåll. Har du förvärvat småhuset eller ägarlägenheten genom arv, gåva, bodelning eller liknande får du ta med tidigare ägares förbättringsutgifter. Det finns dock vissa begränsningar i avdragsrätten:

- Du har bara rätt till avdrag om de sammanlagda förbättringsutgifterna har varit minst 5 000 kronor under ett kalenderår.
- Du kan bara göra avdrag för utgifter för grundförbättringar som du har haft 1952 och senare. En fastighet som är förvärvad före 1952 anses vara förvärvad den 1 januari 1952.
- Har du haft utgifter för förbättrande reparationer och underhåll är dessa bara avdragsgilla om du har haft dem under försäljningsåret eller något av de fem föregående åren. Vid deklarationen 2018 kan du alltså dra av utgifter som du har haft från och med 2012 till och med 2017. I vissa fall är inte hela utgiften avdragsgill (se under rubriken Vad som menas med förbättrande reparationer och underhåll på sidan 6).
- Du får inte avdrag för den del av utgifterna som täcks av försäkringsersättning eller liknande skadeersättning. Har försäkringsersättningen överstigit dina utgifter ska du minska inköpspriset med den överskjutande delen. Det löser du praktiskt genom att i första hand minska dina övriga förbättringsutgifter med detta belopp (se hjälpblanketten SKV 2197).
- Du har i vissa fall inte rätt till avdrag för den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för rotarbete (läs mer under rubriken "Skattereduktion för rotarbeten").
- Du får inte dra av en uppskattad kostnad för sådant arbete som du har gjort själv.

Förbättringsutgifterna fördelas normalt mellan dig och övriga delägare efter vars och ens ägarandel i fastigheten. Lever ni i hushållsgemenskap krävs det särskilda skäl för att fördela utgifterna på annat sätt.

Skattereduktion för rotarbeten

Har du fått skattereduktion för rotarbete utfört den 8 december 2008 eller senare har du inte rätt till avdrag för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion. För tiden den 8 december 2008 – 31 december 2009 tillgodofördes du skattereduktion på slutskattebeskedet 2010 om du själv betalade hela arbetskostnaden. Här drar du bort hela den tillgodoförda skattereduktionen från förbättringsutgiften och gör avdrag med nettobeloppet.

Fakturamodellen har tillämpats från och med den 1 juli 2009. Den innebär att du har fått en preliminär skattereduktion redan när arbetet har utförts genom att utföraren dragit bort 50 procent av arbetskostnaden från fakturabeloppet (30 procent från och med den 1 januari 2016). I normalfallet innebär detta att du får göra avdrag för det belopp som du har betalat till utföraren. Den preliminära skattereduktionen stäms av innan du får ditt slutskattebesked. Den slutliga skattereduktionen kan bli lägre än den preliminära om skatten på dina inkomster inte räcker till. I så fall måste du lägga till skillnaden mellan den preliminära och slutliga skattereduktionen till din förbättringsutgift innan du gör avdrag. Har du redan skickat in din deklaration till Skatteverket när du får besked om den slutliga skattereduktionen kan du lämna in en rättelse av blankett K5. Skulle du redan ha fått ditt slutskattebesked får du i stället begära omprövning av din deklaration (senast 2023 för deklarationen 2018).

I tabellen på nästa sida ser du om du ska minska förbättringsutgifter som du har haft före den 8 december 2008 med skattereduktion eller bidrag.

Fakturor och kvitton

Fakturor och kvitton är de handlingar som faktiskt visar vilka utgifter du har haft. Därför är det viktigt att du sparar dessa även efter att du har lämnat in din deklaration. Saknas kvitton och fakturor måste du kunna visa utgifterna på annat sätt, till exempel med ritningar, bygglov och kontoutdrag på betalningar.

Vad som menas med grundförbättringar

Nybyggnad: Du nyuppför en byggnad, nyanlägger en trädgård eller utför andra markarbeten. **Exempel:** Nyuppförande av bostadshus, garage eller friggebod. Anläggning av gräsmatta, sten- och plattläggning eller uppsättning av staket.

Typ av skattereduktion	År	Förbättringsutgifterna (brutto) ska minskas med skattereduktion
Skattereduktion för byggnadsarbete på bostadshus (rotavdrag)	1993–1994 1996–1999 2004–2005	Nej
Rotbidrag för ombyggnadsutgifter	1995–1996	Ja
Skattereduktion för bredband	2001–2007	Ja
Skattereduktion för vissa miljöförbättrande installationer (Miljörot)	2004–2006	Nej
Skattereduktion för rotarbete	8 dec 2008–	Ja

Tillbyggnad: Du utökar byggnadens volym. Det kan vara en utökning av ytan eller en ökning på höjden.

Exempel: Byggnaden utökas med ett extra rum, ett inglasat uterum eller en altan längs husväggen.

Ombyggnad: Du ändrar byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion. Det kan också vara ett utbyte av mer än enstaka delar av den bärande konstruktionen. Har du renoverat är det inte en ombyggnad om renoveringen saknar inslag av sådana ändringar. **Exempel:** Du flyttar köket till en annan plats i byggnaden eller ändrar planlösningen väsentligt. Du bygger ett badrum där det tidigare fanns ett förråd. Du inreder en vind till bostadsutrymme.

Övriga grundförbättringar: Ny-, till- eller ombyggnad är grundförbättringar. Även andra åtgärder kan jämföras med ny-, till- eller ombyggnad. Det är dels när du tillför fastigheten något som inte har funnits tidigare, dels när du byter ut en byggnadsdel eller ett material mot något som är väsentligt bättre och dyrare än den/det tidigare. Vid utbyte har du rätt till avdrag för prisskillnaden mellan den nya, dyrare byggnadsdelen eller materialet och vad det skulle ha kostat att byta till samma eller likvärdig byggnadsdel eller material. Resterande del anses som utgift för reparation och underhåll (läs mer om reglerna under rubriken Vad som menas med förbättrande reparationer och underhåll). **Exempel:** Du skaffar en diskmaskin, torktumlare, braskamin eller centraldammsugare när en sådan inte har funnits tidigare. Du byter ut tvåglasfönster mot treglasfönster, en plastmatta mot parkett eller klinkergolv eller papptak mot tegelpannor.

Vad som menas med förbättrande reparationer och underhåll

Reparationer och underhåll är sådana arbeten och utbyten som du gör för att återställa fastigheten till nyskick eller det skick den hade vid till- eller ombyggnad, eller för att behålla fastighetens egenskaper. Du måste göra detta en

eller flera gånger under en byggnads livslängd. Om du renoverar innebär det oftast att du rustar upp och snyggar till fastigheten, alltså i normalfallet att du reparerar och underhåller fastigheten.

För att du ska få avdrag för reparations- och underhållsutgifter måste åtgärderna vara förbättrande, alltså ha gjort att fastigheten är i ett bättre skick när du säljer den än när du köpte den. Därför kan du inte få något avdrag för sådana utgifter om fastigheten var nybyggd vid köpet. Du får bara avdrag i den mån åtgärden är förbättrande. Det innebär i vissa fall att inte hela utgiften är avdragsgill. Här får du göra en egen uppskattning. Genom brukande och ålder konsumerar du det förbättrade skicket. Det innebär att du också måste minska utgifterna för slitage mellan förbättringstidpunkten och försäljningen innan du gör avdrag. Du hittar tjänsten på www.skatteverket.se.

Exempel på reparationer och underhåll:

- renovering av badrum: byte av handfat, toalett eller badkar
- renovering av kök: byte av vitvaror, skåp, bänkar och luckor utan att utöka antalet skåp och bänkar
- in- och utvändig målning
- tapetsering
- byte av golv till samma eller likvärdigt material.

Sammanställa förbättringsutgifterna

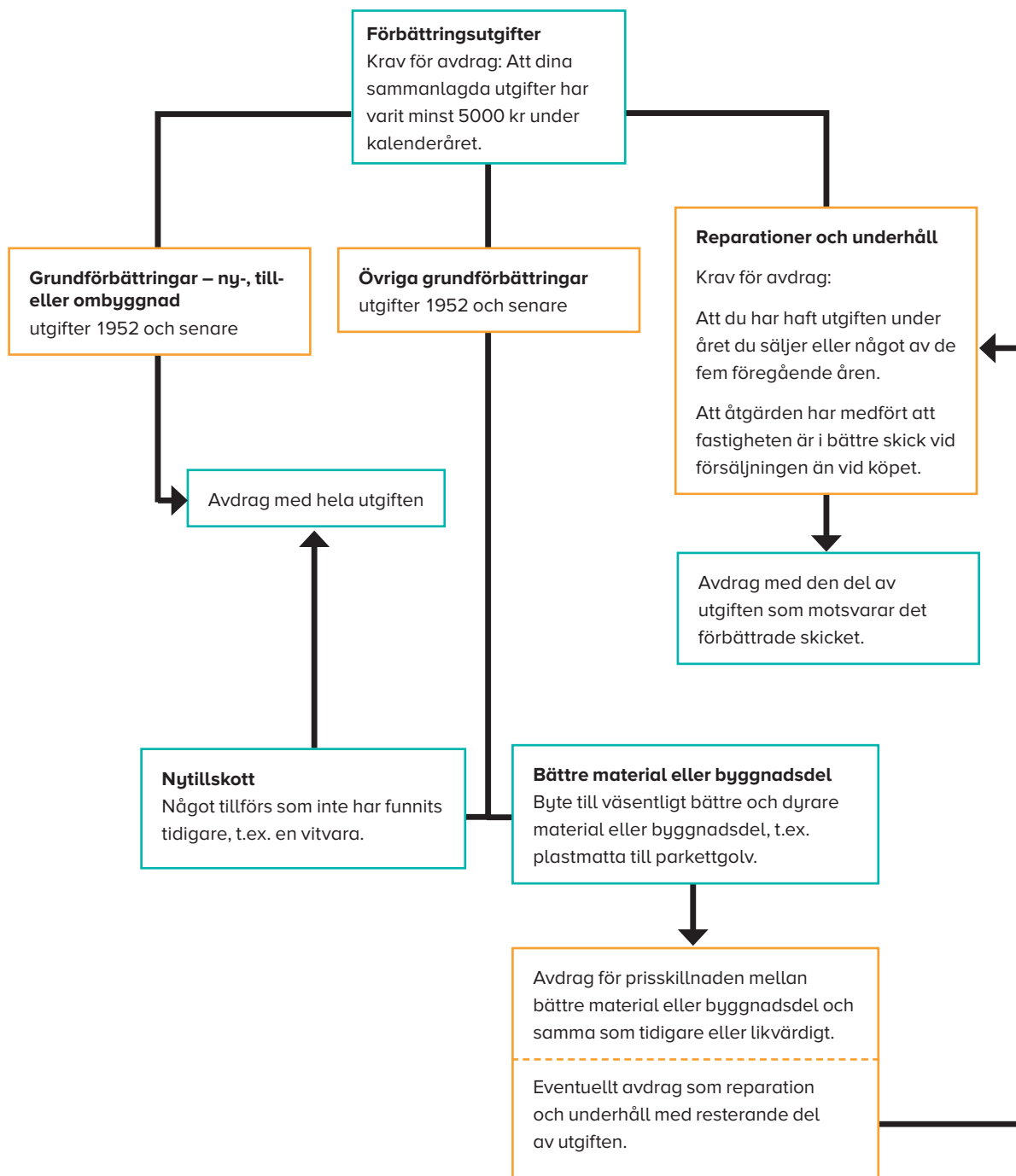
Du kan sammanställa dina förbättringsutgifter på hjälpblanketten Förbättringsutgifter (SKV 2197). Blanketten kan laddas ner från Skatteverkets webbplats. Du ska inte skicka in hjälpblanketten till Skatteverket, men du bör spara den. Skatteverket kan senare begära in en redogörelse för dina förbättringsutgifter.

Du kan också använda Skatteverkets beräkningshjälp för att räkna ihop och sammanställa dina förbättringsutgifter.

Du hittar beräkningshjälpen på

www.skatteverket.se/forbatttringsutgifter.

Översikt – avdrag för förbättringsutgifter



Exempel: Sammanställning av avdragsgilla förbättringsutgifter

Eva och Johan sålde en villa 2017. De har gjort diverse förbättringar under innehavstiden. De sammanställer förbättringsutgifterna på hjälpblanketten Förbättringsutgifter, (SKV 2197).

1 År 2000 nybyggnad garage 30 000 kronor – avdrag med hela utgiften.

