

Försäljning av bostadsrätt

Information, exempel och blanketter

I den här broschyren beskriver vi bland annat

- hur du som har sålt din bostadsrätt 2010 ska deklarerat försäljningen och hur du begär uppskov med beskattning av vinst på blankett K6
- hur du som fick preliminärt uppskov i deklarationen 2010 ska redovisa det 2011 på blankett K2
- hur du som har ett uppskavsbelopp sedan tidigare frivilligt kan återföra det på blankett K2
- hur man återför uppskavsbeloppet om bostaden övergår till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning. Redovisning gör du på blankett K2.

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



Innehåll

Deklarera försäljningen	2	Steg 2 – Privatbostadsrätt	21
Så här räknar du ut vinst eller förlust på din försäljning	2	Beräkna vinst eller förlust	22
Nyheter	2	Försäljningspris	22
Deklarera på Internet	3	Utgifter för försäljningen	22
Försäljning av bostadsrätt	4	Inköpspris m.m.	23
Så här fyller du i sidan 1 på blankett K6	4	Förbättringsutgifter	23
Så här sammanställer du dina förbättringsutgifter på hjälpblanketten "Förbättringsutgifter"	6	Försäljning till underpris	24
Avdrag för uppskavsbelopp	7	Försäljning av näringsbostadsrätt	24
Så här begär du avdrag på blankett K6	8	Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag	24
Preliminärt uppskov i deklarationen 2010	12	Avdrag för uppskavsbelopp vid vinst	25
Så här fyller du i sidan 1 på blankett K2	13	Inga dispensmöjligheter	25
Så här fyller du i sidan 2 på blankett K2	14	Uppskavsbeloppet	25
Exempel	17	Den sålda bostaden	25
Privatbostadsrätt	21	Den nya bostaden	26
Klassificering i två steg	21	Dödsbon	27
Steg 1 – Privatbostadsföretag	21	Återföring av uppskavsbelopp	27
		Schablonintäkt på uppskavsbelopp	30
		Uppgiftsskyldighet för den som har ersättningsbostad i utlandet	30
		Så här räknar du ut skatten	31

Deklarera försäljningen

De allra flesta bostadsrätter som säljs är privatbostadsrätter. Dessa försäljningar ska redovisas på blankett K6 "Försäljning – Bostadsrätt". På sidan 21 finns utförlig information om vad som är en privatbostadsrätt. Information om reglerna vid försäljning av s.k. oäkta bostadsrätter och näringsbostadsrätter finns i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378). Redovisar du försäljning av en oäkta bostadsrätt på blankett K12, men vill begära uppskov med beskattning av vinst eftersom bostadsrätten är äkta vid försäljningstidpunkten? Då ska du fylla i uppskovsavsnitten (inte avsnitt B) på blankett K6 **eller** blankett K2 om du fick preliminärt uppskov förra året.

När ska försäljningen deklarerars?

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

träffats. Betalningstidpunkt och tillträde saknar betydelse. Har du sålt en bostadsrätt genom ett köpekontrakt daterat under år 2010 ska du ta upp vinsten eller förlusten i deklarationen 2011, även om du inte får betalt förrän år 2011.

Ersättning i samband med bodelning eller arvskifte

Har du fått ersättning för en bostadsrätt i samband med bodelning vid skilsmässa, då samboförhållande upphört (bodelningslikvid) eller i samband med arvskifte (skifteslikvid)? Detta räknas inte som ersättning vid försäljning och du ska inte göra någon redovisning på blankett K6. Har du eller den avlidna uppskov med beskattning av vinst sedan tidigare? Läs då på sidorna 28–29 vad som händer med uppskovsbeloppet i samband med bodelning och arv.

Så här räknar du ut vinst eller förlust på din försäljning

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

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

Vinst

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

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

Förlust

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

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

*Läs dock om underskott av kapital på sidan 31.

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

- K6 "Försäljning – Bostadsrätt"
- K2 "Uppskov – bostad"
- "Förbättringsutgifter" (hjälpblankett SKV 2197)

Information om skattereglerna och förklaringar av begrepp finns på sidorna 21–30.

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

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

Nyheter!

Från och med inkomståret 2010 (deklarationen 2011)

- kan du inte få ett högre uppskovsbelopp än 1 450 000 kr (det s.k. takbeloppet) när du begär uppskov med beskattning av vinst. Läs mer på sidan 8.
- räcker det att uppskovsbeloppet är 10 000 kr för att få uppskov med beskattning av vinst i samband med tvångsförsäljning. Läs mer på sidan 25.

- behöver du inte ta upp ett särskilt tillägg på 10 % om du måste återföra någon del av ett preliminärt uppskovsbelopp till beskattning. Läs mer på sidan 16.
- ska du ta upp en schablonintäkt på 1,67 % av hela det preliminära uppskovsbeloppet som kapitalinkomst om du har fått preliminärt uppskov med beskattning av vinst i föregående års deklaration. Läs mer på sidan 16.

Deklarera på Internet

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

Fördelar

- Alla uppgifter på kontrolluppgiften som du fått från bostadsrättsföreningen är redan ifyllda på blankett K6.
- Återföring av ett eventuellt uppskopsbelopp är redan ifylld på blankett K6.
- Programmet räknar ut och flyttar alla delsummor automatiskt.
- Du får vinst eller förlust automatiskt uträknad.
- Du får underskott eller överskott i inkomstslaget kapital automatiskt uträknat.
- Du kan börja att deklarerar, spara dina uppgifter och sedan fortsätta vid ett senare tillfälle.

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

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

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

Hur gör du?

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

När du ska redovisa försäljningen behöver du dina köpekontrakt från både köpet och försäljningen. Vidare behöver du uppgifter om in-teckningskostnader, mäklararvode och andra kostnader från köpet eller försäljningen. Till stor hjälp vid deklARATIONEN är att använda kontrolluppgiften som du fått från bostadsrättsföreningen. Dessutom behöver du dina kvitton och fakturor från eventuella förbättringar.

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

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

Så här skaffar du e-legitimation

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

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

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

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

Deklarant: Mattsson, Anders 620108-2697
Inkomstdeklaration: Inskickad Bilagor: Ej klara

Skatteuträkning Bankkonto Mina uppgifter Skicka in Kvittens

Försäljning av privatbostad BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN (K6) - Översikt

Information

Du ska nu fylla i bilagan Försäljning av privatbostad. Följ anvisningarna överst på varje sida. Läs i [hjälp](#) om du är osäker på vad du behöver fylla i. Tänk på att spara med jämna mellanrum! Om du är inaktiv i 30 minuter sker en automatisk utloggning.

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

Försäljning av bostadsrätt

Här visar vi hur du steg för steg fyller i blankett K6.

Innan du börjar att fylla i blanketten tar du fram köpekontrakt, kvitton, fakturor m.m. Många av de uppgifter som du ska fylla i på blankett K6 framgår av den kontrolluppgift som du har fått från bostadsrättsföreningen.

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

Du som har sålt bostadsrätt som är privatbostad ska lämna den här blanketten. Lämna den tillsammans med Inkomstdeklaration 1. Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren "Försäljning av bostadsrätt" SKV 321. Ange belopp i hela kronor.

Skatteverket

Inkomstdeklaration 1 2011
Inkomståret 2010

Försäljning Bostadsrätt

K6
2011

Inkomstår	2010
39 Datum då blanketten fylls i	98 Numrering vid flera K6

2

Den skattskyldiges namn	Personnummer
-------------------------	--------------

3

A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten

Bostadsrättsföreningens namn	Lägenhetens beteckning					
Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Försäljningsdatum enligt köpekontrakt	Bosatt på bostadsrätten/lägenheten	fr.o.m.	t.o.m.	Ej bosatt	
Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende till		procent	hela innehavstiden	del av innehavstiden	fr.o.m.	t.o.m.
Som inköpspris har använts		<input type="checkbox"/> 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974		<input type="checkbox"/> köpeskillingen enligt köpekontrakt		

4

B. Beräkna vinst eller förlust

5

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

6

7

8

9

10

11

12

13

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

Obs!
Om ni är flera delägare som har sålt bostadsrätten fyller du i de belopp som gäller för hela bostadsrätten vid avsnitt B punkterna 1–9. Vid punkterna 10–13 fyller du i de belopp som gäller för din andel.
Skulle ni ha förvärvat era andelar vid olika tidpunkter och till olika pris eller ni av någon anledning ska ta upp utgifter med olika belopp, fyller du i stället i de belopp som gäller för din andel vid avsnitt B punkterna 1–13.

Obs!
Om inte hela bostadsrätten är såld, utan bara din andel, fyller du i de belopp som gäller för din andel vid avsnitt B punkterna 1–13.

Så här fyller du i sidan 1 på blankett K6

- 1 Ange datum när blanketten fylldes i och gör numrering om du lämnar flera blanketter K6.
- 2 Fyll i ditt namn och personnummer.

A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten

- 3 Här fyller du i bostadsrättsföreningens namn samt den sålda bostadsrättens beteckning. Ange vilket datum du köpte lägenheten och vilket datum du sålde lägenheten. Båda uppgifterna finns på respektive köpekontrakt. Fyll

också i hur bostadsrätten har använts samt under vilken period du har varit bosatt i lägenheten. Om du har sålt en lägenhet som du inte har bott i, sätter du ett kryss i rutan "Ej bosatt".

4 Här anger du vilket inköpspris som använts.

Kryssa i om du använt 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 som inköpspris eller om du använt köpeskillingen enligt köpekontraktet. Läs mer på sidan 23.

B. Beräkna vinst eller förlust

5 Försäljningspris

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

Redovisa hela försäljningspriset. Om inte hela lägenheten har sålts, du har t.ex. sålt bara din andel, ska du bara fylla i det som du sålt din andel för. Se även nedan vid 10.

6 Inköpspris m.m.

Fyll i priset du köpte lägenheten för vid punkt 3 (ruta 02). Har du ärvt lägenheten, fått den i gåva eller genom bodelning ska du använda den tidigare ägarens inköpspris. För bostadsrätter som är köpta före 1974 kan inköpspriset beräknas till 150 % av bostadsrättens förmögenhetsvärde år 1974.

Redovisa hela inköpspriset. Om inte hela lägenheten har sålts, du har t.ex. sålt bara din andel, ska du dock inte fylla i hela inköpspriset. Se även vid 10.

Exempel: Lennart ärvde sin mosters lägenhet hösten 2005. Lennart vet att lägenheten köptes våren 1979 för 100 000 kr. Vid bouppteckningen värderades lägenheten till 500 000 kr. Lennart redovisar 100 000 kr som inköpspris och våren 1979 som inköpsdatum. Han får **inte** använda värdet från bouppteckningen som inköpspris.

7 Förbättringsutgifter

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

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

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

8 Kapitaltillskott

Här fyller du i de kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden. Beloppet som du ska redovisa hittar du i ruta 636 på

kontrolluppgiften (KU55) som du har fått från bostadsrättsföreningen.

9 Inre reparationsfond

Här fyller du i bostadsrättens andel i den inre reparationsfonden vid försäljningen respektive köpet. Beloppen som du ska redovisa hittar du i ruta 635 och i ruta 644 på kontrolluppgiften (KU55) som du har fått från bostadsrättsföreningen.

10 Vinst eller förlust och ägarandel

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

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

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

11 Återföring av uppskovsbelopp

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

Det uppskov som du ska återföra framgår av specifikationen som du fått tillsammans med inkomstdeklarationen. Fyll i beloppet från specifikationen (uppskovet) vid punkt 11 (ruta 09). Se även information på sidan 27, vid "Försäljning av ersättningsbostaden".

12 Vinst eller förlust

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

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

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

Om du har gjort en vinst och tänker begära uppskov, måste du först kontrollera om du uppfyller kraven för uppskov.

Fortsätt i så fall till sidan 7!

Så här sammanställer du dina förbättringsutgifter på hjälpblanketten "Förbättringsutgifter"

Förbättringsutgifter

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

① Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad

Med ny-, till- och ombyggnad menas:
Nybyggnad: Nyuppförande av byggnad.
Tillbyggnad: Utökning av byggnadens volym.
Ombyggnad: Ändring av byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion.

Några exempel på ny-, till- eller ombyggnad:

- Ombyggnad av kök/badrum (väsentliga förändringar och omdisponeringar av köket/badrummet).
- Inglasning av balkong.

Se också utförligare exempel på sidan 18. Du kan få avdrag för ny-, till- eller ombyggnader som gjorts år 1974 eller senare.

② Utgifter för förbättrande reparation eller underhåll

Till skillnad från ny-, till- och ombyggnad får du bara avdrag för förbättrande repara-

tion eller underhåll som du har gjort under **försäljningsåret och de senaste fem åren före försäljningsåret, dvs. åren 2005 till 2010.**

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

Försäkringsersättning och skattereduktion

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

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

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp *	Avdragsgill del av beloppet
Försäljningsåret			
2010			
Året innan försäljningsåret			
2009			
Andra året innan försäljningsåret			
2008			
Tredje året innan försäljningsåret			
2007			
Fjärde året innan försäljningsåret			
2006			
Femte året innan försäljningsåret (äldre utgifter än så är inte avdragsgilla)			
2005			



Du som sålt bostadsrätt eller fastighet kan sammanställa dina förbättringsutgifter på denna hjälpblankett. Ytterligare information finns i broschyrerna "Försäljning av småhus och ägarlägenhet", SKV 379 och "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321. Blanketten kan även användas som stöd vid försäljning av näringsfastighet och näringsbostadsrätt. De särskilda regler som då gäller, se broschyren "Försäljning av näringsfastighet", SKV 313.

Förbättringsutgifter

Inkomstår

Hjälp-blankett

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

Den skattskyldiges namn Personnummer
 Fastighetens beteckning eller bostadsrättsföreningens namn

Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll redovisas på sidan 2.

① Utgifter för ny-, till-, eller ombyggnad

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp *

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

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

Information om förbättringsutgifter finns också på www.skatteverket.se

Avdrag för uppskovsbelopp

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

Vad innebär det att ha uppskov med beskattning av vinst?

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

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

Vad krävs för att få göra ett avdrag för uppskovsbelopp?

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

Du måste ha bott i bostaden antingen

- minst ett år omedelbart före försäljningen (minst ett år före den dag du skriver på köpekontraktet)
eller
- minst tre av de senaste fem åren.

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

Om ovanstående förutsättningar är uppfyllda går du vidare och kollar förutsättningarna för **den nya bostaden** (ersättningsbostaden), bl.a. vad som kan vara ersättningsbostad och när inköp och inflyttning ska ha skett. Läs vidare under rubriken "Den nya bostaden" på sidan 26.

När ska avdraget för uppskovsbelopp vara preliminärt och när ska det vara slutligt om bostaden har sålts 2010?

Avdrag för **preliminärt uppskovsbelopp** kan du välja att göra om du senast den 31 december 2010

- inte köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men avser att göra det senast den 31 december 2011
eller

- köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men inte bosatt dig där senast den 2 maj 2011 men kommer att göra det senast den 2 maj 2012

eller

- har köpt en ny fastighet eller har en gammal fastighet (småhus eller tomt där det uppförs ett småhus eller en ägarlägenhet) och du avser att lägga ner utgifter för ny-, till- eller ombyggnad (inte reparation och underhåll) på fastigheten under tiden mellan den 2 maj 2011 och den 2 maj 2012.

För att du ska kunna göra avdrag för **slutligt uppskovsbelopp** ska du ha köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2010 och du ska ha bosatt dig där senast den 2 maj 2011. Bostaden ska dessutom vara ett småhus, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag och ligga i Sverige eller annat land inom EES-området.

Hur stort kan avdraget för uppskovsbelopp bli om bostaden har sålts 2010?

Ett avdrag (preliminärt eller slutligt)

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

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

Avdrag för slutligt uppskovsbelopp:

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

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

13. Fördelning

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

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

D. Redovisa ditt avdrag för preliminärt uppskovsbelopp
Obs! Fyll inte i uppgifter här om du inte ska göra avdrag. Gör du avdrag för preliminärt uppskov ska nästa sida inte fyllas i. Utredning

1. Vinst från avsnitt B p. 12 ³ **3**

2. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp
Det **lägsta** beloppet av B p. 12 ³ (v) **4**

3. **Vinst att beskatta detta år** **5**

¹ Hjälpblankett SKV 2197 kan användas för utgifterna. Du får i vissa fall inte göra avdrag om motsvaras av skattereduktion för SKV 321, "Försäljning av bostadsrätt".
² Uppgift om uppskovsbeloppet finns på specifik inkomstdeklaration 1.

K6
www.skatteverket.se

Blankett K6, sidan 1

10-10
01
21
01
2106
SKV

Slutligt uppskov **6** Personnummer

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

7	Fastighetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
8	1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+	
9	2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad ⁶	+	
	3. Totalt inköpspris	=	12
10	4. Din andel i procent %	Din andel i kronor	=

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

11	Bostadsrättsföreningens namn	Organisationsnummer
	Lägenhetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt
		Datum för bosättning
12	1. Inköpspris (minus inre reparationsfond)	
13	2. Din andel i procent %	Din andel i kronor

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

14	Typ av bostad <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet	Boendeformens beteckning i hemlandet	Land 15
16	Bostadens adress		
17	Fastighetens beteckning		
18	Lägenhetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt 19	Datum för bosättning 20
21	1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. ⁷		
22	2. Din andel i procent %	Din andel i kronor	=

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

23	1. Vinst från avsnitt B p. 12 ⁸	+	
24	2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet E p. 4, bostadsrätt F p. 2 eller bostad utomlands G p. 2)	+	
25	3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen ⁹	-	
26	4. Positivt eller negativt belopp	+/-	=

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

27	1. Vinst från avsnitt B p. 12 ⁸	+	
28	2. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp Maxbelopp: det lägsta beloppet av B p. 12 ⁸ (vinst), C (takbelopp) och H p. 4 (om du har fyllt i avsnitt H) Minimibelopp: 50 000 kr ¹⁰	-	30
29	3. Vinst att beskatta detta år	=	15

⁶ Du får inte ta med den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för
⁹ Försäljningspris (p. 1) minus utgifter för försäljningen (p. 2) och inre reparationskostnader

År beloppet lägre än 50 000 kr ¹⁰ eller negativt kan du inte göra något avdrag för uppskovsbelopp. För över vinsten i avsnitt B p. 12 ⁸ till ruta 65 ¹¹ på Inkomstdeklaration 1. År beloppet minst 50 000 kr fortsätt till avsnitt I.

Fyll i valt uppskovsbelopp inom ramen för max- och minimibelopp
För över beloppet till ruta 65 ¹¹ på Inkomstdeklaration 1

Blankett K6, sidan 2

10-10
02
21
06
SKV

Så här begär du avdrag på blankett K6 (avsnitt C till I)

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

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

Uppskovsbeloppet är begränsat till takbeloppet, vilket innebär att det inte får överstiga 1 450 000 kr x din andel av den sålda bostaden (t.o.m. deklARATIONEN 2010 var takbeloppet 1 600 000 kr).

Begränsningen gäller såväl preliminära som slutliga uppskovsbelopp. Har du ägt hela den sålda bostaden kan ditt uppskovsbelopp aldrig bli mer än 1 450 000 kr och har du exempelvis ägt halva bostaden så kan uppskovsbeloppet som högst bli 725 000 kr.

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

- 1 Räkna ut ditt takbelopp genom att multiplicera 1 450 000 kr med den andel, i procent, som du ägde av den sålda bostaden. Fyll i din andel i procent av den sålda bostaden här.
- 2 Här fyller du i det uträknade takbeloppet. När du sedan ska fylla i ditt avdrag för antingen preliminärt uppskovsbelopp i avsnitt D eller slutligt uppskovsbelopp i avsnitt I måste du kontrollera om takbeloppet är lägre än din vinst. Begär du avdrag för slutligt uppskov och den nya bostaden är billigare än den sålda måste du dessutom kontrollera om takbeloppet är lägre än det belopp som du har räknat ut i avsnitt H.

Preliminärt uppskov

D. Redovisa ditt avdrag för preliminärt uppskovsbelopp

③ Om du uppfyller alla förutsättningar för att få göra avdrag för uppskovsbelopp och har kommit fram till att detta ska vara preliminärt så fyller du i vinsten från avsnitt B punkt 12 (ruta 10) vid punkt 1 i avsnitt D.

④ Avdraget för preliminärt uppskovsbelopp blir lika stort som din vinst om inte din andel av takbeloppet, som du räknade ut i avsnitt C, är lägre än vinsten.

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

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

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

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

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

Vad händer med ditt preliminära uppskov nästa år (deklarationen 2012)?

Du ska inte fylla i några ytterligare uppgifter på blankett K6 i år. Det gör du i stället i nästa års deklaration på blankett K2.

Skulle du inte skaffa en ersättningsbostad senast den 31 december 2011 eller inte flytta in i ersättningsbostaden senast den 2 maj 2012 kommer det preliminära uppskovsbeloppet att återföras till beskattning. Köper du en ny bostad där inköpspriset är lägre än försäljningspriset för den sålda bostaden kommer det preliminära uppskovet delvis att återföras till beskattning. Det återförs helt

*Ruta 64 eller 54 om du redovisar vinsten på blankett K12.

om prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden är lika stor som vinsten vid försäljningen.