Kommentar: Det fanns inget garage på tomten när Eva och Johan köpte huset. De bygger ett garage år 2000. De får avdrag för hela utgiften som nybyggnad.

2 År 2002 inköp av diskmaskin 4 980 kronor – inget avdrag

Kommentar: År 2002 skaffar de en diskmaskin för 4 980 kronor. Det fanns ingen diskmaskin när de köpte huset, så egentligen har de gjort en grundförbättring. De har inga andra förbättringsutgifter 2001. Eftersom utgiften är lägre än 5 000 kronor kan de inte få något avdrag alls.

3 År 2005 byte av tvättmaskin 5 900 kronor – inget avdrag.

Kommentar: Byte av tvättmaskin räknas som reparation och underhåll. Eftersom de har haft utgiften tidigare än försäljningsåret 2017, eller något av de fem åren före detta, kan de inte få avdrag för inköpet av tvättmaskinen.

4 År 2009 – ombyggnad av kök 92 000 kronor – avdrag med hela utgiften.

Kommentar: Eva och Johan har fördubblat köksytan genom att riva väggen till angränsande rum. Den nya köksinredningen har disponerats om väsentligt och har även utökats jämfört med tidigare. Flytt av spis och diskbänk har inneburit installation av nya elledningar och avlopp. De får avdrag för hela ombyggnadsutgiften.

5 År 2010 – ombyggnad av badrum 76 000 kronor – avdrag efter reducering för försäkringsersättning.

Kommentar: De får en vattenskada i badrummet och väljer att bygga om det. Ledningarna dras om för att det ska gå att flytta handfat och installera dusch. Golvvärme installeras. Ombyggnaden kostar 84 000 kronor, men de får 8 000 kronor från försäkringsbolaget. Försäkringsersättningen ska minska förbättringsutgifterna och den avdragsgilla ombyggnadsutgiften blir 76 000 kronor (84 000 – 8 000).

6 År 2011 – byte från oljepanna till bergvärme 110 500 kronor – delvis avdrag.

Kommentar: När oljepannan går sönder väljer de att byta till bergvärme. Det kostar 235 000 kronor. Att byta till en ny oljepanna skulle kosta 124 500 kronor. De får avdrag för de merutgifter de har för att byta till bergvärmepump i stället för oljepanna som en grundförbättring med 110 500 kronor (235 000 – 124 500). Det blir inte aktuellt med avdrag för någon

del av resterande utgift som reparation och underhåll. De har haft utgiften tidigare än försäljningsåret, eller något av de fem åren före detta.

7 År 2012 – nytt parkettgolv 4 500 kronor – delvis avdrag.

Kommentar: Parkettgolvet i hallen var ganska slitet när Eva och Johan flyttade in i villan 1999. De beslutar att själva byta ut det för 6 000 kronor. De bedömer att arbetet kan anses som förbättrande reparation och underhåll i sin helhet. Vid försäljningen har det gått några år sedan arbetet utfördes så de måste minska utgiften för slitage. De bedömer att den avdragsgilla utgiften är 4 500 kronor. Det spelar ingen roll att den avdragsgilla utgiften understiger gränsen för avdrag, 5 000 kronor, eftersom den ursprungliga utgiften (6 000 kronor) översteg detta belopp före reducering för slitage. Värdet av det egna arbetet är inte avdragsgillt.

8 År 2014 – tapetsering och målning 13 000 kronor – delvis avdrag.

Kommentar: Eva och Johan tapetserar och målar själva om vardagsrum och matrum, byter ut lister och fönsterbänkar och slipar parkettgolvet i början av 2014, alltså reparerar och underhåller villan. Detta kostar 17 000 kronor. De bedömer att arbetena har gjort att villan delvis är i ett bättre skick när de säljer än när de köpte den 1999, men det har gått några år sedan arbetet utfördes så de måste minska utgiften för slitaget sedan dess. De uppskattar att 13 000 kronor är avdragsgilla som förbättrande reparationer och underhåll.

9 År 2015 – inglasat uterum 125 000 kronor – avdrag efter reducering för preliminär skattereduktion.

Kommentar: De bygger ett inglasat uterum vid ena husgaveln – en tillbyggnad. Kostnaden för uterummet är 150 000 kronor varav 50 000 kronor är arbetskostnad. Företaget som de anlidade hade F-skatt och därför kunde de få preliminär skattereduktion för rotarbete redan i fakturan. Företaget drog av halva arbetskostnaden 25 000 kronor i fakturan och de betalade 125 000 kronor (150 000 – 25 000). Eva och Johan får dra av det belopp de har betalat. Den arbetskostnad som motsvaras av skattereduktion (25 000 kronor) är inte avdragsgill.

Eva och Johan summerar sina förbättringsutgifter. De avdragsgilla utgifterna för

- ny-, till-, ombyggnad och övriga grundförbättringar är 433 500 kronor och
- förbättrande reparationer och underhåll är 17 500 kronor.

Du som sålt bostadsrätt eller fastighet kan sammanställa dina förbättringsutgifter på denna hjälpblankett. Ytterligare information finns på skatteverket.se/forsaljningbostad.

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

Namn **Eva Svensson** Personnummer **590930-7881**

Utgifter för grundförbättringar

Med grundförbättring menas ny-, till- eller ombyggnad. Det är också en grundförbättring om du tillför något som inte funnits tidigare (Lex, braskamin eller vitvara) eller om du byter ut en byggnadsdel eller ett material mot något som är väsentligt bättre och dyrare än tidigare. Skillnaden mellan utgiften för det bättre materialet/byggnadsdelen och priset för samma/likvärdigt material eller byggnadsdel får i så fall dras av som grundförbättring. Resterande del kan eventuellt vara avdragsgill som reparation och underhåll (se sidan 2).

Tillsammans med utgifter för förbättrande reparationer och underhåll (sidan 2) ska utgifterna för grundförbättringar vara minst 5 000 kronor under ett och samma år för att vara avdragsgilla. Du får inte göra avdrag för värdet av eget arbete, för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete eller för utgifter som täcks av försäkringsersättning. Om du har sålt en fastighet och fått försäkrings- eller skadeersättning som **överstiger** utgiften redovisar du överskjutande belopp under "Avgär" nedan.

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp
1 2000	Nybyggnad garage	30 000
4 2009	Ombyggnad kök	92 000
5 2010	Ombyggnad badrum	76 000
6 2011	Installation av bergvärme	110 500
9 2015	Tillbyggnad - inglasat uterum	125 000

Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll

 Personnummer **590930-7881**

Med reparationer och underhåll menas sådana arbeten som måste göras för att återställa en fastighet eller en bostadsrätt i nyskick eller det skick den hade vid till- eller ombyggnad. Du får bara avdrag om du har haft utgifterna under försäljningsåret eller något av de fem föregående åren. Arbetet ska ha gjorts till fastigheten/bostadsrätten är i bättre skick när du säljer den än när du köpte den. Du ska även ta hänsyn till slitage mellan förbättringstidpunkten och försäljningen. Ange den ursprungliga utgiften i kolumnen "Belopp" och den del som är förbättrande och där du har tagit hänsyn till slitage i kolumnen "Avdragsgill del av beloppet". Tillsammans med utgifter för grundförbättringar (sidan 1) ska utgifterna för förbättrande reparationer och underhåll vara minst 5 000 kronor under ett och samma år för att vara avdragsgilla.

Det är reparations- och underhållsutgiften före reducering för slitage som du använder när du kontrollerar om du har uppnått gränsen 5 000 kronor. Du får inte göra avdrag för värdet av eget arbete, för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete eller för utgifter som täcks av försäkringsersättning. Om du har sålt en fastighet och fått försäkrings- eller skadeersättning som **överstiger** utgiften redovisar du överskjutande belopp under "Avgär" nedan.

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp	Avdragsgill del av beloppet
Försäljningsåret			
2017			
Året före försäljningsåret			
2016			
Andra året före försäljningsåret			
2015			
8 Tredje året före försäljningsåret	Målning och tapetsering av vardagsrum/matrum	17 000	13 000
2014			
Fjärde året före försäljningsåret			
2013			
7 Femte året före försäljningsåret (äldre utgifter än så är inte avdragsgilla)	Byte av parkettgolv	6 000	4 500
2012			
Avgär: Försäkrings- eller skadeersättning som överstiger utgifterna			-
Summa			17 500
För över beloppet till avsnitt B, p. 5 på blankett K5, K6, K7 eller K8 =			

utgifterna -
Summa **433 500**
7 eller K8 =

Vinst eller förlust

När du har dragit av alla utgifter från försäljningspriset räknar du ut en vinst eller en förlust. Är ni flera som har sålt gemensamt, och redovisat gemensamma belopp i avsnitt B punkt 1–6 på blankett K5, ska du räkna ut din andel av vinsten eller förlusten och fylla i den om du deklarerar på pappersblankett vid punkt 7.

Återföring av uppskovsbelopp

Fick du uppskov med beskattning av vinst när du köpte det sålda småhuset eller ägarlägenheten, så ska ditt kvarvarande uppskovsbelopp återföras till beskattning när du säljer huset/lägenheten. Ditt uppskovsbelopp hittar du på den specifikation som följer med inkomstdeklarationen. Du kan läsa mer om återföring av uppskovsbeloppet på sidan 26. När du har återfört uppskovsbeloppet räknar du på nytt ut en vinst eller förlust.

Din andel av vinsten

Om du har räknat ut en vinst kan du i vissa fall få uppskov med beskattning av hela eller delar av vinsten. Läs mer om uppskov på sidorna 15–25. Vill du inte ha, eller kan du inte få uppskov, ska du föra över hela vinsten vid punkt 9 till punkt 7.6 på Inkomstdeklaration 1 om du deklarerar på pappersblankett. Skatteverket minskar automatiskt beloppet till den del som ska beskattas, det vill säga 22/30. Läs mer om skatteuträkningen på sidan 30.

Din andel av förlusten

Har du i stället räknat ut en förlust för du över beloppet till punkt 8.5 på Inkomstdeklaration 1. Skatteverket minskar förlusten till 50 procent. På kvarvarande del beräknas en skattereduktion som dras av från skatten på dina förvärvsinkomster. Läs mer om skattereduktionen på sidan 31.

Försäljning till underpris

Du har bara rätt att dra av en verklig förlust. Har du sålt fastigheten till underpris kan du inte göra avdrag för förlusten såvida du inte visar att försäljningen har gjorts utan avsikt att öka den nya ägarens förmögenhet. Du har inte heller rätt att dra av en förlust som beror på att du har fått överta en hyreslägenhet av köparen.

Exempel: Försäljning av villa med vinst under 2017

Eva och Johan sålde sin villa 2017. De har ägt den med 50 procent vardera sedan köpet 1999. Så här redovisar Eva försäljningen på blankett K5. Hon redovisar sina och Johans gemensamma uppgifter och belopp eftersom ägarförhållandena har varit oförändrade från köpet till försäljningen.

1 I avsnitt A fyller Eva i uppgifter om det sålda huset. Vissa uppgifter kan hon hämta från köpekontrakten från köpet och försäljningen. Eva och Johan har bara använt huset för eget permanentboende.

2 I avsnitt B lämnar hon först uppgifter om vinst- eller förlustredovisningen. Hon kryssar att beloppen vid punkt 1–6 är gemensamma för flera delägare eftersom hon och Johan redovisar gemensamma belopp. Därefter fyller hon i den andel av huset som hon har sålt och kryssar att hon har använt inköpspriset i köpekontraktet.

3 Eva fyller i försäljningspriset för villan vid punkt 1. Det finns på köpekontraktet från försäljningen och är 2 800 000 kronor.

4 Eva gör avdrag med den utgift hon och Johan har haft för försäljningen vid punkt 2; ett mäklararvode på 112 000 kronor.

5 Eva och Johan köpte villan för 1 600 000 kronor 1999 och betalade en stämpelskatt för lagfart på 24 000 kronor. Den lägger hon ihop med inköpspriset och fyller i 1 624 000 kronor vid punkt 3.

6 Eva och Johan har haft förbättringsutgifter. Se hur de räknar ut sina avdragsgilla utgifter på sidan 8. De fyller först i utgifterna för ny-, till-, ombyggnad och övriga grundförbättringar på 433 500 kronor vid punkt 4. Därefter fyller de i sina utgifter för reparationer och underhåll på 17 500 kronor vid punkt 5.

7 De får en gemensam vinst på 613 000 kronor. Den redovisar Eva vid punkt 6. Därefter multiplicerar hon vinsten med den andel av huset som hon har sålt, 50 procent, och fyller i sin andel av vinsten, 306 500 kronor, vid punkt 7.

8 Innan Eva och Johan köpte villan sålde Eva en bostadsrätt. Hon fick uppskov med beskattning av vinsten från försäljningen av bostadsrätten, 75 000 kronor, när hon köpte sin andel av villan (ersättningsbostaden). Uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning nu när villan säljs (läs mer på sidan 26). Eva fyller i 75 000 kronor vid punkt 8, lägger ihop beloppet med sin andel av vinsten, 306 500 kronor (punkt 7), och fyller i summan 381 500 kronor vid punkt 9.

9 Eftersom Eva och Johan har köpt en ny bostad, en ersättningsbostad för den sålda villan, vill de skjuta upp beskattningen av vinsten och göra avdrag för uppskovsbelopp. Gå vidare till sidan 22 för att se hur Eva fyller i blankett K5 för att begära uppskov.

Blanketten ska lämnas av dig som har sålt ett småhus eller en ägarlägenhet i Sverige eller sålt motsvarande utomlands.
Inringade siffror - se bifogade upplysningar.
Information finns på www.skatteverket.se/forsaljningbostad. Ange belopp i hela kronor.

Inkomstår	Datum när blanketten fylls i
2017	2018-04-25

Numrering vid flera K5

 Namn ^②

Personnummer

Eva Svensson	590930-7881
--------------	-------------

A. Uppgifter om den sålda fastigheten ^③

Fastighetens beteckning <i>Solgården 2</i>			
^① Försäljningsdatum enligt köpekontrakt <i>2017-08-01</i>	Inköpsdatum enligt köpekontrakt <i>1999-03-15</i>		
Fastigheten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende	<input checked="" type="checkbox"/> hela innehavstiden	del av innehavstiden	fr.o.m. t.o.m.
Andel i procent av den totala ytan som har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende			= <i>100</i> %

B. Beräkna vinst eller förlust ^④

Beloppen vid p. 1 - 6 nedan är		Den andel av fastigheten som du har sålt, i procent		=	<i>50</i>	%
^②	<input checked="" type="checkbox"/> gemensamma för flera delägare <input type="checkbox"/> individuella					
Som inköpspris används		<input type="checkbox"/> 150 % av fastighetens taxeringsvärde för år 1952				
^②	<input checked="" type="checkbox"/> inköpspriset enligt köpekontrakt					
^③	1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt) ^⑤	+	<i>2 800 000</i>			
^④	2. Försäljningsutgifter (mäklararvode m.m.)	-	<i>112 000</i>			
^⑤	3. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. ^⑥	-	<i>1 624 000</i>			
^⑥	4. Förbättringsutgifter: grundförbättringar t.ex. ny-, till- eller ombyggnad ^⑦	-	<i>433 500</i>			
	5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparationer och underhåll	-	<i>17 500</i>			
	6. Vinst eller förlust	= +/-	<i>613 000</i>			
^⑦	7. Beloppet vid p. 6 x den andel av fastigheten som du har sålt om beloppen vid p. 1 - 6 är gemensamma för flera delägare ^⑧	= +/-	<i>306 500</i>			
^⑧	8. Återföring av uppskavsbelopp ^⑨	+	<i>75 000</i>			
	9. Vinst ^⑩	=	<i>381 500</i>	^⑨ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1 eller fortsätt till avsnitt C om du vill göra avdrag för uppskavsbelopp ➔ För över beloppet till p. 8.5 på Inkomstdeklaration 1		
	10. Förlust	=				
	11. Avdrag för preliminärt uppskavsbelopp Beloppet vid p. 9 ^⑫	-				
	12. Avdrag för slutligt uppskavsbelopp Beloppet vid p. 9 eller beloppet vid avsnitt H om du har köpt en billigare ersättningsbostad ^⑬ ^⑭	-	<i>354 817</i>			
	13. Återstående vinst efter avdrag för uppskavsbelopp (p. 9 minus p. 11 eller p.12) ^⑮	=	<i>26 683</i>	➔ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1		

K5M-1-28-2017P4

 Fyll gärna i bilagan i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1, www.skatteverket.se


Privatbostadsfastighet eller näringsfastighet?

För att veta hur du ska deklarerat det sålda småhuset eller den sålda ägarlägenheten (fastigheten) måste du veta om den är en privatbostadsfastighet eller en näringsfastighet.

Enbart använd som egen eller närståendes bostad

Du har sålt en privatbostadsfastighet om fastigheten bara har använts som permanent- eller fritidsbostad av dig själv eller dina närstående under hela innehavstiden. Privatbostadsfastigheten deklarerar du på blankett K5.

Vilka räknas som närstående?

Som närstående räknas din maka/make, registrerad partner, föräldrar, mor- och farföräldrar, dina barn, barnbarn o.s.v. och deras makar, dina syskon och deras makar och barn, barnbarn o.s.v. samt dödsbo som du eller någon av de nämnda personerna är delägare i. Som make räknas också sambo om ni har eller har haft gemensamma barn eller om ni tidigare har varit gifta med varandra. Fosterbarn och styvbarn räknas som barn.

Annan användning än till egen eller närståendes bostad

Har den sålda fastigheten använts, eller varit avsedd att användas till annat än permanent- eller fritidsbostad åt dig och dina närstående, måste du ta reda på om fastigheten ska klassas som en privatbostadsfastighet eller som en näringsfastighet innan du deklarerar. Samma sak gäller om du har sålt enbart tomtmark till småhus eller ägarlägenhet. Reglerna är delvis andra när du deklarerar försäljning av en näringsfastighet (blankett K7). Du betalar exempelvis 27 procent i skatt på vinst från en näringsfastighet.

Det är bara fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostadsfastighet. En fastighet som ägs av en annan juridisk person än ett dödsbo är alltid en näringsfastighet.

Hur gör jag klassningen?

Du avgör om fastigheten är en privatbostadsfastighet utifrån förhållandena den dag när försäljningskontraktet skrivs på. Uppfyller den inte kriterierna för att vara privatbostadsfastighet då så är den i stället en näringsfastighet. Har du sålt

- ett småhus med mark eller en ägarlägenhet som är en privatbostad eller
- tomtmark till någon som är närstående och som har för avsikt att bygga en privatbostad på tomten är det den en privatbostadsfastighet. Försäljning av en privatbostadsfastighet deklarerar på blankett K5 och försäljning av en näringsfastighet på blankett K7.

Vad menas med småhus?

Ett småhus är en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer, till exempel en villa, ett radhus, ett kedjehus eller ett fritidshus. Beteckningen ”småhus” ges vid fastighetstaxeringen. Småhuset kan ligga på ägarens egen mark eller på någons annans mark (exempelvis arrenderad mark). En byggnad som ligger på ett lantbruk, och är inrättad till bostad åt tre till tio familjer, kan betecknas som småhus vid fastighetstaxeringen men kan inte vara en privatbostadsfastighet.

Vad menas med ägarlägenhet?

En ägarlägenhetsfastighet är en fastighet som är avgränsad både horisontellt och vertikalt och som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. Om lägenheten är inrättad till bostad åt en enda familj får den beteckningen ”ägarlägenhet” vid fastighetstaxeringen.

Vad händer om det har gjorts en ombyggnad under försäljningsåret?

Om det finns ett småhus eller en ägarlägenhet på fastigheten vid ingången av försäljningsåret har det inte någon betydelse om det sker en ombyggnad under året. Försäljningsårets fastighetstaxering baserar sig bara på fastighetens användning och beskaffenhet vid kalenderårets ingång.

Hur gör jag om jag har sålt en fastighet utomlands?

Om huset eller lägenheten skulle ha fått beteckningen småhus eller ägarlägenhet om det/den hade taxerats vid den svenska fastighetstaxeringen gör du klassningen på samma sätt som för ett småhus eller ägarlägenhet i Sverige. Här kan du hämta hjälp på Skatteverkets webbplats www.skatteverket.se/fastighetstaxering.

När är småhuset eller ägarlägenheten en privatbostad?

Du kan använda ett småhus eller en ägarlägenhet både som egen bostad och för näringsverksamhet. Ett eller flera rum kan vara uthyrda till någon som inte är närstående eller användas för annat än bostad medan du själv och närstående bor i resten av huset.

Enfamiljshus eller ägarlägenhet: Om du som ägare eller dina närstående använder, eller avser att använda, mer än 50 procent av den totala ytan (överbärande del) för permanent- eller fritidsboende är huset/lägenheten en privatbostad.

Tvåfamiljshus: Om du som ägare eller dina närstående använder, eller avser att använda, minst 40 procent av den totala ytan (väsentlig del) för permanent- eller fritidsboende är huset en privatbostad.

Med ”avser att använda” menas att det är tillräckligt att du som ägare, eller dina närstående, har för avsikt att använda huset eller ägarlägenheten som bostad för att den ska räknas som privatbostad. Det kan exempelvis handla om att du under en period hyr ut huset/lägenheten till någon som inte är närstående. Då måste du eller dina närstående ändå planera att använda huset/lägenheten som bostad inom en överskådlig tid för att det/den ska räknas som privatbostad.

Exempel:

Mårten säljer sin enfamiljvilla på 100 kvm den 1 juli 2017. Vid försäljningen används 60 kvm som bostad åt Mårten och resterande 40 kvm i hans näringsverksamhet. Eftersom mer än 50 procent av villan (60/100 kvm) används som bostad åt Mårten är den en privatbostadsfastighet vid försäljningstidpunkten och försäljningen ska deklarerars på blankett K5.

Tröghetsregeln

Det kan hända något som gör att en bostad inte längre kan räknas som privatbostad hos dig som ägare, till exempel att du flyttar och hyr ut bostaden. Då finns det en tröghetsregel som innebär att den ändå kan räknas som en privatbostad under det kalenderår då ändringen inträffar och under nästa kalenderår. Övergår bostaden till en ny ägare (till exempel säljs) under kalenderåret därefter kan den räknas som en privatbostad hos dig som ägare under det året också, men du har rätt att begära att den ska klassas om till näringsfastighet. Har du fått en bostad genom arv, testamente, gåva eller bodelning kan tröghetsregeln tillämpas om bostaden inte blir en privatbostad efter ägarbytet.

Exempel:

Anton planerar att sälja sitt radhus. Han flyttar och hyr ut huset till en kompis redan den 1 juli 2015. Anton undrar när han måste sälja huset för att det fortfarande ska kunna beskattas som en privatbostadsfastighet. Svaret är att han måste sälja sitt hus senast den 31 december 2017. Huset kan fortsätta att vara en privatbostad under 2015 och 2016, men även under hela 2017 under förutsättning att han säljer huset då.

När är tomtmark en privatbostadsfastighet eller en näringsfastighet?

Säljer du avstyckad tomtmark samma år som den har bildats eller säljer ännu inte avstyckad tomtmark gäller följande. Om tomtmarken är avsedd att bebyggas med en privatbostad när köpekontraktet skrivs på, ska marken beskattas som en privatbostadsfastighet och deklarerars på blankett K5 (se när en- och tvåfamiljshus eller ägarlägenhet är en privatbostad på sidan 12). Det innebär att du måste sälja till någon som ingår i din närståendekrets (se sidan 12) som har för avsikt att bygga ett småhus eller ägarlägenhet på tomten. Huset eller lägenheten ska till övervägande del användas som bostad av den närstående. Säljer du till någon som inte är närstående beskattas den sålda marken enligt reglerna för näringsfastighet och deklarerars på blankett K7. Om tomtmarken har ingått i en stamfastighet som är privatbostadsfastighet övertar inte marken stamfastighetens skattemässiga karaktär utan ska bedömas självständigt.

Exempel:

Cecilia har en villa som ligger på en stor tomt. Hon bor själv i huset. Fastigheten kan alltså klassas som en privatbostadsfastighet. Cecilia låter stycka av tomten och hon säljer den avstyckade delen till en person som ska bygga en villa på den. Det gör hon samma år som den styckas av. Personen har inga släktband till Cecilia. Det innebär att tomten blir en näringsfastighet på kontraktssdagen. Tomten tar inte över stamfastighetens klassning. Cecilia ska deklarerars försäljningen på blankett K7. Hon läser om reglerna för näringsfastigheter i broschyren Försäljning av näringsfastighet (SKV 313) innan hon deklarerars.

Har du sålt tomtmark som har bildats före det år när marken säljs, och som är en egen fastighet gäller samma sak som ovan för att försäljningen ska beskattas som privatbostadsfastighet; du måste sälja till någon i närståendekretsen som har för avsikt att bygga en privatbostad på marken. Avsikten måste finnas vid den tidpunkt som kontraktet skrivs på. Skulle den inte göra det kan tröghetsregeln bli aktuell. I så fall måste det ha funnits en avsikt att bygga en privatbostad på marken vid utgången av något av de två åren före försäljningsåret. Annars beskattas försäljningen som näringsfastighet.