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

Slutligt uppskov

Har du kommit fram till att du uppfyller alla förutsättningar för att få göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp, ska du fylla i uppgifter på sidan 2 på blankett K6. Börja med att beräkna din andel av takbeloppet i avsnitt C på sidan 1.

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

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

⑦ Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet i Sverige fyller du först i fastighetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.

⑧ Fyll i priset du köpte den nya fastigheten för. Beloppet finns på köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. Är fastigheten köpt före den 1 januari 2009 – läs först under rubriken "Inköpspris" (Gammal fastighet) på sidan 26.

⑨ Har du haft utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av den nya bostaden lägger du till den summan här. Är fastigheten köpt före den 1 januari 2009 – läs först under rubriken "Inköpspris" (Gammal fastighet) på sidan 26. Observera att du inte får räkna med kostnader för reparationer och underhåll, t.ex. tapetsering eller ommålning av den nya fastigheten.

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

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

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

F. Om din nya bostad är en bostadsrätt

⑪ Om din nya bostad är en bostadsrätt i Sverige börjar du med att fylla i uppgifter om bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer, lägenhetens beteckning, inköpsdatum

(enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.

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

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

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

G. Om din nya bostad finns utomlands

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

- ⑭ Ange vilken typ av bostad det är och vilken beteckning som boendeformen har i hemlandet.
- ⑮ Fyll i vilket land bostaden finns i.
- ⑯ Fyll i bostadens fullständiga adress.
- ⑰ Om bostaden är ett småhus, ange fastighetens fullständiga beteckning.
- ⑱ Om bostaden är en lägenhet, ange lägenhetens fullständiga beteckning.
- ⑲ Fyll i inköpsdatum enligt köpekontraktet.
- ⑳ Fyll i datum för bosättning.
- ㉑ Fyll i priset du köpte bostaden för. Beloppet finns på köpekontraktet. Om priset är angett i annan valuta än svenska kronor ska du räkna om beloppet. Du ska då använda omräkningskursen till svenska kronor som gällde dagen för köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. – även dessa belopp omräknade till svenska kronor för den dag du hade kostnaden.
- ㉒ Här fyller du i **din andel i procent** samt **din andel i kronor** i ruta 14.

Observera att du ska redovisa din andel av den nya bostaden enligt köpekontraktet här. Redovisar du något annat än vad som framgår av kontraktet, måste du kunna visa att du betraktas som ägare till den redovisade andelen av bostaden i det land där den nya bostaden finns.

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

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

Du räknar ut ditt uppskovsbelopp genom att minska din vinst (inklusive eventuellt tidigare uppskovsbelopp) med skillnaden mellan försäljningspriset för din gamla och inköpspriset för din nya bostad. Om den nya bostaden är billigare än den sålda kommer du ha en pluspost (inköpspriset för den nya bostaden ⑳) som är lägre än minusposten (försäljningspriset för den gamla bostaden ㉑) i din uträkning = prisskillnaden som du ska dra bort från vinsten.

- ㉓ Fyll i vinsten i avsnitt B punkt 12 (ruta 10) som finns på framsidan av blankett K6.
- ㉔ Här fyller du i din andel av inköpspriset för den nya bostaden. Beloppet hämtar du vid E punkt 4, F punkt 2 eller G punkt 2.
- ㉕ Fyll i din andel av försäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) och andel av inre reparationsfond för din gamla bostad. Hela försäljningspriset, hela mäklararvodet m.m. och inre reparationsfonden har du på framsidan av blankett K6 i avsnitt B punkt 1, 2 och 7.

Exempel: Du och din man har sålt bostadsrätten för 500 000 kr (avsnitt B punkt 1), mäklararvodet är 15 000 kr (avsnitt B punkt 2) och andelen av inre reparationsfond är 4 000 kr (avsnitt B punkt 7). Eftersom ni äger hälften var ska du vid ㉕ redovisa 240 500 kr $([500\,000 - 15\,000 - 4\,000] \times 50\%)$.

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

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

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

Om uträkningen ger ett belopp vid punkt 4 som är **lägre än 50 000 kr (10 000 kr vid tvångsförsäljning) eller är negativt (-)**, innebär det att du inte kan göra något avdrag för uppskovsbelopp. Är beloppet negativt är prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden större än din vinst. **Du ska i så fall föra över vinsten från avsnitt B punkt 12 till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.**

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

I. Redovisa ditt avdrag för slutligt uppskovsbelopp

⁽²⁷⁾ Fyll i vinsten från avsnitt B punkt 12 (ruta 10) här.

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

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

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

– vinsten som du har fyllt i vid punkt 1 (från avsnitt B punkt 12)

- takbeloppet som du har räknat ut vid avsnitt C
- positivt belopp (+) som du har räknat ut vid avsnitt H punkt 4 om den nya bostaden är billigare än den sålda bostaden.

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

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

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

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

Fortsättning på exempel 1 vid ⁽²⁶⁾: Din andel av vinsten från bostadsrättsförsäljningen, som du fyller i vid punkt 1 i avsnitt I, är 500 000 kr. Du vill göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp med maximalt belopp. Ditt uppskovsbelopp blir alltså det **lägsta** beloppet av vinsten (500 000 kr), beloppet i avsnitt H (300 000 kr) och takbeloppet (725 000 kr), dvs. beloppet i avsnitt H 300 000 kr. Du fyller i 300 000 kr vid punkt 2. Den vinst som återstår vid punkt 3 och som ska beskattas detta år är 200 000 kr (500 000 kr – 300 000 kr). Du för över 200 000 kr till **ruta 65** på Inkomstdeklaration 1.

Senast när du säljer din ersättningsbostad ska det avdragna uppskovsbeloppet återföras (= beskattas) i inkomstdeklarationen. Uppgift om uppskovsbeloppet kommer att finnas på specifikationen till inkomstdeklarationen år 2012.

*Ruta 64 eller 54 om du redovisar vinsten på blankett K12.

Preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2010

Om du fick ett preliminärt uppskov med beskattning av vinst i inkomstdeklarationen 2010 ska du lämna blankett K2 "Uppskov - bostad" tillsammans med deklARATIONEN 2011.

Så fyller du i blanketten

På sidan 1 ska du alltid fylla i uppgifter om den bostad du sålde 2009 i avsnitt A. Om du ska fylla i något av avsnitten B, C eller D på sidan 1 eller hur du ska fylla i sidan 2 beror på vilken situation du är i.

• Ingen ersättningsbostad eller bosatt för sent.

Om du inte har köpt en ny bostad senast den 31 december 2010, eller om du har köpt en ny bostad senast vid denna tidpunkt men inte har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2011, har du inte rätt till något slutligt uppskov med beskattning av vinsten. Då behöver du bara fylla i avsnitt A och återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning i avsnitt F.

• Billigare ersättningsbostad. Om du har:

- köpt en ny bostad senast den 31 december 2010 och
- bosatt dig på denna senast den 2 maj 2011 och
- inköpspriset för den nya bostaden är lägre än försäljningspriset för den bostad som du sålde 2009

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

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

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

• Lika dyr eller dyrare ersättningsbostad. Om du har:

- köpt en ny bostad senast den 31 december 2010 och
- bosatt dig på denna senast den 2 maj 2011 och
- inköpspriset för den nya bostaden är lika högt eller högre än försäljningspriset för den bostad som du sålde 2009

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

• Eget val att återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning

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

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



K2
Uppskov - bostad
Slutligt/återföring/uppgift **2011**

1 Inkomstår 2010 39 Datum då blanketten fylls i

Skatteverket

1 Du som har ett preliminärt uppskov som ska bli slutligt och/eller återföras ska lämna den här blanketten. Blanketten ska även lämnas av dig som frivilligt vill återföra uppskovsbelopp eller om uppskovsbelopp måste återföras vid arv, testamente, gåva, bodelning eller vid försäljning av ersättningsbostad i utlandet eller när du intygar att du har kvar ersättningsbostad i utlandet. Lämnas den tillsammans med inkomstdeklARATIONEN 1.

Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyerna "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321 resp. "Försäljning av småhus och ägarlägenhet" SKV 379. Ange belopp i hela kronor.

2 Den skattskyldiges namn Personnummer

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

4 B. Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet - fyll i här
Fastighetens beteckning Inköpsdatum enligt köpekontrakt Datum för bosättning

5 1. Inköpspris, lagfärtskostnad m.m. +

6 2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad ¹ +

7 3. Totalt inköpspris = 01

4. Din andel i procent % Din andel i kronor =

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

9 Lagenhetens beteckning Inköpsdatum enligt köpekontrakt Datum för bosättning

10 1. Inköpspris (minus infre reparationsfond) 02

2. Din andel i procent % Din andel i kronor =

11 D. Om din nya bostad finns utomlands - fyll i här
11 Typ av bostad 12 Boendeformens beteckning i hemlandet Land 12

13 Bostadens adress

14 Fastighetens beteckning

15 Lagenhetens beteckning Inköpsdatum enligt köpekontrakt 16 Datum för bosättning 17

18 1. Inköpspris, lagfärtskostnad m.m. ² 03

19 2. Din andel i procent % Din andel i kronor =

SKV 2102 05

K2 www.skatteverket.se K2-1

Så här fyller du i sidan 1 på blankett K2

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

A. Uppgifter om den sålda bostaden

- 3 Här fyller du i namnet på bostadsrättsföreningen om du sålde en bostadsrätt 2009 eller fastighetens beteckning om du sålde en fastighet.

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

- 4 Om din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet i Sverige börjar du med att fylla i uppgifter om fastighetens beteckning, inköpsdatum (enligt köpekontraktet) samt datum för bosättning.
- 5 Fyll i priset du köpte den nya fastigheten för. Beloppet finns på köpekontraktet. Lägg också till kostnad för lagfart, pantbrev m.m. Är fastigheten köpt före den 1 januari 2008 läser du först under rubriken "Inköpspris" (Gammal fastighet) på sidan 26.
- 6 Har du haft utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av den nya bostaden, lägger du till summan här. Du får inte ta med den del av din utgift som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Läs mer på sidan 26. Är fastigheten köpt före den 1 januari 2008 läser du först under rubriken "Inköpspris" (Gammal fastighet) på sidan 26. Observera att du inte får räkna med kostnader för reparationer och underhåll som t.ex. tapetsering eller ommålning av den nya fastigheten.
- 7 När du räknat ut det totala inköpspriset för den nya fastigheten ska du fylla i din andel i procent. Fyll också i din andel i kronor i ruta 01.