Vem betalar fastighetsavgift eller skatt efter försäljningen?

Du som är ägare till ett färdigbyggt småhus eller till en ägarlägenhet den 1 januari ska betala fastighetsavgift för hela kalenderåret. Har du en tomt, eller en tomt med ett småhus eller ägarlägenhet under uppförande, betalar du i stället fastighetsskatt. Om du har sålt huset eller lägenheten, och äganderätten har övergått till köparen senare än den 1 januari ska du alltså betala fastighetsavgift eller fastighetsskatt för hela året. Äganderätten övergår normalt på köpekontraktets datum såvida det inte finns en äganderättsklausul i kontraktet. Då avgör klausulen när äganderätten övergår till köparen. Du och köparen får själva reglera fördelningen av avgiften eller skatten i samband med att ni upprättar köpekontraktet eller köpebrevet. Ni kan inte göra någon fördelning i inkomstdeklarationerna.

Du hittar mer information om fastighetsavgift och fastighetsskatt på

www.skatteverket.se/fastighetsavgiftfastighetsskatt.

Exempel:

Erik säljer sitt radhus till Alexander, och de skriver under köpekontraktet den 1 juli 2017. I kontraktet finns det en klausul som säger att äganderätten ska övergå till Alexander först på tillträdesdagen den 1 september 2017.

Erik ska betala fastighetsavgiften, 7 687 kronor, för hela 2017 eftersom han äger huset den 1 januari 2017. Underlaget för fastighetsskatten är ifyllt på Eriks inkomstdeklaration 2018 med 1 024 934 kronor ($7\,687 = 0,75$ procent av 1 024 934).

I samband med köpet avtalar de om att Alexander ska kompensera Erik för den fastighetsavgift 2 562 kronor ($7\,687 \times 4/12$) som Erik får betala för tiden efter äganderättsövergången (1 september – 31 december 2017). Erik ska inte redovisa compensationen i sin inkomstdeklaration.

Uppskov med beskattning av vinst

Om du har sålt en permanentbostad med vinst och förvärvar en ny bostad kan du i vissa fall skjuta upp beskattningen av hela eller delar av vinsten. Du får alltså inte uppskov med att betala själva skatten på vinsten. Den vinst som du skjuter fram beskattningen av är ditt uppskovsbelopp. Reglerna kan ändras så att vinst vid bostadsförsäljningar beskattas med en annan skattesats den dag du ska betala skatten på ditt uppskovsbelopp. Det innebär du kan få betala både mer och mindre skatt än om du betalar skatten på vinsten direkt vid försäljningen.

Har du sålt din bostad 2017 räknar du ut ditt uppskovsbelopp på blankett K5 och bifogar den till inkomstdeklarationen 2018. Beroende på när du skaffar den nya bostaden och flyttar in i den, får du ett preliminärt eller slutligt uppskov. Kan du inte få uppskov med hela vinsten beskattas kvarvarande del. Ett preliminärt uppskov varar bara ett år. Du måste begära slutligt uppskov på blankett K2 i deklarationen 2019 om du får preliminärt uppskov i deklarationen 2018. Om du inte kan få, eller vill ha slutligt uppskov med samma belopp som det preliminära, återförs hela eller delar av det preliminära uppskovet till beskattning vid denna deklaration.

Det som har betydelse för om du kan få uppskov och med hur mycket är

- försäljningspriset för den sålda, och inköpspriset för den nya bostaden och
- om det uträknade uppskovsbeloppet understiger den nedre gränsen för uppskov.

Uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning allra senast när du säljer den nya bostaden. I vissa situationer ska uppskovsbeloppet beskattas utan att du har sålt.

Om du har kvar ett uppskovsbelopp vid ingången av ett kalenderår betalar du skatt med ca 0,5 procent av uppskovsbeloppet. Begär du uppskov i deklarationen 2018 betalar du skatten för första gången vid deklarationen 2019.

På sidorna 15–29 kan du läsa om vilka regler du måste ta hänsyn till både när du begär uppskov och när du redan har ett uppskovsbelopp. Du kan inte få någon form av dispens om du inte uppfyller de krav som beskrivs här.

Dödsbon

Dödsbon kan bara få uppskov i följande situationer:

- När säljaren dör innan säljaren har köpt en ny bostad. Det förutsätter dock att maken eller sambon köper en ny bostad i rätt tid och själv uppfyller kravet på bosättning på den sålda och den nya bostaden.
- När säljaren har köpt en ny bostad och dör innan säljaren har bosatt sig där. Det förutsätter dock att

maken eller sambon uppfyller kravet på bosättning på den sålda och den nya bostaden. Den nya bostaden ska antingen ägas av dödsboet eller ha övergått till maken eller sambon genom arv, testamente eller bodelning med anledning av säljarens död, när maken eller sambon bosätter sig där.

I ovanstående situationer ska maken eller sambon ge sitt medgivande till att den nya bostaden räknas som en ersättningsbostad i dödsboets inkomstdeklaration, till exempel genom att skriva detta under rubriken Övriga upplysningar.

Den sålda bostaden (ursprungsbostaden)

Du måste ha sålt

- ett småhus, eller
- en ägarlägenhet i Sverige eller övriga EES-området som är en privatbostad för att kunna få uppskov.

Det framgår vad som menas med privatbostad på sidan 12.

Hur länge måste jag ha bott i den sålda bostaden?

Huset eller lägenheten ska ha varit din permanentbostad. Med detta menas att du ska ha bott där antingen

- minst ett år omedelbart före försäljningen (utan avbrott) eller
- sammanlagt minst tre av de senaste fem åren före försäljningen. Det behöver inte vara sammanhängande tid.

Bosättningstiden räknas fram till försäljningen, det vill säga fram till dagen då du och köparen skriver på köpekontraktet. Bor du kvar efter kontraktsdagen fram till köparens tillträdesdag, får du inte räkna denna tid som bosättningsstid. Det här innebär att du inte kan få uppskov om du har använt huset/lägenheten som fritidsbostad, utan det ska vara en bostad där du varit, eller rätteligen borde ha varit, folkbokförd.

Exempel:

Sven har sålt ett småhus som han har ägt i lite mer än fem år. Köpekontraktet skrev Sven och köparen på den 1 oktober 2017, men han bor kvar till den 1 december 2017. Huset har varit hans bostad under en del av innehavstiden. Han har varit bosatt och folkbokförd på annan ort för att arbeta mellan den 1 december 2015 och 1 december 2016 (=12 månader). Under denna tid har huset varit uthyrt. Sven har hela tiden haft för avsikt att återvända till huset. Han undrar om huset är en permanentbostad.

Sven har inte bott i huset ett år direkt före försäljningen eftersom han flyttar tillbaka den 1 december 2016 och skriver på köpekontraktet den 1 oktober 2017 (=10 månader). Han får inte räkna med de två månader han bor kvar. Däremot har han varit bosatt sammanlagt tre av de senaste fem åren. Han får räkna den sammanlagda bosättningstiden under femårsperioden den 1 oktober 2012–1 oktober 2017 (fem år = 60 månader bakåt från försäljningstidpunkten). Under denna period har han varit bosatt sammanlagt 48 månader (60–12) i huset, det vill säga fyra år. Det innebär att hans småhus är en permanentbostad.

Om du inte uppfyller något av dessa två krav på bosättning finns det ytterligare en möjlighet att bostaden ska kunna anses som en permanentbostad. Har du köpt en ny bostad innan du sålde huset/lägenheten, kan bosättningstiden bedömas vid den tidpunkt du skriver på kontraktet för den

nya bostaden. Har du bott minst ett år omedelbart före, eller minst tre av de senaste fem åren före köpet av den nya bostaden, kan den vara en permanentbostad. Du begär att den ska anses som en permanentbostad i avsnitt C på blankett K5.

Exempel:

Daniel har bott i ett småhus från den 8 januari 2015 till den 1 mars 2017. Då flyttar han till en bostadsrätt som han köpte den 10 januari 2017. Han säljer huset och skriver på köpekontraktet den 1 november 2017. Daniel har inte bott i huset ett år direkt före försälj-

ningen den 1 november och inte heller de tre av de senaste fem åren. Däremot har han bott i huset ett år omedelbart före köpet av bostadsrätten den 10 januari 2017. Daniel kan därför begära att det sålda huset ska anses som hans permanentbostad.

Blankett K5, avsnitt C

C. Uppgifter om din bosättning på den sålda fastigheten ⁽¹³⁾		
Jag har varit bosatt på fastigheten	fr.o.m. <i>15-01-08</i>	t.o.m. <i>17-03-01</i>
Fastigheten 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 checked="" type="checkbox"/> förvärvat min nya bostad före försäljningen av fastigheten 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		

Vad gäller om jag har tvingats sälja bostaden?

Om du inte har varit bosatt ett år vid försäljningen räcker det i vissa situationer att du bor i bostaden när du säljer den för att den ska vara en permanentbostad. Det är i följande situationer:

- Bostaden säljs genom expropriation eller liknande förfarande (till exempel löses in enligt miljöbalken).
- Bostaden säljs under sådana förhållanden att det måste anses som tvångsförsäljning, och det inte skäligen kan antas att den hade sålts om det inte hade funnits något tvång.
- Bostaden säljs till staten därför att flygbuller gör att det inte går att bo i den utan påtaglig olägenhet.

Den nya bostaden (ersättningsbostaden)

Du måste förvärva en bostad i Sverige eller övriga EES-området och bosätta dig i denna för att få uppskov. Med förvärv menas köp, men det kan också vara arv, gåva och bodelning under förutsättning att förvärvet görs mot en ersättning, till exempel en skifteslikvid. Skulle du ha förvärvat flera nya bostäder som var och en kan vara din ersättningsbostad, kan du välja fritt bland dessa bostäder.

Vad kan vara en ersättningsbostad?

Din ersättningsbostad ska vara något av följande:

- småhus med mark (småhusenhet)
- småhus på annans mark
- småhus med tomtmark på lantbruk (till exempel mangårdsbyggnad)
- ägarlägenhet
- tomt där det byggs ett småhus eller en ägarlägenhet
- bostadsrätt i ett privatbostadsföretag (inte oäkta bostadsrätt).

Bostaden ska vara av detta slag vid den tidpunkt då köpekontraktet skrivs på.

Är den nya bostaden en fastighet spelar det ingen roll om den byggs om under det år när du köper den. Fastighets-taxeringen bestäms utifrån förhållandena den 1 januari kalenderåret, och gäller sedan för hela året. Är fastigheten taxerad som småhus det år du förvärvar den spelar det alltså inte någon roll om det byggs om till hyreshus under samma år. Du kan ändå få uppskov.

Vad som avses med småhus och ägarlägenhet i Sverige framgår av sidan 12.

Ett privatbostadsföretag är en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag där verksamheten till klart övervägande del består i att tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen/bolaget åt medlemmarna eller delägarna. Hyr bostadsföretaget ut lokaler har det betydelse för bedömningen av om bostadsföretaget är ett privatbostadsföretag eller inte. Bostadsföretaget måste vara ett privatbostadsföretag, och inte ett så kallat oäkta bostadsföretag, när köpekontraktet för bostadsrätten skrivs på. En nyproducerad bostadsrätt kan också vara ersättningsbostad, men då måste nybyggnationen ha pågått i sådan omfattning att arbetet kan bedömas som en byggnad under uppförande.

En ny bostad inom övriga EES-området måste motsvara en sådan bostad som kan vara ersättningsbostad i Sverige för att du ska få uppskov. Du får alltså bedöma om exempelvis en fastighet hade ansetts som ett småhus med mark om den hade taxerats vid den svenska fastighets-taxeringen. Här kan du hämta hjälp på Skatteverkets webbplats www.skatteverket.se/fastighetstaxering.

Vilka länder ingår i EES-området?

År 2017 består EES-området av de 28 EU-länderna Belgien, Bulgarien, Cypern, Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Grekland, Irland, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Polen, Portugal, Rumänien, Slovakien, Slovenien, Spanien, Storbritannien, Sverige, Tjeckien, Tyskland, Ungern och Österrike samt Island, Liechtenstein och Norge.

När kan jag tidigast och när måste jag senast förvärva en ny bostad?

Du ska förvärva den nya bostaden

- tidigast den 1 januari året före och
- senast den 31 december året efter det år du säljer din bostad.

Med år menas här kalenderår. Har du sålt år 2017 ska den nya bostaden alltså förvärfas den 1 januari 2016 – 31 december 2018. En fastighet som du har förvärvat tidigare än året före försäljningsåret kan också vara en ersättningsbostad. Då måste du utföra ny-, till- eller ombyggnadsarbeten på fastigheten mellan den 1 januari året före, och den 2 maj andra året efter försäljningsåret. En sådan fastighet anses alltid vara köpt den 1 januari året före försäljningsåret. Har du sålt under 2017 ska du alltså ha utfört arbeten mellan den 1 januari 2016 och den 2 maj 2019.

Läs under rubriken Preliminärt eller slutligt uppskov? nedan hur förvärvstidpunkten påverkar uppskovet i deklarationen 2018.

När måste jag senast ha flyttat in i den nya bostaden?

Du måste ha flyttat in i den nya bostaden senast den 2 maj andra året efter försäljningsåret. Har du sålt 2017 måste du alltså flytta in senast den 2 maj 2019.

Läs vidare under rubriken Preliminärt eller slutligt uppskov? nedan hur inflyttningsdatum påverkar uppskovet i deklarationen 2018.

Preliminärt eller slutligt uppskov?

Ditt uppskov är antingen slutligt eller preliminärt det år som du deklarerar försäljningen av ursprungsbostaden.

Slutligt uppskov

Uppskovet blir slutligt om du

- har köpt och skrivit på köpekontraktet för den nya bostaden senast den 31 december samma år som du har sålt din bostad och
- har flyttat in senast den 2 maj året efter försäljningen av ursprungsbostaden.

Deklarationen 2018: Har du sålt en bostad under 2017 måste du alltså köpa en ny bostad senast den 31 december 2017 och flytta in senast den 2 maj 2018 för att du ska få slutligt uppskov i deklarationen 2018.

Preliminärt uppskov

Uppskovet blir preliminärt om du

- inte har köpt och skrivit på köpekontraktet för den nya bostaden senast den 31 december samma år som du säljer din bostad
- har sålt ursprungsbostaden och köpt en ny bostad senast under samma år, men inte flyttat in senast den 2 maj året efter försäljningsåret
- har sålt ursprungsbostaden och köpt en fastighet som ersättningsbostad senast under samma år, och har för avsikt att lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad mellan 2 maj året efter, och 2 maj andra året efter försäljningsåret.

Deklarationen 2018: Du får ett preliminärt uppskov i deklarationen 2018 om du har sålt en bostad under 2017 men

- inte köpt en ny bostad senast den 31 december 2017 eller
- köpt en ny bostad 2016 eller 2017 men inte flyttat in i senast den 2 maj 2018.

Det får du också om du har sålt 2017 och har köpt en ny bostad som är en fastighet (till exempel en tomt) och lägger ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten under tiden den 2 maj 2018 – den 2 maj 2019.

Slutligt uppskov efter ett preliminärt uppskov

Ett preliminärt uppskov varar bara ett år. Har du fått ett preliminärt uppskov ska detta omvandlas, helt eller delvis, till ett slutligt uppskov i nästa års deklaration. Du har rätt att ångra dig om du inte längre vill ha något uppskov. Då återför du hela det preliminära uppskopsbeloppet till beskattning i stället för att omvandla det till ett slutligt uppskopsbelopp. Alternativt begär du omprövning av den deklaration där du fick preliminärt uppskov och betalar skatten på vinsten (läs mer om omprövning av bostadsuppskov på www.skatteverket.se.)

För att få ett slutligt uppskov efter ett preliminärt måste du

- köpa en ny bostad och skriva på köpekontraktet senast den 31 december året efter försäljningsåret och
- flytta in i den nya bostaden senast den 2 maj andra året efter försäljningsåret.

Annars måste du återföra hela uppskopsbeloppet till beskattning i deklarationen som lämnas andra året efter försäljningsåret.

Deklarationen 2018: Fick du ett preliminärt uppskov i deklarationen 2017 måste du köpa en ny bostad senast den 31 december 2017 och flytta in i den senast den 2 maj 2018 för att få ett slutligt uppskov i deklarationen 2018. Har du inte gjort det så återförs hela det preliminära uppskopsbeloppet till beskattning i deklarationen 2018. Läs mer under rubriken Preliminärt uppskov i deklarationen 2017 på sidan 23.

Deklarationen 2019: Får du ett preliminärt uppskov i deklarationen 2018 måste du köpa en ny bostad senast den 31 december 2018 och flytta in senast den 2 maj 2019 för att få slutligt uppskov i deklarationen 2019. Annars återförs hela det preliminära uppskopsbeloppet till beskattning i deklarationen 2019.

Hur du beräknar uppskopsbeloppet

Preliminärt eller slutligt uppskov i deklarationen 2018

När du har tagit ställning till om du ska begära preliminärt eller slutligt uppskov i deklarationen 2018 räknar du ut ditt uppskopsbelopp. Preliminära och slutliga uppskov beräknas på olika sätt.

Lägsta uppskopsbelopp

Ett preliminärt eller slutligt uppskopsbelopp får inte vara lägre än 50 000 kronor. Vid expropriation, flygbuller, eller om du har tvingats sälja räcker det att uppskops-

beloppet är 10 000 kronor (läs mer under rubriken Vad gäller om jag har tvingats sälja bostaden? på sidan 16). Begär du slutligt uppskov kan du välja storleken på ditt uppskopsbelopp, men inte ett lägre belopp än 50 000 kronor eller 10 000 kronor.

Beloppen 50 000/10 000 kronor gäller varje delägare för sig. Om du exempelvis är hälftenägare till ett småhus, och huset inte är sålt i en tvångssituation, krävs det alltså att vinsten är 100 000 kronor för att du ska kunna få uppskov.

Takbeloppet

På grund av en lagändring är takbeloppet borttaget under tiden 21 juni 2016–30 juni 2020. Om du säljer under denna period innebär det att du kan få uppskov med hela din vinst om du köper en ny bostad som är lika dyr eller dyrare än den sålda.

Lika dyr, dyrare eller billigare ersättningsbostad?

Med lika dyr och dyrare ersättningsbostad menas att inköpspriset för den nya bostaden är **lika högt** som eller **högre** än försäljningspriset för den sålda bostaden. Med billigare ersättningsbostad menas att inköpspriset för den nya bostaden är **lägre** än försäljningspriset för den sålda. När du begär slutligt uppskov måste du alltså göra en prisjämförelse mellan den sålda och den nya bostaden för att veta hur stort uppskov du kan få. Då behöver du känna till hur du räknar ut försäljningspriset och inköpspriset.

Försäljningspriset räknar du ut genom att minska försäljningspriset för den sålda bostaden (avsnitt B punkt 1 på blankett K5) med försäljningsutgifterna, till exempel mäklararvode, försäkring mot dolda fel och liknande (avsnitt B punkt 2 på blankett K5). Räkna ut din andel av försäljningspriset genom att multiplicera nettobeloppet med den andel av bostaden som du har sålt.

Inköpspriset för den nya bostaden räknar du ut på olika sätt beroende på om du har köpt en fastighet (småhus/småhustomt/ägarlägenhet) eller en bostadsrätt. Multiplicera det sammanlagda beloppet med din ägarandel av den nya bostaden. Har du förvärvat den nya bostaden genom arv, gåva, bodelning eller liknande är inköpspriset den skiftes- eller bodelningslikvid som du har betalat. Det kan också vara någon annan ersättning, till exempel övertagna lån.

Räkna ut inköpspriset så här om den nya bostaden är ett småhus, en småhustomt eller en ägarlägenhet:

- + Köpeskillingen enligt köpekontraktet.
- + Lagfartskostnad (stämpelskatt) och kostnad för pantbrev (inpteckningskostnad).
- + Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad på den nya bostaden från och med förvärvsdagen till och med den 2 maj andra året efter försäljningsåret (2 maj 2019 om du sålde 2017). Du får inte ta med den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för rotarbete och inte utgifter för reparationer och underhåll. Tänk också på att du inte får ta med utgifter som du har haft efter den 2 maj 2018 om du har sålt din bostad 2017 och begär slutligt uppskov i deklarationen 2018. Vill du ta med utgifter som du har haft efter den 2 maj 2018 begär du i stället preliminärt uppskov i deklarationen 2018 och slutligt i deklarationen 2019.

- Om din nya bostad är en fastighet som du har förvärvat **tidigare än 1 januari året före försäljningsåret** (före den 1 januari 2016 om du har sålt 2017) räknas **enbart** utgifter för ny-, till- och ombyggnad som du har haft mellan den 1 januari året före försäljningsåret och den 2 maj andra året efter försäljningsåret som inköpspris. Det ursprungliga inköpspriset, till exempel för tomten, räknas alltså inte som inköpspris i det här fallet. Vill du ta med utgifter för hela perioden som inköpspris, och har sålt din bostad 2017, begär du preliminärt uppskov i deklarationen 2018 och slutligt i deklarationen 2019.
- Om den nya bostaden är ett småhus med tomtmark på ett lantbruk räknar du ut inköpspriset som hör till småhuset och tomtmarken genom att multiplicera inköpspriset för hela fastigheten med taxeringsvärdet för huset och tomten. Dela sedan detta med taxeringsvärdet för hela lantbruksfastigheten.

Räkna ut inköpspriset så här om den nya bostaden är en bostadsrätt:

- + Köpeskillingen enligt köpekontraktet (insats och upplåtelseavgift om det är en nyproducerad bostadsrätt).
- + Tillval av inredning och utrustning för en nyproducerad bostadsrätt, men bara om tillvalet framgår av upplåtelseavtalet och du betalar för tillvalet till bostadsrättsföreningen – inte om du har ett avtal med byggen-
treprenören och betalar till den.

Räkna ut ditt preliminära uppskov i deklarationen 2018

Har du sålt din bostad 2017 och begär preliminärt uppskov i deklarationen 2018 är ditt preliminära uppskovsbelopp lika med din andel av vinsten (avsnitt B punkt 9 på blankett K5).

Exempel:

Ibrahim säljer sin andel, 50 procent, av en villa den 15 mars 2017, men planerar att köpa en ny bostad först under 2018. Hans andel av vinsten är 800 000 kronor. Ibrahim får preliminärt uppskov med hela vinsten, 800 000 kronor.

Räkna ut ditt slutliga uppskov i deklarationen 2018

Börja med att jämföra försäljningspriset för den sålda bostaden med inköpspriset för den nya bostaden så att du vet om du har köpt en lika dyr, dyrare eller billigare ersättningsbostad.

Lika dyr eller dyrare ersättningsbostad

Har du sålt din bostad 2017 och köpt en lika dyr eller dyrare ersättningsbostad är ditt slutliga uppskovsbelopp lika med din andel av vinsten (avsnitt B punkt 9 på blankett K5).

Exempel:

Viktoria säljer sin andel, 50 procent, av ett radhus den 25 april 2017. Hennes andel av vinsten, köpeskillingen och mäklararvodet är 750 000 kronor, 2 200 000 kronor och 50 000 kronor. Viktoria köper ett nytt hus (100 procent) för 2 190 000 kronor och betalar 32 900 kronor i stämpelskatt (lagfart). Försäljningspriset för radhuset beräknas till 2 150 000 kronor (2 200 000 – 50 000) och inköpspriset för det nya huset till 2 222 900 kronor (2 190 000 + 32 900). Hon har alltså köpt en dyrare ersättningsbostad. Viktoria får slutligt uppskov med hela vinsten, 750 000 kronor.

Billigare ersättningsbostad

Om du har sålt din bostad och köpt en billigare ersättningsbostad kan du inte få uppskov med beskattning av hela vinsten.

Du räknar ut ditt slutliga uppskov med kvoteringsregeln. Kvoteringsregeln innebär att du får uppskov med lika stor del av vinsten som inköpspriset utgör av försäljningspriset. Om inköpspriset exempelvis är 80 procent av försäljningspriset får du uppskov med 80 procent av vinsten.

Så här räknar du ut ditt uppskovsbelopp

$$\frac{\text{Vinsten (avsnitt B, punkt 9 på blankett K5)} \times \text{Inköpspriset}}{\text{Försäljningspriset}}$$

Exempel:

Filip har sålt sin villa under 2017 för 2 600 000 kronor med en vinst på 550 000 kronor, och köpt en bostadsrätt under 2017 för 2 400 000 kronor. Han räknar ut sitt uppskovsbelopp på följande sätt.

$$\frac{550\,000 \times 2\,400\,000}{2\,600\,000} = 507\,692$$

Filip begär uppskov med 507 692 kronor och betalar 22 procent i skatt på 42 308 kr av vinsten (550 000 – 507 692) vid deklarationen 2018.