C. Om din nya bostad är en bostadsrätt

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

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

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

D. Om din nya bostad finns utomlands

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

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

		(20) Personnummer							
(21) E. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här									
(22) 1. Vinst vid 2010 års taxering ³	+	Är beloppet noll eller negativt kan du inte få något slutligt uppskov. Återför det preliminära uppskvsbeloppet från 2010 års taxering i avsnitt F. Är beloppet positivt fortsätt till avsnitt G.							
(23) 2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet B p. 4, bostadsrätt C p. 2 eller bostad utomlands D p. 2)	+								
(24) 3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen ⁴	-								
(25) 4. Positivt eller negativt belopp	+/- =								
(26) F. Återföring av hela det preliminära uppskvsbeloppet från 2010 års taxering till beskattning⁵									
(27) Preliminärt uppskvsbelopp från 2010 års taxering ⁶	10 =	→ För över beloppet till ruta 65 ⁷ på Inkomstdeklaration 1							
(28) G. Redovisa ditt slutliga uppskov när uppskvsbeloppet var preliminärt vid 2010 års taxering									
(29) 1. Preliminärt uppskvsbelopp från 2010 års taxering ⁶	04 +	→ För över beloppet till ruta 65 ⁷ på Inkomstdeklaration 1							
(30) 2. Slutligt uppskvsbelopp Maxbelopp: Det preliminära uppskvsbeloppet ⁶ eller beloppet i E p.4 om det är lägre (om du har fyllt i avsnitt E) Minimibelopp: 50 000 kr ⁸	11 -								
(31) 3. Uppskvsbelopp att beskatta detta år	05 =								
H. Återföring av slutligt uppskvsbelopp som du fått vid 2010 års taxering eller tidigare till beskattning									
- Frivillig återföring - Ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning ⁹ - Försäljning av ersättningsbostad i utlandet (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett)									
Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning									
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>1. Nuvarande uppskvsbelopp</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td rowspan="3"> → För över beloppet till ruta 65¹⁰ på Inkomstdeklaration 1 </td> </tr> <tr> <td>2. Uppskvsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring)</td> <td style="text-align: center;">06 -</td> </tr> <tr> <td>3. Kvarvarande uppskvsbelopp</td> <td style="text-align: center;">=</td> </tr> </table>			1. Nuvarande uppskvsbelopp	+	→ För över beloppet till ruta 65 ¹⁰ på Inkomstdeklaration 1	2. Uppskvsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring)	06 -	3. Kvarvarande uppskvsbelopp	=
1. Nuvarande uppskvsbelopp	+	→ För över beloppet till ruta 65 ¹⁰ på Inkomstdeklaration 1							
2. Uppskvsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring)	06 -								
3. Kvarvarande uppskvsbelopp	=								

Så här fyller du i sidan 2 på blankett K2

(20) Fyll i ditt personnummer.

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

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

Du räknar ut det slutliga uppskvsbeloppet genom att minska din vinst från deklarationen 2010 med skillnaden mellan försäljningspriset för den sålda och inköpspriset för din nya bostad. Om den nya bostaden är billigare än den sålda kommer du ha en pluspost (inköpspriset för den nya bostaden (23) som är lägre än minusposten (försäljningspriset för den gamla bostaden (24) i din uträkning = prisskillnaden som du ska dra bort från vinsten.

(22) Här fyller du i din vinst från deklarationen 2010. Du hämtar uppgiften från blankett K6 avsnitt B punkt 12 (ruta 10).

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

(24) Här fyller du i din andel av försäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) och inre reparationsfond för din gamla bostad. Hela försäljningspriset och hela mäklararvodet m.m. och inre reparationsfond har du vid punkt 1 (ruta 01) och punkt 2 (ruta 07) och punkt 7 i avsnitt B på blankett K6 i deklarationen 2010.

Exempel: Du och din fru sålde er lägenhet för 1 000 000 kr (ruta 01), mäklararvodet var 45 000 kr (ruta 07) och inre reparationsfond 5 000 kr. Eftersom ni ägde hälften var ska du redovisa 475 000 kr ([1 000 000 kr – 45 000 kr – 5 000] x 50%) vid (24).

(25) Om uträkningen ger ett **positivt belopp (+)** går du vidare till avsnitt G för att redovisa ditt slutliga uppskvsbelopp. Det positiva beloppet blir ditt slutliga uppskvsbelopp om inte det preliminära uppskvsbeloppet från deklarationen 2010 är lägre (se vid (28)).

Exempel 1: Du sålde en bostadsrätt under 2009 som du ägde till 50 %. Din andel av försäljningspriset var 1 500 000 kr (punkt 3). Du har köpt en villa (100 %) under 2010 för 1 300 000 kr (punkt 2). Skillnaden mellan försäljningspriset för den gamla bostaden och den nya är 200 000 kr (1 500 000 kr – 1 300 000 kr). Den vinst som du redovisade i avsnitt B punkt 12 i deklarationen 2010 var 700 000 kr (punkt 1). Du fick preliminärt uppskov med samma belopp. Du minskar vinsten 700 000 kr med prisskillnaden 200 000 kr (700 000 kr + 1 300 000 kr ⁽²³⁾ – 1 500 000 kr ⁽²⁴⁾). Beloppet, 500 000 kr, som du då får vid punkt 4 blir ditt maximala slutliga uppskovsbelopp eftersom det är lägre än det preliminära uppskovsbeloppet. Du fortsätter till avsnitt G för att redovisa det slutliga uppskovsbeloppet.

Ger uträkningen ett belopp som är **negativt (-) eller noll** är prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden större än eller lika med vinsten från inkomstdeklarationen 2010. Då har du alltså inte rätt till något slutligt uppskovsbelopp utan måste återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning. Gå i så fall vidare till avsnitt F.

Exempel 2: Du sålde din lägenhet 2009 för 2 500 000 kr (punkt 3) och har under år 2010 köpt ett radhus för 2 000 000 kr (punkt 2). Skillnaden mellan försäljningspriset för den gamla bostaden och inköpspriset för den nya är 500 000 kr (2 500 000 – 2 000 000). Din vinst i avsnitt B punkt 12 (ruta 10) på blankett K6 i deklarationen 2010 var 400 000 kr (punkt 1). Du fick preliminärt uppskov med samma belopp i deklarationen 2010. Om du minskar vinsten 400 000 kr med prisskillnaden 500 000 kr får du ett negativt belopp på (-) 100 000 kr vid punkt 4. Här är prisskillnaden större än vinsten och du kan därför inte få något slutligt uppskovsbelopp. Du fortsätter till avsnitt F för att återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning.

F. Återföring av hela det preliminära uppskovsbeloppet från 2010 års taxering till beskattning

⁽²⁶⁾ Detta avsnitt ska du fylla i om du måste återföra **hela** det preliminära uppskovsbeloppet från inkomstdeklarationen 2010 till beskattning.

Det måste du göra om du:

- inte har köpt en ny bostad senast den 31 december 2010 eller

- inte har flyttat in i den nya bostaden senast den 2 maj 2011 eller
- om beloppet i avsnitt E punkt 4 är noll eller negativt (se vid ⁽²⁵⁾)

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

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

Fortsättning på exempel 2 vid ⁽²⁵⁾:

Eftersom beloppet i avsnitt E punkt 4 är negativt måste du återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet, 400 000 kr, från deklarationen 2010. Du fyller i beloppet i avsnitt F ruta 10 och för över det till **ruta 65** på Inkomstdeklaration 1.

G. Redovisa ditt slutliga uppskov när uppskovsbeloppet var preliminärt vid 2010 års taxering

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

Du behöver inte ta hänsyn till takbeloppet här (läs mer om takbeloppet på sidan 8). Om din vinst översteg din andel av takbeloppet (dåvarande takbelopp 1 600 000 kr) i deklarationen 2010, begränsades ditt preliminära uppskovsbelopp till din andel av takbeloppet redan då. Har du räknat ut ett uppskovsbelopp i avsnitt E som är högre än det preliminära, kan ditt slutliga uppskov därför inte bli större än det preliminära eftersom uppskovsbeloppet inte får överstiga takbeloppet. Ditt maximala slutliga uppskovsbelopp blir alltså det lägsta beloppet av preliminärt uppskovsbelopp och det belopp du räknat fram i avsnitt E ifall du har köpt en ny bostad som är billigare än den sålda.

Exempel: Du sålde en bostadsrätt 2009 som du ägde till 50 % och har under 2010 köpt en villa med ett inköpspris som är 100 000 kr lägre än din andel av försäljningspriset för den sålda bostadsrätten. Vinsten som du räknade fram på blankett K6 i deklarationen 2010 är 1 000 000 kr. Du har räknat ut och fyllt i beloppet 900 000 kr i avsnitt E punkt 4 på blankett K2 (vinsten 1 000 000 kr – prisskillnaden 100 000 kr). Du fick preliminärt uppskov med beskattning av vinsten i deklarationen 2010, men ditt uppskovsbelopp blev bara 800 000 kr eftersom vinsten översteg din andel av dåvarande takbelopp (takbeloppet 1 600 000 kr x 50 % = 800 000 kr).

* Ruta 64 eller 54 om du redovisade vinsten på blankett K12 i deklarationen 2010.

Eftersom uppskovsbeloppet inte får överstiga takbeloppet begränsas också ditt slutliga uppskovsbelopp till 800 000 kr, även om du har räknat fram ett högre belopp i avsnitt E.

- 29 Fyll i det preliminära uppskovsbeloppet från deklarationen 2010 vid punkt 1 (ruta 04). Du hittar det på specifikationen som bifogas Inkomstdeklaration 1.
- 30 Här ska du bestämma ditt slutliga uppskovsbelopp. Du kan välja maximalt uppskovsbelopp (**Maxbeloppet**), som är det **lägsta** beloppet av det preliminära uppskovsbeloppet från deklarationen 2010 och det belopp som du har räknat ut i avsnitt E punkt 4 om den nya bostaden är billigare än den sålda (se vid 21).

Har du köpt en ny bostad, där inköpspriset är minst lika högt som försäljningspriset för den sålda, är maxbeloppet detsamma som ditt preliminära uppskovsbelopp från deklarationen 2010.

Vill du beskatta en del av det preliminära uppskovsbeloppet i deklarationen 2011 även om du inte måste, väljer du ett slutligt uppskovsbelopp som är lägre än maxbeloppet. I så fall får det slutliga uppskovsbeloppet inte understiga **Minimibeloppet** som är 50 000 kr. Om du har räknat ut ett belopp i avsnitt E punkt 4 som är **lägre** än 50 000 kan du dock **inte** välja ett annat slutligt uppskovsbelopp än beloppet i avsnitt E.

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

- 31 Här räknar du ut och fyller i den del av det preliminära uppskovsbeloppet som ska beskattas detta år, dvs. i deklarationen 2011.

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

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

Fortsättning på exempel 1 vid 25: Du fyller i det preliminära uppskovsbeloppet från deklarationen 2010, 700 000 kr, vid punkt 1 i avsnitt G. Den nya bostaden är billigare än den sålda och du har räknat ut ditt maximala uppskovsbelopp i avsnitt E punkt 4 till 500 000 kr. Detta belopp fyller du i vid punkt 2. Beloppet vid punkt 3, 200 000 kr (700 000 kr – 500 000 kr), är den del av det preliminära uppskovsbeloppet som du

måste återföra till beskattning i deklarationen 2011. Det belopp som återförs är alltså den del av vinsten från deklarationen 2010 som du inte kan få slutligt uppskov med beskattning av. Du för över beloppet 200 000 kr till **ruta 65** på inkomstdeklaration 1.

Särskilt tillägg på preliminärt uppskovsbelopp som återförs

Om du återförde någon del av det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning skulle du tidigare ta upp en inkomst utöver det återförda beloppet, ett särskilt tillägg. Tillägget var 10 % av återfört belopp. Bestämmelserna har ändrats från och med deklarationen 2011 (taxeringsåret 2011). Ändringen innebär att du inte behöver ta upp något särskilt tillägg i deklarationen 2011, även om du måste återföra någon del av det preliminära uppskovsbeloppet från deklarationen 2010 till beskattning.

Schablonintäkt på preliminärt uppskovsbelopp

Bestämmelserna om schablonintäkt på preliminärt uppskovsbelopp har också ändrats från och med deklarationen 2011. Denna ändring innebär att du i deklarationen 2011 ska ta upp en schablonintäkt på 1,67 % av **hela** det preliminära uppskovsbeloppet från deklarationen 2010 som kapitalinkomst. Schablonintäkten beräknas alltså på hela det preliminära uppskovsbelopp som du har med dig vid ingången av inkomståret 2010, oavsett om du återför någon del av uppskovsbeloppet till beskattning eller inte. Tidigare bestämmelser innebar att du inte skulle beräkna någon schablonintäkt på en sådan del av det preliminära uppskovsbeloppet som återfördes till beskattning.

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

Uppgift om uppskovsbeloppet kommer att finnas på specifikationen till inkomstdeklarationen år 2012.

* Ruta 64 eller 54 om du redovisade vinsten på blankett K12 i deklarationen 2010.

Exempel: Försäljning av bostadsrätt köpt 1999 och såld 2010

Anders och hans sambo Eva köpte 1999 en bostadsrätt för 1 100 000 kr. I september 2010 såldes bostadsrätten för 2 530 000 kr. Anders och Eva redovisar försäljningen på var sin blankett K6.

Skatteverket		Försäljning Bostadsrätt		K6 2011
Du som har sålt bostadsrätt som är privatbostad ska lämna den här blanketten. Lämna den tillsammans med Inkomstdeklaration 1. Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren "Försäljning av bostadsrätt" SKV 321. Ange belopp i hela kronor.				
Den skattskyldiges namn Anders Slag			Personnummer 530202-2255	
A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten				
Bostadsrättsföreningens namn BK Framtiden				
Lägenhetens beteckning				
Inköpsdatum enligt köpekontrakt 1999-08-01		Försäljningsdatum enligt köpekontrakt 2010-09-12		
Bosatt på bostadsrätten/lägenheten		fr.o.m. 991015		fr.o.m. 101030
Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fridåbode till 100 procent		<input checked="" type="checkbox"/> hela tiden		<input type="checkbox"/> del av innehavstiden
Som inköpspris har använts <input checked="" type="checkbox"/> 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 <input checked="" type="checkbox"/> köpeskillingen enligt köpekontrakt				
B. Beräkna vinst eller förlust				
1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt)		01	+	2 530 000
2. Utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.)		07	-	84 500
3. Inköpspris m.m.		02	-	1 100 000
4. Förbättringsutgifter: ny-, till- eller ombyggnad ¹		03	-	50 320
5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparation och underhåll ¹		04	-	8 200
6. Kapitaltillskott			-	22 350
7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen			-	2 000
8. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet			+	1 500
9. Vinst eller förlust på försäljningen			=	1 264 130
10. Din andel i procent 50 %			=	632 065
11. Återföring av uppskovsbelopp ²		09	+	250 000
12. Vinst		10	=	882 065
13. Förlust		11	=	
C. Beräkna din andel av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskovsbelopp				
1 450 000 kr x din andel i procent av den sålda bostadsrätten		%	50	= 725 000
D. Redovisa ditt avdrag för preliminärt uppskovsbelopp Obs! Fyll inte i uppgifter här om du inte ska göra avdrag. Gör du avdrag för preliminärt uppskov				

Så här fyller Anders i sidan 1 på blankett K6

- Här fyller Anders i uppgifter om den sålda bostadsrätten. Uppgifterna finner han dels på köpekontrakten från både köp och försäljning och dels på kontrolluppgiften som han fått från bostadsrättsföreningen. Anders ska också fylla i hur länge han bott i lägenheten och hur den har använts.
- Här anger Anders vilket inköpspris som använts. Anders kryssar i att han har använt inköpspriset enligt köpekontraktet.
- Försäljningspris**
Anders börjar med att redovisa försäljningspriset. Han redovisar **hela försäljningspriset**, inte bara sin egen del. Uppgiften finns på köpekontraktet. Anders fyller i **2 530 000 kr** vid punkt 1 (**ruta 01**).
- Utgifter för försäljningen**
Anders gör avdrag för utgifter de har haft i samband med försäljningen av bostadsrätten (mäklararvode samt homestaging). Han fyller i **84 500 kr** (77 500 + 7 000) vid punkt 2 (**ruta 07**). Se även sidan 18.
- Inköpspris**
Anders och Eva köpte bostadsrätten för **1 100 000 kr** och han fyller i beloppet vid punkt 3 (**ruta 02**). Uppgiften finns på köpekontraktet.
- Anders redovisar sedan sina förbättringsutgifter. Från hjälpblanketten hämtar Anders uppgifterna. På sidan 18 framgår hur Anders kommit fram till sina utgifter. Anders för över beloppet **50 320 kr** från hjälpblanketten till punkt 4 (**ruta 03**).
- Från hjälpblankettens baksida för Anders över sina utgifter för reparation och underhåll med **8 200 kr** till punkt 5 (**ruta 04**). Se sidan 18.
- Kapitaltillskott**
Här fyller Anders i de kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden. Beloppet som han ska redovisa, **22 350 kr**, framgår av ruta 636 på kontrolluppgiften (KU55) som Anders har fått från bostadsrättsföreningen.
- Inre reparationsfond**
Anders fyller i uppgifterna om den inre reparationsfonden. Anders hittar beloppen i kontrolluppgiften (KU55) som han har fått från bostadsrättsföreningen. Den inre reparationsfonden vid försäljningen, **2 000 kr**, finns i ruta 635 och beloppet vid köpet, **1 500 kr**, finns i ruta 644.
- Vinst eller förlust på försäljningen**
Anders räknar ut att vinsten blir **1 264 130 kr**.
- Eftersom Anders äger 50 % av bostadsrätten räknar han ut att **hans egen andel av vinsten** blir **632 065 kr** (50 % x 1 264 130 kr).
- Återföring av uppskov**
Anders har uppskov med vinst från en tidigare bostadsförsäljning. Den nu sålda bostadsrätten är ersättningsbostad och uppskovsbeloppet måste därför återföras till beskattning. Beloppet som ska återföras, **250 000 kr**, (och att det gäller den sålda bostadsrätten) framgår av specifikationen till Anders inkomstdeklaration. Han fyller i beloppet vid punkt 11 (**ruta 09**).
- Vinst eller förlust**
Anders räknar ut att hans vinst blir **882 065 kr** (632 065 kr + 250 000 kr). Beloppet fyller han i vid punkt 12 (**ruta 10**), "Vinst".
- Avdrag för uppskovsbelopp**
Anders har köpt en ny bostad under 2010 och han vill göra avdrag för uppskovsbelopp. Läs mer på sidan 19 hur Anders fyller i sidan 1 och 2 på blankett K6 och hur han beräknar avdraget.

Exempel: Förbättringsutgifter

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

Personnummer

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

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp *	Avdragsgill del av beloppet
Försäljningsåret 2010	Ommålning av köksluckor	8 200	8 200
Året innan försäljningsåret 2009			
Andra året innan försäljningsåret 2008			
Tredje året innan försäljningsåret 2007			
Fjärde året innan försäljningsåret 2006			
Femte året innan försäljningsåret (äldre utgifter än så är inte avdragsgilla) 2005			
Avgår: Försäkrings- eller skadeersättning som överstiger utgifterna			
För över beloppet till avsnitt B, p. 5 på blankett K5, K6, K7 eller K8		Summa	8 200

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

Observera!
Anders får endast göra avdrag för förbättrande reparationer och underhåll som han gjort under **åren 2005 till 2010.**

Skatteverket

Förbättringsutgifter

Inkomstår **2010**

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

Den skattskyldiges namn **Anders Slag** Personnummer **530202-2255**
Fastighetens beteckning eller bostadsrättsföreningens namn **Brf. Framtiden**

Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll redovisas på sidan 2.

Utgifter för ny-, till-, eller ombyggnad

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp *
2005	Inglasning av balkong	30 320
2010	Fasta garderober	20 000
Avgår: Försäkrings- eller skadeersättning som överstiger utgifterna		
För över beloppet till avsnitt B, p. 4 på blankett K5, K6, K7 eller K8		Summa
		50 320

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

Hjälp-
blankett
SKV 2197

Så här fyller Anders i hjälpblanketten

1999

Målning och tapetsering samt slipning av parkettgolv. **9 000 kr**

Kommentar: Anders och Eva får inte avdrag eftersom reparationen gjordes för mer än fem år sedan.

2005

Inglasning och isolering av balkong. **30 320 kr**

Kommentar: Anders och Eva får avdrag för hela beloppet eftersom det avser en tillbyggnad och skriver in sin utgift på framsidan.

2010

Anders och Eva har låtit bygga fasta garderober. Totala kostnaden är 25 000 kr varav 10 000 kr är arbetskostnad. Företaget de anlätade drog av 5 000 kr från bruttobeloppet i fakturan och de betalade 20 000 kr (25 000 kr – 5 000 kr). 5 000 kr (halva arbetskostnaden) är Anders och Evas preliminära skattereduktion för ROT-arbete enligt den så kallade fakturamodellen (företaget rapporterar till Skatteverket att de vill utnyttja skattereduktionen med 2 500 kr var). Anders och Eva får

avdrag med det belopp de har betalat 20 000 kr. Den arbetskostnad (5 000 kr) som motsvaras av skattereduktionen är inte avdragsgill. Anders fyller i **20 000 kr** på sidan 1.