Exempel: Slutligt uppskov i deklarationen 2018. Den gamla bostaden är såld under 2017 – den nya bostaden är billigare än den sålda

Eva och Johan har sålt sin villa med vinst under augusti 2017 (se sidan 10). De vill skjuta upp skatten på vinsten med så mycket som möjligt. De har köpt en ny bostad, en bostadsrätt, och dessutom flyttat in i den under 2017.

De uppfyller kraven för att få slutligt uppskov i deklarationen 2018:

- De har bott i den sålda villan minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet, som är 2017-08-01.
- De har köpt en ny bostad samma år som de sålde villan och flyttat in före den 2 maj 2018.

Eva ska redovisa sitt slutliga uppskovsbelopp vid punkt 12 på blankett K5, men först måste hon fylla i uppgifter om den sålda och den nya bostaden på sidan två på blanketten. Eva fyller först i avsnitt C på blanketten. Därefter fyller hon i avsnitt F, eftersom den nya bostaden är en bostadsrätt, och sedan avsnitt H eftersom de har köpt en billigare ersättningsbostad (bostadsrättens inköpspris är lägre än villans försäljningspris).

1 I avsnitt C fyller hon i mellan vilka datum de har bott i villan. Hon sätter också ett kryss i den ruta som stämmer överens med hennes bosättning på den sålda villan: "Fastigheten är en permanentbostad eftersom jag har varit bosatt under minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet".

2 Eftersom hon ska begära slutligt uppskov fyller hon i uppgifter om den nya bostaden i avsnitt F: bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer, lägenhetens beteckning hos bostadsrättsföreningen, inköpsdatum och bosättningsdatum (inflyttningsdatum). Inköpspriset för bostadsrätten, 2 500 000 kronor, fyller hon i vid punkt 1. Hennes andel, 50 procent, och andelen av inköpspriset på 1 250 000 kronor fyller hon därefter i vid punkt 2.

3 Eva jämför försäljningspriset för den sålda villan med inköpspriset för bostadsrätten. Försäljningspriset, 2 800 000 kronor, hittar hon i avsnitt B punkt 1 på blankett K5. Detta ska minskas med utgifterna för försäljningen, 112 000 kronor, som finns vid punkt 2. Hennes andel av det uträknade beloppet är 1 344 000 kronor (50 procent x (2 800 000 –

112 000)). Hennes andel av inköpspriset är 1 250 000 kronor. Det innebär alltså att hon har köpt en billigare ersättningsbostad och måste fylla i avsnitt H.

4 I avsnitt H fyller hon i sin andel av vinsten från avsnitt B punkt 9, 381 500 kronor. Hon fyller därefter i inköpspriset för den nya bostaden 1 250 000 kronor och försäljningspriset för den sålda bostaden 1 344 000 kronor. Hon räknar sedan ut sitt uppskovsbelopp så här:

$$\frac{\text{Vinsten } 381\,500 \text{ kr} \times \text{Inköpspriset } 1\,250\,000 \text{ kr}}{\text{Försäljningspriset } 1\,344\,000 \text{ kr}}$$

Resultatet, som blir 354 817 kronor, fyller hon i vid avsnitt H.

5 Nu kan Eva fylla i det slutliga uppskovsbeloppet i avsnitt B punkt 12, alltså 354 817 kronor (se sidan 11).

6 Slutligen minskar hon vinsten vid punkt 9, 381 500 kronor, med uppskovsbeloppet 354 817 kronor. Den vinst som återstår, 26 683 kronor (381 500 – 354 817), fyller hon i vid punkt 13 (se sidan 11). Denna del ska beskattas vid deklarationen 2018 (se sidan 30).

Vid deklarationen 2019 kommer hon att betala cirka 0,5 procent i skatt på uppskovsbeloppet 354 817 kronor (läs mer om årlig skatt på uppskovsbeloppet på sidan 26).

Personnummer

590930-7881

Uppskov med beskattning av vinst ⁽¹¹⁾Läs vid ⁽¹²⁾ innan du fyller i uppgifter på denna sida**C. Uppgifter om din bosättning på den sålda fastigheten** ⁽¹³⁾

Jag har varit bosatt på fastigheten	fr.o.m. 1999-04-15	t.o.m. 2017-09-30
Fastigheten är en permanentbostad eftersom jag har		
<input checked="" 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 fastigheten 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 (takbeloppet beräknas inte om bostaden är såld under 2017) ⁽¹⁴⁾**E. Din nya bostad är ett småhus eller ägarlägenhet (även motsvarande utomlands)** ⁽¹⁵⁾

Fastighetens beteckning	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 (även motsvarande utomlands) ⁽¹⁶⁾

Bostadsrättsföreningens eller den utländska motsvarighetens namn Brf Byggaren 13	Svenskt organisationsnummer 599900-0024
Lägenhetens beteckning Nr 15	Inköpsdatum enligt köpekontrakt 2017-08-15
	Datum för bosättning 2017-10-01
1. Inköpspris (minus inre reparationsfond)	2 500 000
2. P. 1 multiplicerat med din ägarandel i procent <input type="text"/> 50 %	= 1 250 000

G. Om din nya bostad finns utomlands - fyll i kompletterande uppgifter här ⁽¹⁷⁾

Typ av bostad <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet	Boendeformens beteckning i det land där bostaden finns	Land
Bostadens adress		

H. Beräkna ditt uppskovsbelopp om din nya bostad är billigare än den sålda ⁽¹⁸⁾

Vinst (B p. 9) 381 500	x	Inköpspris (E p. 4 eller F p. 2) 1 250 000	=	354 817	För över beloppet till avsnitt B p. 12
Försäljningspris (se ⁽¹⁹⁾) 1 344 000			=		

K5M-2-28-2017P4



Preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2017 – slutligt uppskov eller återföring i deklARATIONEN 2018

Sålde du en permanentbostad under 2016 och fick ett preliminärt uppskavsbelopp vid deklARATIONEN 2017 måste du begära slutligt uppskov eller återföra hela det preliminära uppskavsbeloppet till beskattning vid deklARATIONEN 2018. Det gör du på blankett K2.

Återföring av hela uppskavsbeloppet

Har du inte

- köpt en ny bostad och skrivit på köpekontraktet senast den 31 december 2017, eller
- bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2018 ska hela det preliminära uppskavsbeloppet återföras till beskattning vid deklARATIONEN 2018. Har du ångrat dig, och inte längre vill ha något uppskov gör du på samma sätt. Alternativt begär du omprövning av deklARATIONEN 2017, återtar din begäran om uppskov och betalar skatten på vinsten. Läs mer om omprövning av bostadsuppskov på www.skatteverket.se.

Exempel:

Amanda fick preliminärt uppskov med 725 000 kronor vid deklARATIONEN 2017. Hon har inte köpt någon ny bostad under 2017 och därför återförs hela uppskavsbeloppet till beskattning vid deklARATIONEN 2018.

Blankett K2, sidan 2

F. Hela det preliminära uppskavsbeloppet ska återföras till beskattning⁹

Preliminärt uppskavsbelopp från förra årets blankett K5, K6 eller K12	=	725 000	→ För över beloppet till p. 7.6 på InkomstdeklARATION 1
---	---	---------	---

Slutligt uppskov med hela eller delar av uppskavsbeloppet

Om den nya bostaden är lika dyr, eller dyrare än den sålda bostaden behöver du inte återföra någon del av uppskavsbeloppet, utan kan få slutligt uppskov med hela det preliminära uppskavsbeloppet. Läs under rubriken Lika dyr, dyrare eller billigare ersättningsbostad? på sidan 18 om hur du beräknar försäljningspriset och inköpspriset. Du kan välja ett lägre uppskavsbelopp, men inte lägre än 50 000 kronor. Då återför du en del av det preliminära uppskavsbeloppet till beskattning vid deklARATIONEN 2018.

Exempel:

Ola fick preliminärt uppskov med 450 000 kronor i deklARATIONEN 2017 när han redovisade försäljningen av sitt radhus som han sålde 2016 för 1 400 000 kronor. Han har köpt 50 procent av en villa under 2016 och haft utgifter för att bygga till villan mellan den 2 maj 2017 och den 2 maj 2018. Hans andel av inköpspriset och tillbyggnadsutgifterna är 1 300 000 kronor respektive 200 000 kronor. Ola får slutligt uppskov med hela det preliminära uppskavsbeloppet eftersom hans sammanlagda inköpspris är 1 500 000 kronor (1 300 000 + 200 000).

Blankett K2, sidan 1

B. Din nya bostad är ett småhus eller ägarlägenhet (även motsvarande utomlands)⁵

Fastighetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
Gullivan 2	2016-05-15	2017-11-25
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+	2 600 000
2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad	+	400 000
3. Totalt inköpspris	=	3 000 000
4. P. 3 multiplicerat med din ägarandel i procent	=	1 500 000
		50 %

Blankett K2, sidan 2

G. Slutligt uppskov med hela eller delar av det preliminära uppskavsbeloppet¹⁰

1. Preliminärt uppskavsbelopp från förra årets blankett K5, K6 eller K12	+	450 000	→ För över beloppet till p. 7.6 på InkomstdeklARATION 1
2. Slutligt uppskavsbelopp Läs vid ¹⁰ innan du fyller i uppskavsbeloppet	-	450 000	
3. Uppskavsbelopp som ska återföras till beskattning	=	0	

Om **den nya bostaden är billigare än den sålda** kan du inte få uppskov med beskattning av hela vinsten. Hur du räknar ut ditt slutliga uppskovsbelopp beror på när under 2016 du har sålt din bostad.

Har du sålt din bostad före den 21 juni 2016 räknar du ut uppskovsbeloppet genom att minska vinsten från deklarationen 2017 med prisskillnaden mellan den sålda och den nya bostaden.

Har du sålt bostaden den 21 juni–31 december 2016 räknar du ut uppskovsbeloppet på två olika sätt, och kan sedan välja det som ger högst belopp. Räkna först ut uppskovsbeloppet på samma sätt som om du hade sålt din bostad före den 21 juni 2016. Sedan kontrollerar du om kvoteringsregeln ger ett högre uppskovsbelopp. Kvoteringsregeln innebär att du får uppskov med lika stor del av vinsten som inköpspriset utgör av försäljningspriset. Om inköpspriset exempelvis är 80 procent av försäljningspriset får du uppskov med 80 procent av vinsten.

Så här räknar du ut ditt uppskovsbelopp om du har sålt din bostad den 1 januari – 20 juni 2016:

- + Din andel av vinsten i deklarationen 2017 (blankett K5, avsnitt B punkt 9)
- + Inköpspriset för din andel av den nya bostaden
- Försäljningspriset för din andel av den sålda bostaden
- = Positivt eller negativt belopp

Om uträkningen resulterar i ett positivt belopp får du slutligt uppskov med detta belopp. Du kan välja ett lägre uppskovsbelopp, men inte lägre än 50 000 kronor. Fyll i ditt slutliga uppskovsbelopp i avsnitt G på blankett K2 om du deklarerar på en pappersblankett. Den del av det preliminära uppskovsbeloppet som inte kan övergå till ett slutligt ska återföras till beskattning i inkomstdeklarationen 2018.

Du kan inte få ett slutligt uppskov om skillnaden mellan försäljningspriset och inköpspriset är så stor att uträkningen resulterar i ett negativt belopp. Då återför du det preliminära uppskovsbeloppet från deklarationen 2017 i avsnitt F på blankett K2 om du deklarerar på en pappersblankett.

Exempel:

Henry redovisade en vinst på 150 000 kronor i deklarationen 2017. Han fick preliminärt uppskov med hela beloppet. Henry sålde sitt radhus den 1 juni 2016 för 1 550 000 kronor och köpte en bostadsrätt för 1 500 000 kronor under 2017. Så här räknar han ut sitt slutliga uppskovsbelopp i deklarationen 2018:

Vinsten från blankett K5, deklarationen 2017	150 000 kronor
Henrys andel av inköpspriset för bostadsrätten	+ 1 500 000 kronor
Henrys andel av försäljningspriset för radhuset	- 1 550 000 kronor
Positivt belopp	= 100 000 kronor

Henry får bara slutligt uppskov med 100 000 kronor. Det innebär att han ska återföra 50 000 kronor av det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning i deklarationen 2018 (150 000 – 100 000).