2010

Homestaging **15 200 kr**

Kommentar: 7 000 kr avser konsultation samt hyra av möbler och gröna växter. Resterande 8 200 kr är kostnad för ommålning av köksluckor. Luckorna var slitna redan vid köpet av bostadsrätten, men Anders och Eva har inte målat om dem tidigare. De får avdrag med 8 200 kr som förbättrande reparation och underhåll eftersom köksluckorna är i bättre skick vid försäljningen än när de köpte bostadsrätten. Anders fyller i utgiften på baksidan av blanketten. De får också avdrag med 7 000 kr som utgift för försäljningen (se sidan 17).

Anders för därefter över sitt belopp 50 320 kr från sidan 1 av hjälpblanketten till punkt 4 (ruta 03) på blankett K6 sidan 1. Vidare för Anders över beloppet 8 200 kr från sidan 2 av hjälpblanketten till punkt 5 (ruta 04) på sidan 1 av blankett K6.

Exempel: Avdrag för uppskovsbelopp

Anders och hans sambo Eva köpte en villa i Mellanstad för 2 500 000 kr. Köpekontraktet skrevs på den 2 september 2010. De flyttade in i villan den 1 november 2010.

Anders och Eva väljer att göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp efter att ha kontrollerat att de uppfyller förutsättningarna för att få uppskov (se förutsättningar för uppskov på sidorna 25–27). Eftersom de köpte en ny bostad och även bosatte sig där under samma år som de sålde sin bostadsrätt, kan de göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp. De fyller i var sin blankett K6, sidan 1 och 2.

Så här fyller Anders i sidan 1 på blankett K6

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

13. Förlust 11 =

Uppskovsbelopp
För över beloppet till ruta 85 på Inkomstdeklaration 1

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

1 450 000 kr x din andel i procent av den sålda bostadsrätten	%	=	
	50		725 000

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

1. Vinst från avsnitt B p. 12 ³	+	
2. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp ⁴ Det lägsta beloppet av B p. 12 ³ (vinst) och C (takbelopp)	-	
	=	

Blankett K6, sidan 1

Så här fyller Anders i sidan 2 på blankett K6

- Om din nya bostad är ett småhus**
Anders fyller i uppgifter om villan som han köpte tillsammans med sin sambo (ersättningsbostaden). Han fyller i köpeskilling, lagfart m.m. (2 500 000 kr), utgift för ny-, till- eller ombyggnad (35 200 kr)*, summerat totalt inköpspris (2 535 200 kr) samt andel i procent (50 %) och kronor (1 267 600 kr).

* Efter inflyttningen renoverade (målning, tapetsering, golvslipning) Anders och Eva sin nyinköpta villa för 40 000 kr. Dessutom byggde de en altan (35 200 kr). Vid beräkningen av det totala inköpspriset får de bara räkna med kostnaden för altanen.

- Avdrag för slutligt uppskovsbelopp**
Eftersom Anders del av den nya bostadens inköpspris, 1 267 600 kr (E punkt 4 på blankett K6) översteg Anders del av försäljningspriset **1 221 750 kr** ($[2 530 000 \text{ kr} - 84 500 \text{ kr} - 2 000 \text{ kr}] \times 50 \%$), behöver han inte fylla i avsnitt H.

Han går därför direkt till avsnitt I för att begära avdrag för slutligt uppskov. Där börjar Anders med att fylla i vinsten **882 065 kr** (avsnitt B ruta 10) vid punkt 1.

Därefter ska Anders bestämma sitt uppskovsbelopp. Han vill skjuta upp beskattningen av vinsten med så stort belopp som möjligt. Därför väljer han att göra avdrag med maxbeloppet.

Han måste jämföra takbeloppet 725 000 kr med vinsten 882 065 kr (han behövde inte räkna ut något belopp i avsnitt H). Anders får göra avdrag med det lägsta av dessa två belopp och hans avdrag blir då takbeloppet 725 000 kr. Det fyller han i vid punkt 2. Eftersom avdraget är mindre än vinsten så räknar Anders ut att den del av vinsten som ska beskattas är 157 065 kr och fyller i beloppet vid punkt 3. Sist för Anders över vinsten som ska beskattas **157 065 kr** till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.

Anders måste senast när han säljer sin ersättningsbostad ta upp uppskovsbeloppet 725 000 kr i inkomstdeklarationen som återfört uppskovsbelopp. En schablonintäkt på 1,67 % av uppskovsbeloppet (= 12 107 kr) kommer att fyllas i som kapitalinkomst (vid rutan för ränta, utdelning m.m.) i nästa års inkomstdeklaration. Schablonintäkten 4 175 kr på det återförda uppskovsbeloppet är ifylld i årets inkomstdeklaration ($250 000 \text{ kr} \times 1,67 \% = 4 175 \text{ kr}$). Skatten på schablonintäkten är 30 % (motsvarar en skatt på ca 0,5 % av själva uppskovsbeloppet).

Det kommer att finnas en uppgift om det nya uppskovsbeloppets storlek på den specifikation som Anders får tillsammans med inkomstdeklarationen år 2012.

Slutligt uppskov Personnummer
530202-2255

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

Fastighetens beteckning <i>Glädjen 12:1</i>	Inköpsdatum enligt köpekontrakt <i>2010-09-02</i>	Datum för bosättning <i>2010-11-01</i>
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+ <i>2 500 000</i>	
2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad ⁶	+ <i>35 200</i>	
3. Totalt inköpspris	= <i>2 535 200</i>	
4. Din andel i procent <i>50</i> % Din andel i kronor	= <i>1 267 600</i>	

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

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

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

Typ av bostad <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet	Boendeformens beteckning i hemlandet	Land
Bostadens adress		
Fastighetens beteckning		
Lägenhetens beteckning		
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. ⁷		
2. Din andel i procent % Din andel i kronor		

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

1. Vinst från avsnitt B p. 12 ⁸	+	Är beloppet lägre än 50 000 kr ¹⁰ eller negativt kan du inte göra något avdrag för uppskovsbelopp. För över vinsten i avsnitt B p. 12 ⁸ till ruta 65 ¹¹ på Inkomstdeklaration 1. Är beloppet minst 50 000 kr fortsätt till avsnitt I.
2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet E p. 4, bostadsrätt F p. 2 eller bostad utomlands G p. 2)	+	
3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen ⁹	-	
4. Positivt eller negativt belopp	+/-	

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

1. Vinst från avsnitt B p. 12 ⁸	+ <i>882 065</i>	Fyll i valt uppskovsbelopp inom ramen för max- och minimibelopp
2. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp Maxbelopp: det lägsta beloppet av B p.12 ⁸ (vinst), C (takbelopp) och H p. 4 (om du har fyllt i avsnitt H) Minimibelopp: 50 000 kr ¹⁰	- <i>725 000</i>	
3. Vinst att beskatta detta år	= <i>157 065</i>	

⁶ Du får inte ta med den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Se broschyren SKV 321, "Försäljning av bostadsrätt".
⁷ För utländsk fastighet som motsvarar ett svenskt småhus eller ägarlägenhet ska du även ta med utgift för ny-, till- eller ombyggnad.
⁸ Även vinst från blankett K12 avsnitt E p. 2.21 om bostadsrättsföreningen är aktia vid försäljningsstidpunkten.
⁹ Försäljningspris (p. 1) minus utgifter för försäljningen (p. 2) och inre reparationsfond (p. 7) i avsnitt B x din andel eller ersättning minus utgifter för försäljningen (p. 2.14) i avsnitt E på blankett K12.
¹⁰ Uppskovsbeloppet får inte vara lägre än 50 000 kr utom i vissa fall. Se broschyren "Försäljning av bostadsrätt" SKV 221.
¹¹ För över beloppet till ruta 64 på Inkomstdeklaration 1 om vinsten kommer från blankett K12 (ruta 54 vid försäljning av aktier i bostadsaktieföretag).

K6-2

Inkomstdeklaration 1 2011
Inkomståret 2010

Skatteverket fyllt i. Om ett belopp är fel, stryk det och fyll i rätt belopp/beloppet, dvs. summan av det ifyllda beloppet och din ändring.

7 Inkomster - Kapital

Räntekomster, utdelningar m.m. Vinst enligt blankett K4 avsnitt C och K9 avsnitt B.	Belopp i kronor	50
Överskott vid uthyrning av privatbostad		51
Vinst fondandelar. Vinst enligt blankett K4 avsnitt A och B, K10, K10A, K12 avsnitt B och K13.		54
Vinst ej marknadsnoterade fondandelar. Vinst enligt blankett K4 avsnitt D, K9 avsnitt A, K12 avsnitt E och K15A/B.		64
Vinst enligt blankett K5 och K6. Återfört uppskov från blankett K2.		65 <i>157 065</i>
Vinst enligt blankett K7 och K8		75

8 Avdrag - Kapital

Ränteutgifter m.m. Förlust enligt blankett K4 avsnitt C och K9 avsnitt B.		53
Förvaltningsutgifter Du får avdrag endast för den del som överstiger 1 000 kr. Fyll i totalbeloppet.		61
Förlust fondandelar. Förlust enligt blankett K4 avsnitt A, K10, K12 avsnitt B och K13.		81
Förlust ej marknadsnoterade fondandelar. Förlust enligt blankett K4 avsnitt D, K10A, K12 avsnitt E och K15A/B.		83
Förlust enligt blankett K5 och K6		85
Förlust enligt blankett K7 och K8		88

9 Utländsk försäkring - Avkastningsskatt

Skatteunderlag för kapitalförsäkring	62
Skatteunderlag för pensionsförsäkring	63

SKV 2106 02 10-10

www.skatteverket.se

Region | Kontor | Sektion | Grupp | Person-/Organisationsnummer | Företagsnamn | Tax.år 2011

Skriv under på baksidan!

Privatbostadsrätt

Här nedan finns skattereglerna för privatbostadsrätt utförligt beskrivna. Information om reglerna för s.k. oäkta bostadsrätter och näringsbostadsrätter finns i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378).

Klassificering i två steg

Det är bara fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostad. Bostadsrätter som ägs av andra juridiska personer än dödsbon är alltid näringsbostadsrätter. En bostadsrätt är antingen en privatbostadsrätt eller en näringsbostadsrätt. Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att en bostadsrätt ska betecknas som privatbostadsrätt.

1. Det ska vara fråga om en bostadsrätt som är en andel i ett privatbostadsföretag.
2. Bostadsrätten ska vara en privatbostad (privatbostadsrätt).

Steg 1 – Privatbostadsföretag

Med privatbostadsföretag (tidigare benämnt äkta bostadsföretag) avses en svensk ekonomisk förening, eller motsvarande juridisk person inom EES-området, vars verksamhet till klart övervägande del – minst 60 % – består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Bedömningen om en förening är ett privatbostadsföretag eller inte ska göras av Skatteverket vid varje inkomstårs utgång. En beräkning ska därför göras varje år med då aktuella marknadshyror. Uppfylls inte dessa krav betraktas föreningen som en rörelse-drivande ekonomisk förening. Mer information om privatbostadsföretag finns i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar" (SKV 378). Beställ den på vår servicetelefon, direktval **7916**.

Vid försäljning av en bostadsrätt ska föreningen som bostadsrätten hör till, vara ett privatbostadsföretag redan vid ingången av året när bostadsrätten säljs.

Steg 2 – Privatbostadsrätt

En bostadsrätt kan användas både för ägarens bostadsändamål och för näringsverksamhet. Ett eller flera rum kan t.ex. vara uthyrda till någon som inte är närstående eller användas till annat än bostad, medan ägaren själv bor i resten av bostadsrätten.

Vid bedömningen av om det är fråga om privatbostad eller inte är användningssättet eller tänkt användningssätt avgörande. Med användningssätt menas användning av ytan i bostadsrätten och inte bostadsrättens användning i tiden. Förhållandena vid försäljningstillfället avgör om den sålda bostaden är en privatbostad eller inte.

Om ägaren eller närstående till övervägande del – mer än 50 % – använder bostadsrätten för permanent eller fritidsboende är det en privatbostad. Bostadsrätten ska då klassificeras som privatbostadsrätt.

Avsikt

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

Tröghetsregeln

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

Exempel

Jonas äger en bostadsrätt. Den 1 juli 2009 flyttade han därifrån och hyrde ut bostadsrätten till någon som inte är närstående till honom. Jonas måste sälja bostadsrätten senast den 31 december 2011 för att den ska beskattas som privatbostad vid försäljningen.

Fysiska personer och dödsbon

Det är bara fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostadsrätt. Bostadsrätter som ägs av andra juridiska personer än dödsbon är alltid näringsbostadsrätter. Trots att ett dödsbo är en juridisk person kan en bostad som var privatbostad för den avlidne förbli privatbostad för dödsboet till utgången av tredje kalenderåret efter dödsåret. Därefter blir bostaden näringsbostadsrätt om den fortfarande ägs av dödsboet. Reglerna för näringsbostadsrätt tas upp i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378). Beställ den på vår servicetelefon, direktval **7916**.

Ägaren eller hans närstående

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

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

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

Beräkna vinst eller förlust

Försäljningspris

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

Om säljaren får **särskild ersättning** för utrustning i bostadsrätten som han eller tidigare ägare installerat, och som skulle ha varit byggnadstillbehör om det hade ägts av privatbostadsföretaget, ska den särskilda ersättningen räknas in i försäljningspriset för bostadsrätten. Den utrustning som avses är sådan fast inredning som är avsedd för stadigvarande bruk, såsom ledning för vatten, värme eller ljus, kontakter, kranar, kamin, innanfönster och markis. Hit räknas också t.ex. badkar och annan sanitetsutrustning, spis, värmeskap, kyl- och frysskap, tvättmaskin och diskmaskin.

Ersättning som säljaren får för hans andel i en **inre reparationsfond** eller liknande fond ska inte räknas in i försäljningspriset. Detta innebär att från försäljningspriset dras ett belopp som motsvarar bostadsrättens del av fonden.

Tilläggsköpeskilling är sådan ersättning som du får utöver köpeskillingen i köpekontraktet och som inte är känd vid försäljningstidpunkten. Tilläggsköpeskilling ska tas upp det år då beloppet blir känt, även om det inte har betalats ut. De beräkningsregler som gällde vid försäljningstidpunkten ska tillämpas vid beskattningen.

Utbetalning vid en bostadsrättsförenings upplösning

När en fastighet friköps från en bostadsrättsförening upplöses föreningen normalt genom likvidation. I vissa fall betalar föreningen ut kvarvarande medel till medlemmarna i samband med upplösningen. Hela det utbetalade beloppet ska beskattas som utdelning och redovisas i ruta 50 på Inkomstdeklaration 1 (Ränteinkomster, utdelningar m.m.) oavsett om föreningen har lämnat en kontrolluppgift på utdelningen eller inte. Har du betalat in avgifter till föreningen under utbetalningsåret minskar du först det utbetalade beloppet med dessa. Du får däremot inte göra avdrag för den insats som betalades in till föreningen när bostadsrätten ursprungligen uppläts.

Har du fått en sådan utbetalning under 2010 ska beloppet tas upp i deklarationen 2011. Se även Skatteverkets skrivelse, dnr 131 753358-10/111. Den finns på www.skatteverket.se/rattsinformation. Gå till **Ställningstaganden** och **2010-12-14**.

Utgifter för försäljningen

Som utgifter för försäljningen räknas

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

Utgifter för homestaging inför en visning och mäklararvode får du normalt avdrag för som utgift för försäljningen vid beräkning av kapitalvinst. Rätten till avdrag som utgift för försäljningen är dock beroende av vilka tjänster som ingår i homestaging och mäklararvodet, dvs. du kan i många fall inte få avdrag för allt som ingår.

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

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

Du kan **inte** få avdrag för t.ex. städning, flyttning, trädgårdsskötsel och andra privata kostnader.

Utgifter för reparation och underhåll av bostaden, t.ex. tapetsering eller målning, kan du inte få avdrag för som utgift för försäljningen. Rätten till avdrag för t.ex. tapetsering får i stället bedömas enligt reglerna för förbättringsutgifter.

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

däremot inte får avdrag för den del av utgifterna som avser t.ex. städning och flyttning.

Inköpspris m.m.

I inköpspris ingår

- köpeskillingen för bostaden
- inköpsprovision och dylikt
- särskild ersättning för utrustning i bostadsrätten (se ovan)
- avgift till privatbostadsföretag i samband med köpet (upplåtelse- och inträdesavgifter).

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

Om bostadsrätten förvärvats genom upplåtelse från föreningen, är inköpspriset lika med insatsen (grundavgiften). Om insatsen för lägenheten har satts ned efter det att den har förvärvats, ska inköpspriset reduceras med det belopp som föreningen har återbetalat till medlemmen.

Vid beräkning av inköpspriset behandlas behållning på **inre reparationsfond** eller liknande fond på samma sätt som vid beräkning av försäljningspriset. Behållningen ska alltså inte räknas med i inköpspriset.

Schablonmässigt inköpspris. För bostadsrätter som är anskaffade före 1974 beräknas inköpspriset som om bostadsrätten hade anskaffats den 1 januari 1974. Inköpspriset beräknas då till 150 % av bostadsrättens andel av föreningens förmögenhet den dagen. Föreningens förmögenhet beräknas efter taxeringsvärdet för 1974 på föreningens fastighet och med hänsyn till övriga tillgångar och skulder enligt bokslutet för det räkenskapsår som avslutats närmast före 1974. Kan du visa att inköpspriset översteg 150 % av bostadsrättens andel i föreningsförmögenheten, får du använda det verkliga inköpspriset.

Om du behöver uppgift om bostadsrättens andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 ska du kontakta bostadsrättsföreningen.

Förbättringsutgifter

Du får räkna med förbättringsutgifter för de år då utgifterna har varit sammanlagt minst 5 000 kr. Läs mer om förbättringsutgifter på sidan 6. Där, och på sidan 18 finns exempel på förbättringsutgifter.

Ersättning från försäkringsbolag. Försäkringsersättning och annan liknande skadeersättning för

skada på bostadsrätt är normalt inte skattepliktig. Du får göra avdrag för förbättringsutgifterna endast om utgifterna överstigit den ersättning som du har fått.

Skattereduktion för ROT-arbete m.m.

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

ROT-arbete utfört den 8 december 2008 och senare.

För tiden 8 december 2008 – 31 december 2009 kunde du begära skattereduktion på blankett SKV 4501 eller deklarationsbilaga K47 om du själv betalade hela arbetskostnaden. Skattereduktionen har tillgodoförts på slutskattebeskedet 2010. Här drar du bort den tillgodoförda skattereduktionen från fakturabeloppet och redovisar nettobeloppet som förbättringsutgift.

Fakturamodellen, som har tillämpats från och med den 1 juli 2009, innebär att du får en preliminär skattereduktion redan när arbetet utförs genom att bara betala halva arbetskostnaden. Då är huvudregeln att du gör avdrag för det belopp du har betalat till utföraren som förbättringsutgift. Har du fått preliminär skattereduktion för en avdragsgill förbättringsutgift, men har tillgodoförts slutlig skattereduktion på slutskattebeskedet med ett lägre belopp än vad du totalt har fått som preliminär skattereduktion under året? Då ska du i stället reducera fakturans bruttobelopp med den slutliga skattereduktionen när du beräknar din avdragsgilla förbättringsutgift. Efter som beloppet ”skattereduktion för husarbete” på slutskattebeskedet kan innehålla såväl skattereduktion för hushållsarbete (städning m.m.) som skattereduktion för avdragsgillt och icke avdragsgillt ROT-arbete kan du även bli tvungen att dela upp den slutliga skattereduktionen. Skattereduktion enligt fakturamodellen får anses tillgodoförd i samma tidsföljd som du fått den preliminära skattereduktionen. Du kan kontrollera tidsföljden med hjälp av de meddelanden som Skatteverket har skickat till dig när du har fått preliminär skattereduktion. Se följande exempel:

Exempel fakturamodellen

Karin har sålt sin bostadsrätt 2010 och ska sammanställa sina avdragsgilla förbättringsutgifter. Hon vill göra avdrag för en ombyggnadsutgift

Exemplet fortsätter på nästa sida.

Skattereduktioner

Typ av skattereduktion	När du har kunnat få skattereduktion	Om utgifterna för de skattereduktionsgrundande arbetena dras av ska de minskas med skattereduktion
Skattereduktion för byggnadsarbete på bostadshus (ROT-avdrag)	1996–1999 2004–2005	Nej
Skattereduktion för husarbete (ROT-arbete)	8 dec 2008–	Ja

(badrum) som hon har haft år 2009. Totalt pris för ombyggnaden är 70 000 kr varav arbetskostnaden 30 000 kr. Bygghandlaren drog av halva arbetskostnaden 15 000 kr (Karinns preliminära skattereduktion) och hon betalade 55 000 kr.