Blankett K2, sidan 1

E. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här ^⑧			
01 00 >	1. Vinst från förra årets blankett K5, K6 eller K12	+	150 000
	2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet B p. 4 eller bostadsrätt C p. 2)	+	1 500 000
	3. Försäljningspris minskat med försäljningsutgifter (se förra årets blankett K5, K6 eller K12)	-	1 550 000
	4. Positivt eller negativt belopp	=	100 000

➔ Läs vid ^⑧ innan du fortsätter till avsnitt G eller F

Blankett K2, sidan 2

G. Slutligt uppskov med hela eller delar av det preliminära uppskovsbeloppet ^⑩			
01 00 >	1. Preliminärt uppskovsbelopp från förra årets blankett K5, K6 eller K12	+	150 000
	2. Slutligt uppskovsbelopp Läs vid ^⑩ innan du fyller i uppskovsbeloppet	-	100 000
	3. Uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning	=	50 000

➔ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1

Så här räknar du ut ditt uppskovsbelopp om du har sålt din bostad den 21 juni – 31 december 2016:

Du räknar först ut ett positivt eller negativt belopp på samma sätt som om du hade sålt din bostad den 1 januari – 20 juni 2016 (avsnitt E punkt 1–4 på blankett K2, se uträkningen på sidan 24).

Därefter räknar du ut ditt uppskovsbelopp med kvoteringsregeln på följande sätt. Du använder samma belopp som i tidigare uträkning:

Om kvoteringsregeln ger det högsta uppskovsbeloppet fyller du i det uträknade beloppet i avsnitt E, punkt 5 på blankett K2. Deklarerar du i e-tjänsten får du hjälp att räkna ut högsta möjliga uppskovsbelopp.

$$\frac{\text{Din andel av vinsten i deklarationen 2017} \times \text{Inköpspriset för din andel av den nya bostaden}}{\text{Försäljningspriset för din andel av den sålda bostaden}}$$

Exempel:

Om Henry i exemplet på sidan 24 hade sålt sitt radhus den 1 juli 2016 i stället för den 1 juni 2016, kan han även välja att räkna ut det slutliga uppskovsbeloppet med kvoteringsregeln i deklarationen 2018:

Vinsten från blankett K5, deklarationen 2017	x	Henry's andel av inköpspriset för bostadsrätten
150 000 kronor		1 500 000 kronor
<hr/>		
1 550 000 kronor		
Henry's andel av försäljningspriset för radhuset		

Det slutliga uppskovsbeloppet blir 145 161 kronor med kvoteringsregeln i stället för 100 000 kronor. Han väljer därför att begära slutligt uppskov med 145 161 kronor. Det innebär att han ska återföra 4 839 kronor av det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning i deklarationen 2018 (150 000 – 145 161).

Blankett K2, sidan 1

E. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här ⁸

1. Vinst från förra årets blankett K5, K6 eller K12	+	150 000	Läs vid ⁸ innan du fortsätter till avsnitt G eller F
2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet B p. 4 eller bostadsrätt C p. 2)	+	1 500 000	
3. Försäljningspris minskat med försäljningsutgifter (se förra årets blankett K5, K6 eller K12)	-	1 550 000	
4. Positivt eller negativt belopp	=	100 000	

Begäran om att få använda kvoteringsregeln (fyll i uträknat belopp vid p. 5)

Jag har sålt bostaden och skrivit på köpekontraktet den 21 juni – 31 december 2016. Uppskovsbeloppet blir högre vid p. 5 än vid p. 4.

5. $E p. 1 \times E p. 2$ E p. 3	=	145 161
-------------------------------------	---	---------

Blankett K2, sidan 2

G. Slutligt uppskov med hela eller delar av det preliminära uppskovsbeloppet ¹⁰

1. Preliminärt uppskovsbelopp från förra årets blankett K5, K6 eller K12	+	150 000	För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1
2. Slutligt uppskovsbelopp Läs vid ¹⁰ innan du fyller i uppskovsbeloppet	-	145 161	
3. Uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning	=	4 839	

Vad händer efter att jag har fått uppskov?

Schablonintäkt och årlig skatt på uppskavsbeloppet

Har du fått uppskov med beskattning av vinsten ska du årligen betala en skatt på ditt uppskavsbelopp så länge det finns någon del kvar av uppskavsbeloppet. Underlaget för skatten är en schablonintäkt som tas upp i inkomstslaget kapital. Den ingår i beloppet vid punkt 7.1, Schablonintäkter, på Inkomstdeklaration 1. Skatteverket fyller i beloppet för första gången på den deklaration som du lämnar andra året efter försäljningen av din ursprungsbostad. Det gäller även om uppskavsbeloppet var preliminärt i föregående års deklaration. På specifikationen som följer med deklarationen kan du se vilken schablonintäkt Skatteverket har fyllt i på din deklaration. Du får en schablonintäkt ifylld på deklarationen 2018 om du har ett slutligt uppskavsbelopp från deklarationen 2017 eller tidigare eller om du har ett preliminärt uppskavsbelopp från deklarationen 2017.

Skulle det saknas en schablonintäkt får du själv räkna ut och fylla i beloppet vid punkt 7.1.

Schablonintäkten är 1,67 procent av det uppskavsbelopp som du har kvar vid ingången av kalenderåret. Schablonintäkten påverkas inte även om hela eller delar av uppskavsbeloppet återförs till beskattning under kalenderåret, till exempel vid försäljning av ersättningsbostaden eller vid så kallad frivillig återföring (se sidan 28), eftersom beskattningstidpunkten är den 1 januari kalenderåret. Återföringen får effekt först i nästföljande deklaration.

Skatten är 30 procent av schablonintäkten. Det innebär att skatten på själva uppskavsbeloppet blir cirka 0,5 procent (1,67 procent x 30 procent = ca 0,5 procent).

Exempel:

Tomas fick uppskov i deklarationen 2016. Hans uppskavsbelopp är 450 000 kronor. Tomas bestämmer sig för att frivilligt "skatta av" en del av sitt uppskavsbelopp och återför 20 000 kronor till beskattning för kalenderåret 2017 i deklarationen 2018.

Hans schablonintäkt blir 7 515 kronor i deklarationen 2018 (450 000 x 1,67 procent) eftersom beskattningstidpunkten är den 1 januari 2017. Återföringen påverkar schablonintäkten först i deklarationen 2019. Då ska den beräknas på uppskavsbeloppet 430 000 kronor (450 000 – 20 000). Tomas betalar en skatt på 2 254 kronor vid deklarationen 2018 (7 515 x 30 procent eller 450 000 x ca 0,5 procent).

Beskattning (återföring) av uppskavsbeloppet

Uppskavsbeloppet ska beskattas när

- du säljer den nya bostaden (ersättningsbostaden)
- ersättningsbostaden övergår till en ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning (benefika överlåtelser) utom i några undantagsfall. I undantagsfallen överförs uppskavsbeloppet i stället till den nya ägaren.

Du kan även välja att beskatta hela eller delar av uppskavsbeloppet, så kallad "frivillig återföring".

Du kan ta reda på ditt uppskavsbelopp om du loggar in på Mina sidor på www.skatteverket.se. Ditt uppskavsbelopp finns också med på den specifikation som bifogas din inkomstdeklaration. Stämmer inte beloppet med dina noteringar kontaktar du Skatteverket.

Du säljer ersättningsbostaden

Hela det uppskavsbelopp du har kvar när du säljer ersättningsbostaden ska beskattas, och du ska ta upp det i deklarationen som lämnas året efter försäljningen.

Uppskavsbeloppet ska tas upp i avsnitt B vid rubriken Återföring av uppskavsbelopp på den blankett där du deklarerar försäljningen av ersättningsbostaden. Det kan vara blankett K5 (punkt 8), K6 (punkt 11), K7, K8 eller K12 (punkt 2.10) beroende på vad ersättningsbostaden är för slags bostad när du säljer den.

Exempel:

Staffan sålde sin villa och köpte en ny bostad, ett radhus, år 2008. Han fick uppskov med hela sin vinst från villaförsäljningen, 500 000 kronor, i deklarationen 2009. Han säljer radhuset 2017 och flyttar till en hyresrätt. Staffan redovisar försäljningen av radhuset i deklarationen 2018 (blankett K5) och återför uppskavsbeloppet till beskattning. På specifikationen till inkomstdeklarationen ser han att han har ett uppskavsbelopp på 500 000 kronor. Det stämmer med hans egna noteringar. Han tar därför upp sitt uppskavsbelopp, 500 000 kronor, på blankett K5 (punkt 8) i deklarationen 2018.

Ersättningsbostad utomlands

Har du sålt eller bytt bort en ersättningsbostad som finns i ett annat EES-land än Sverige (se sidan 17), är du normalt inte skattskyldig för vinst från försäljningen i Sverige om du är

- bosatt utomlands och
- begränsat skattskyldig i Sverige.

Du ska däremot beskattas för hela eller delar av ditt uppskovsbelopp i och med överlåtelsen. Om resultatet från försäljningen blir en kapitalförlust ska du dra bort förlusten från uppskovsbeloppet innan du tar upp det till beskattning. Du kan använda blankett K5 eller K6 (beroende på vilken slags bostad du har sålt) som hjälpblankett för att räkna ut om resultatet av den utländska försäljningen blir en vinst eller en förlust.

Köper du en ny ersättningsbostad inom EES-området i samband med försäljningen av din bostad inom EES, har du möjlighet att begära uppskov på nytt även om du inte ska beskattas för vinst på den gamla ersättningsbostaden i Sverige. Du måste dock beräkna uppskovsbeloppet enligt svenska regler, det vill säga ta hänsyn till priset på den sålda och den nya bostaden, försäljnings- och förvärvstidpunkterna samt bosättning på den sålda och nya bostaden (se sidorna 15–22). Du kan använda blanketterna K5 eller K6 som hjälpblankett.

Om du inte ska deklarerat försäljningen av ersättningsbostaden i Sverige så återför du ditt uppskovsbelopp på blankett K2 i avsnitt H.

Benefika överlåtelser

Hela, eller delar av uppskovsbeloppet ska beskattas om ersättningsbostaden helt eller delvis övergår till en eller flera nya ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning.

- Det gäller dock inte om ersättningsbostaden övergår till
- make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år (vid tidpunkten för arvlåtarens dödsfall) genom arv eller testamente eller
 - om bostaden övergår genom bodelning med anledning av en skilsmässa, att ett samboförhållande upphör eller vid makens eller sambons död.

Om det sker en bodelning under äktenskapet ska uppskovsbeloppet däremot återföras till beskattning.

Behöver du inte återföra uppskovsbeloppet kan du välja att återföra hela eller delar av det frivilligt (se under rubriken Frivillig återföring på sidan 28).

Återföringen ska redovisas i deklARATIONEN som du lämnar året efter överlåtelsen. Redovisa återföringen på blankett K2, avsnitt H. Skyldigheten att återföra gäller såväl svenska som utländska ersättningsbostäder. Om ersättningsbostaden är ett småhus, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag vid återföringen ska du redovisa det återförda beloppet vid punkt 7.6 på Inkomstdeklaration 1. Om ersättningsbostaden är en näringsfastighet eller näringsbostadsrätt tar du i stället upp beloppet vid punkt 7.7 och om den är en oäkta bostadsrätt vid punkt 7.5.

Tänk på att den som tar emot en bostad genom en benefik överlåtelse alltid övertar den tidigare ägarens inköpspris, förbättringsutgifter m.m. för den överlåtna delen, oavsett om uppskovsbeloppet återförs hos den tidigare ägaren eller inte.

Exempel:

Knut har ett uppskovsbelopp på 400 000 kronor från förvärvet av ersättningsbostaden Harpunen 5. Under 2017 överlåter han halva fastigheten till sin dotter i gåva.

Fastighetens marknadsvärde är 2 200 000 kronor och marknadsvärdet för den överlåtna halvan 1 100 000 kronor. Knut ska återföra 200 000 kronor av sitt uppskovsbelopp till beskattning ($400\,000 \times 1\,100\,000 / 2\,200\,000 = 200\,000$) i deklARATIONEN 2018. Vid gåva finns det inga undantag från återföring. Knuts kvarvarande uppskov blir 200 000 kronor efter återföringen. Hans schablonintäkt (1,67 procent) i deklARATIONEN 2018 baserar sig på 400 000 kronor, det vill säga uppskovsbeloppet den 1 januari 2017. I deklARATIONEN 2019 baserar sig Knuts schablonintäkt på det kvarvarande uppskovsbeloppet efter återföringen 2017, alltså 200 000 kronor.

Blankett K2, avsnitt H

Slutligt uppskov - återföring till beskattning, överföring och årlig uppgift

H. Slutligt uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning ⁽¹¹⁾

- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomstdeklaration
- vid frivillig återföring
- när ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning (se upplysningarna)
- vid försäljning av ersättningsbostad utomlands (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett)

Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning		Bostadsrättsföreningens organisationsnummer
<i>Harpunen 5</i>		
1. Kvarvarande uppskovsbelopp	+	<i>400 000</i>
2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning Läs vid ⁽¹¹⁾ innan du fyller i uppskovsbeloppet	-	<i>200 000</i>
3. Återstående uppskovsbelopp	=	<i>200 000</i>

➔ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1

Uppgiftsskyldighet vid benefik överlåtelse utan skyldighet att återföra uppskovsbeloppet

Om det har skett en benefik överlåtelse där uppskovsbeloppet inte behöver återföras (se sidan 27) ska uppskovsbeloppet överföras till den nya ägaren. Överlåtaren eller överlåtarens dödsbo ska lämna följande uppgifter på blankett K2 avsnitt I:

- beteckningen på den överlåtna ersättningsbostaden
- bostadsrättsföreningens organisationsnummer om den överlåtna ersättningsbostaden är en bostadsrätt
- hela det kvarvarande uppskovsbelopp som ska överföras till en eller flera nya ägare
- den nya ägarens eller de nya ägarnas personnummer, namn och adress, och
- den nya ägarens eller de nya ägarnas andel av uppskovsbeloppet (i procent).

Den nya ägaren ska betala skatt på schablonintäkten från och med deklarationen som lämnas andra året efter överlåtelsen.

Exempel:

Vera och Sture har en ersättningsbostad tillsammans. Deras uppskovsbelopp är 200 000 kronor vardera. Vera avlider och hennes del av ersättningsbostaden övergår till Sture genom arv under 2017. I deklarationen för Veras dödsbo 2018, lämnas nedanstående uppgifter i avsnitt I på blankett K2 (se bilden):

Sture ska betala skatt på schablonintäkten som baserar sig på det sammanlagda uppskovsbeloppet 400 000 kronor från och med deklarationen 2019. I deklarationen 2018 betalar Veras dödsbo skatt på en schablonintäkt som baserar sig på 200 000 kronor.

Blankett K2, avsnitt I

I. Slutligt uppskovsbelopp som ska överföras till ny ägare av ersättningsbostaden ¹²			
- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomstdeklaration - vid arv, testamente eller bodelning i vissa fall (se upplysningarna)			
Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning		Bostadsrättsföreningens organisationsnummer	
Norrgården 4			
Hela det kvarvarande uppskovsbelopp som ska föras över till en ny eller flera nya ägare		=	200 000
Ny ägares personnummer	namn och adress	andel av uppskovsbeloppet ovan i procent	
310720-1574	Sture Ek, Norrvägen 2, 123 45 Ököping	=	100
		=	
		=	

Frivillig återföring

Om du har ett slutligt uppskovsbelopp från en försäljning som gjordes året före det aktuella inkomståret eller tidigare, har du rätt att återföra hela eller delar av uppskovsbeloppet utan att ersättningsbostaden säljs, överläts genom gåva m.m., en så kallad "frivillig återföring".

Förutsättningen är att du återför minst 20 000 kronor under det aktuella inkomståret. Om du har kvar ett uppskovsbelopp som understiger 20 000 kronor måste du återföra hela beloppet. Har du exempelvis kvar ett uppskovsbelopp på 18 000 kronor måste du återföra hela beloppet.

Du redovisar återföringen på blankett K2 avsnitt H. Om ersättningsbostaden är ett småhus, ägarlägenhet eller bostadsrätt i ett privatbostadsföretag vid återföringen ska det återförda beloppet redovisas vid punkt 7.6 på Inkomstdeklaration 1. Om den är en näringsfastighet eller näringsbostadsrätt tar du i stället upp beloppet vid punkt 7.7, och om den är en oäkta bostadsrätt vid punkt 7.5.

Exempel:

Maja fick ett slutligt uppskov i deklarationen 2013. Det kvarvarande uppskovsbeloppet är 220 000 kronor. Hon vill "skatta av" en del av sitt uppskovsbelopp redan nu och göra en frivillig återföring för inkomståret 2017 i deklarationen 2018. Maja vill bara göra en återföring med minimibeloppet och undrar hur stort belopp hon måste återföra till beskattning i deklarationen 2018.

Maja måste återföra 20 000 kronor. Därefter blir hennes kvarvarande uppskovsbelopp 200 000 kr. I deklarationen 2018 kommer hon att betala skatt på en schablonintäkt som baserar sig på uppskovsbeloppet 220 000 kronor och först i deklarationen 2019 på det kvarvarande beloppet 200 000 kronor.

Blankett K2, avsnitt H

H. Slutligt uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning ⁽¹¹⁾

- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomstdeklaration
- vid frivillig återföring
- när ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning (se upplysningarna)
- vid försäljning av ersättningsbostad utomlands (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett)

Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning		Bostadsrättsföreningens organisationsnummer
<i>Skogstorpet 1</i>		
1. Kvarvarande uppskovsbelopp	+ 220 000	→ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1
2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning Läs vid ⁽¹¹⁾ innan du fyller i uppskovsbeloppet	- 20 000	
3. Återstående uppskovsbelopp	= 200 000	

Ersättningsbostad utomlands – du måste lämna uppgifter årligen

Har du en ersättningsbostad i ett annat EES-land än Sverige ska du lämna uppgifter till Skatteverket årligen om uppskovsbeloppet och om eventuella förändringar av ägarförhållandena. Har det skett en förändring måste du förklara på vilket sätt. Du kanske måste återföra hela eller delar av uppskovsbeloppet till beskattning (se i vilka fall du måste göra återföring i avsnittet Beskattning (återföring) av uppskovsbeloppet). Det gör du i så fall på blankett K2 i avsnitt H.

Du lämnar uppgifter genom att sätta ett kryss i ja- eller nejrutan i avsnitt J på blankett K2. Sätter du ett kryss i nejrutan måste du lämna en förklaring under rubriken Övriga upplysningar på Inkomstdeklaration 1.

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

Blankett K2, avsnitt J

J. Ersättningsbostad utomlands - årlig uppgift om ägarförhållanden ⁽¹³⁾

- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomstdeklaration

Du har ett slutligt uppskovsbelopp och äger en ersättningsbostad utomlands (se specifikationen II Inkomstdeklaration 1). **Är ägarförhållandena desamma vid utgången av inkomståret som i år du förvärvade ersättningsbostaden?** Om nej, lämna upplysningar om ägarförändringen under rubriken "Övriga upplysningar" på Inkomstdeklaration 1. Kontrollera också om hela/delar av uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning.

Ja

Nej

Räkna ut din skatt

För att kunna göra rätt skattebetalning behöver du veta hur du ska räkna ut din skatt om du har sålt ett småhus eller en ägarlägenhet med vinst. Du behöver också veta hur mycket skatt du ska betala om du har gjort en återföring av uppskovsbeloppet, frivilligt eller för att du är tvungen.

Har du sålt med förlust får du veta hur du räknar ut din skattereduktion, det vill säga det belopp som du kan minska skatten på dina förvärvsinkomster (lön m.m.) med.

Skatt på vinst

Vinsten, eller vinsten efter eventuellt avdrag för uppskovsbelopp från blankett K5, tas upp som en kapitalinkomst vid punkt 7.6 på Inkomstdeklaration 1. Skatten i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Har du sålt ett småhus eller en ägarlägenhet som är en privatbostadsfastighet ska du inte beskattas för hela vinsten utan för 22/30 (tjugotvå tredjondelar) av vinstbeloppet som du har redovisat vid punkt 9 eller 13 i avsnitt B på blankett K5. Eftersom 30 procent x 22/30 = 22 procent innebär det att skatten du ska betala är 22 procent av vinstbeloppet.

Exempel:

I exemplet på sidan 11 räknade Eva Svensson ut sin vinst efter avdrag för uppskovsbelopp till 26 683 kronor. Den vinst som ska beskattas är 19 567 kronor (26 683 x 22/30). Denna del lägger Eva ihop med ränteinkomsterna från hennes bankkonton på 2 500 kronor och vinster från aktieförsäljningar på 8 500 kronor. Hennes ränteutgifter 15 000 kronor dras av från dessa belopp. Nettot, 15 567 kronor (19 567 + 2 500 + 8 500 – 15 000), är hennes inkomst av kapital som beskattas med en skattesats på 30 procent. Om Eva bara vill veta vad hennes skatt på vinstbeloppet blir multiplicerar hon vinstbeloppet med 22 procent, vinsten 26 683 kronor x 22 procent = 5 870 kronor i skatt.

Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.)	Kapital
Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000	Ränteinkomster + 2 500
	Vinst aktier + 8 500
	Vinst fastighet + 19 567
	Ränteutgifter – 15 000
	Inkomst av kapital = 15 567
	Skattesats 30 %
	Skatt = 4 670
Sammanlagd skatt 100 000 + 4 670 = 104 670 kronor	

Skatt på återfört uppskovsbelopp

Ett återfört uppskovsbelopp är detsamma som en vinst. Du räknar ut skatten på samma sätt som för vinst vid försäljning. Om ersättningsbostaden är ett småhus, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag vid återföringen betalar du 22 procent i skatt på uppskovsbeloppet. Skatten är 27 procent om ersättningsbostaden är en näringsfastighet eller näringsbostadsrätt och 25 procent om den är en oäkta bostadsrätt.

Exempel:

I exemplet på sidan 29 återförde Maja 20 000 kronor av sitt uppskovsbelopp. Den del av det återförda beloppet som ska beskattas är 22/30, det vill säga 14 666 kronor. Maja multiplicerar 14 666 kronor med skattesatsen 30 procent. Hon ska betala 4 399 kronor i skatt (14 666 x 30 procent). Om Maja bara vill veta vad skatten på det återförda beloppet blir multiplicerar hon det med 22 procent.

Skattereduktion vid förlust

Om du har sålt ett småhus eller en ägarlägenhet och har räknat fram en förlust vid punkt 10 i avsnitt B på blankett K5 får du bara avdrag med 50 procent av förlusten. Halva förlusten dras av, tillsammans med andra utgifter i kapital och avdragsgill del av kapitalförlusterna, från kapitalinkomster och den skattepliktiga delen av kapitalvinsterna. Får du ett underskott (negativt belopp) vid denna uträkning får du en skattereduktion som minskar skatten på dina förvärvsinkomster.

Om ditt underskott i inkomstslaget kapital blir högst 100 000 kronor får du skattereduktion med 30 procent av underskottet. Är underskottet större än 100 000 kronor får du skattereduktion med 30 procent av 100 000 kronor, det vill säga 30 000 kronor, plus 21 procent av den del av underskottet som överstiger 100 000 kronor.

Exempel:

Om Eva i exemplet ovan hade räknat ut en förlust på blankett K5 vid avsnitt B, punkt 10 på 80 000 kronor, hade hennes avdragsgilla del av förlusten varit 40 000 kronor (80 000 x 50 procent). Hennes skatt räknas då ut på följande sätt:

Beskattningsbar förvärvs- inkomst (lön m.m.)	Kapital
Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000	Ränteinkomster + 2 500
	Vinst aktier + 8 500
	Ränteutgifter - 15 000
	Förlust fastighet - 40 000
	Underskott av kapital = 44 000
	Skattereduktion 30 % = 13 200
Sammanlagd skatt 100 000 – 13 200 = 86 800 kronor	

När ska jag betala in skatten?

Om du har räknat ut din skatt, och kommit fram till att din preliminära skatt för 2017 och eventuella skatteinbetalningar inte täcker den slutliga skatten, kanske du vill göra en extra skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta.

Om du beräknar att få ett underskott på skattekontot (alltså att det fattas pengar på kontot) som överstiger 30 000 kronor ska inbetalningen av överskjutande del vara bokförd på Skatteverkets bankgiro 5050-1055 senast den 12 februari 2018 för att du ska undvika kostnadsränta.

Beräknar du i stället att underskottet på skattekontot kommer att vara högst 30 000 kronor kan du också göra en skattebetalning för att undvika kostnadsränta. Denna inbetalning ska vara bokförd på Skatteverkets bankgiro 5050-1055 senast den 3 maj 2018.

Du kan läsa mer om skatteuträkning och inbetalning av skatt på www.skatteverket.se och i Skatteuträkningsbroschyren (SKV 425).

Skaffa e-legitimation?

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

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

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

Självbetjäning dygnet runt:

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

Personlig service:

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