Karin har fått preliminär skattereduktion med sammanlagt 25 000 kr under 2009, men slutskattebeskedet 2010 visar att hennes slutliga skattereduktion för husarbete bara är 20 000 kr. Karin fick preliminär skattereduktion med 1 000 kr för städning i augusti 2009, 9 000 kr för målningsarbete i september (icke avdragsgill utgift för reparation och underhåll) och 15 000 kr för ombyggnaden av badrummet i november (=25 000 kr). Eftersom hon fick preliminär skattereduktion för städning och målningsarbete först, får 10 000 kr av den slutliga skattereduktionen anses falla på ombyggnaden (20 000 – 1 000 – 9 000). Karin gör därför avdrag med 60 000 kr för ombyggnaden som förbättringsutgift (totalt pris 70 000 kr minus slutlig skattereduktion 10 000 kr).

Om du har lämnat in blankett K6 till Skatteverket och minskat dina förbättringsutgifter i blanketten med skattereduktion och du sedan inte blir tillgodosedd skattereduktionen (helt eller delvis), t.ex. på grund av att den slutliga skatten inte räcker till, finns det möjlighet att lämna en rättelse av blankett K6. Har du fått ditt slutskattebesked får du i stället begära omprövning av din taxering (senast 2016 för deklarationen 2011).

Kapitaltillskott

Kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden ska du göra avdrag för under förutsättning att de varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån eller för finansiering av förbättringsarbete på fastigheten. Kapitaltillskott som har skett före den 1 januari 1974 kan inte räknas med.

Tillskott för amorteringar ska anses ha uppgått till ett belopp motsvarande bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen gjort under innehavstiden. Om amorteringen av ett lån finansierats genom upptagande av ett nytt lån, får den inte medräknas vid beräkningen. Andelen bestäms utifrån det andelsförhållande som överlåtarens bostadsrätt motsvarar vid försäljningstidpunkten.

För att tillskott för finansiering av förbättringsarbete ska få beaktas, krävs att tillskottet använts för ett bestämt förbättringsarbete. Dessutom ska det sammanlagda tillskottet från medlemmarna uppgått till minst 3 000 kr för arbetet i fråga multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

Försäljning till underpris

Du får bara göra avdrag för en förlust om den är verklig. Du får inte göra avdrag för en förlust som uppkommer på grund av en försäljning av bostadsrätt till underpris, om du inte visar att försäljningen

gjorts utan avsikt att göra en förmögenhetsöverföring till mottagaren.

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

Exempel

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

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

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

Om en bostadsrätt säljs till ett pris som är lägre än marknadsvärdet, och gåvoavsikt finns, blir mellanskillnaden (marknadsvärde minus pris) gåva. Det saknar betydelse hur parterna själva betecknat överlåtelseavtalet. Om priset t.ex. motsvarar halva marknadsvärdet, anses bostadsrätten överlåtten till hälften genom försäljning och till hälften genom gåva. Eftersom hälften av bostadsrätten överlåtits som gåva får du endast göra avdrag för hälften av inköpspris, förbättringsutgifter och kapitaltillskott. Om gåvoavsikt inte finns, anses bostadsrätten avyttrad i sin helhet genom försäljning.

Om en bostadsrätt säljs till ett pris som överstiger marknadsvärdet, och gåvoavsikt finns, ska endast den del av priset som motsvarar egendomens marknadsvärde anses som försäljningspris. Överskjutande del får ses som en gåva. Om gåvoavsikt inte finns anses hela priset vara försäljningspris för säljaren.

Försäljning av näringsbostadsrätt

Försäljning av en näringsbostadsrätt redovisas på blankett K8. Vinst vid försäljning av näringsbostadsrätt tas upp till 90 % och en förlust får dras av med 63 %.

Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag

En andel i ett oäkta bostadsföretag jämföras vid försäljning med en andel i en ekonomisk förening. Försäljningen redovisas på blankett K12. Vinsten tas upp till 100 % och en förlust får dras av till 70 %.

Mer information om reglerna vid försäljning av näringsbostadsrätt och andel i ett oäkta bostadsföretag finns i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378). Beställ den på vår servicetelefon, direktval **7916**.

Avdrag för uppskovsbelopp vid vinst

Om du köper en ny bostad kan du under vissa förutsättningar få avdrag med uppskovsbelopp från vinsten för den bostad som du har sålt. På sidan 7 finns en sammanfattning av förutsättningarna för att få avdrag och på sidorna 8–16 finns information om hur du fyller i blanketterna K6 och K2 när du vill ha avdrag för uppskovsbelopp. Här nedan finns en utförligare beskrivning av reglerna.

Inga dispensmöjligheter

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

Uppskovsbeloppet

För att du ska kunna få avdrag med uppskovsbelopp måste detta vara **minst 50 000 kr**. Beloppet gäller varje säljare (delägare) för sig. I vissa tvångsförsäljningsfall (se under rubriken "Tvångsförsäljning") räcker det att uppskovsbeloppet är 10 000 kr för att du ska kunna få avdrag.

Den sålda bostaden

Det ställs två krav på den sålda bostaden (ursprungsbostaden). Dels ska den vara en privatbostadsrätt och dels ska den ha uppfyllt villkoren för att ha varit permanentbostad.

Bostadsrätt

Uppskov kan du få bara om den sålda bostaden varit **privatbostadsrätt**. Vad som menas med privatbostadsrätt har förklarats på sidan 21. Bedömningen av om den sålda bostaden varit en privatbostadsrätt görs efter förhållandena vid försäljningen.

Bostad i Sverige eller i annat land inom EES-området kan vara ursprungsbostad. Däremot kan **inte** en bostad utanför EES-området, t.ex. en bostad i Schweiz, vara ursprungsbostad.

Permanentbostad

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

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

Reglerna betyder att man inte kan få uppskov vid försäljning av andra bostäder än permanentbostäder. En försäljning av t.ex. en fritidsbostad ger inte rätt till uppskov. Bosättningsdatum räknas fram till köpekon-

traktsdatum. Den tid säljaren bor kvar efter att kontraktet har skrivits räknas **inte** som bosättningsdatum.

Exempel:

I början av november 2010 sålde Mustafa sin lägenhet som han flyttade in i den 1 december 2009. Köpekontraktet skrevs den 10 november 2010 och tillträdet till lägenheten bestämdes till den 1 februari 2011. Mustafa köper en ny lägenhet i december 2010 och han vill ha uppskov med vinsten, 100 000 kr. Mustafas bosättningsdatum räknas mellan inflyttningsdagen den 1 december 2009 och försäljningsdagen den 10 november 2010. Tillträdesdagen saknar betydelse. Eftersom Mustafa inte bott i lägenheten minst ett år före försäljningen kan han inte göra avdrag för uppskovsbelopp.

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

Exempel

Johan har bott i en bostadsrätt från januari 2008 till mars 2010. Då flyttar han till ett hus som han köpte 10 januari 2010. Han säljer bostadsrätten och skriver köpekontrakt den 1 november 2010. Johan har inte bott i bostadsrätten ett år omedelbart före försäljningen den 1 november och inte heller tre av de senaste fem åren. Däremot har han bott där ett år omedelbart före köpet av huset den 10 januari 2010. Johan kan därför begära att den sålda bostadsrätten ska anses som hans permanentbostad.

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

Tvångsförsäljning

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

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

Den nya bostaden

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

Bostad i Sverige

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

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

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

Bostad utomlands

Det är numera möjligt att göra avdrag för uppskovsbelopp även vid köp av ny bostad utanför Sverige. Bostaden måste dock ligga inom EES-området. Det är t.ex. inte möjligt att göra avdrag för uppskovsbelopp om man har köpt en ny bostad i Thailand.

Den nya bostaden utomlands måste uppfylla samma krav som de svenska bostäderna, dvs. vara ett småhus, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt. Begreppet småhus kan i vissa fall även omfatta i utlandet direktägda lägenheter (ägarlägenheter).

EES-området består år 2010 av de 27 EU-länderna (Belgien, Bulgarien, Cypern, Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Grekland, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Polen, Portugal, Rumänien, Slovakien, Slovenien, Spanien, Storbritannien, Sverige, Tjeckien, Tyskland, Ungern och Österrike), samt Island, Liechtenstein och Norge.

Läs mer om uppgiftsskyldigheten för ersättningsbostad utomlands på sidan 30.

Tidpunkt för köpet

Den nya bostaden måste ha förvärvats

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

Tiden räknas här i kalenderår.

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

Bosättning

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

Flera ersättningsbostäder

Om du förvärvat flera nya bostäder, som var och en uppfyller kraven för att vara en ersättningsbostad, kan du fritt välja **vilken** som ska vara din ersättningsbostad när du gör avdrag för uppskovsbelopp.

Inköpspris

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

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

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

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

Exempel:

Erik har sålt sin bostadsrätt för 500 000 kr och gjort en kapitalvinst på 100 000 kr.

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

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

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

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

Dödsbon

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

Återföring av uppskovsbelopp

I vissa situationer måste uppskovsbeloppet återföras (beskattas):

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

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

Försäljning av ersättningsbostaden

Har du fått uppskov med vinsten från en tidigare försäljning ska du återföra det när den nya bostaden (ersättningsbostaden) har sålts. Uppgift om eventuellt uppskov finns på specifikationen som du får tillsammans med inkomstdeklarationen. Uppskovsbeloppet tas upp vid avsnitt B punkt 11 på blankett K6 när du redovisar försäljningen av ersättningsbostaden.

Exempel

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

I september 2010 säljer Inger bostadsrätten och flyttar till en hyreslägenhet. När Inger redovisar försäljningen av bostadsrätten i deklarationen 2011 måste hon lägga till (återföra) uppskovsbeloppet, 100 000 kr vid avsnitt B punkt 11 på blankett K6.

Försäljning av ersättningsbostad i utlandet

Du är normalt inte skattskyldig i Sverige för vinsten från den sålda bostaden om du är bosatt utomlands, begränsat skattskyldig i Sverige, och har sålt en utländsk bostad som blev din ersättningsbostad när du tidigare år begärde uppskov med beskattning av vinst. Du ska däremot beskattas för hela eller delar av uppskovsbeloppet om bostaden eller del av denna övergår till ny ägare genom försäljning, byte eller liknande. Skulle det ha uppstått en kapitalförlust vid försäljningen av den utländska ersättningsbostaden ska förlusten dras av från uppskovsbeloppet innan det tas upp till beskattning.

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

den begränsning av uppskovet som en billigare ersättningsbostad innebär (sidan 10). Dessutom måste du ta hänsyn till bestämmelserna om lägsta uppskovsbelopp (sidan 25) och bosättning på ursprungsbostad och ersättningsbostad (sidorna 25–26).

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

Arv, testamente, gåva eller bodelning

Uppskovsbeloppet, eller delar av detta, måste numera återföras om den bostad som uppskovsbeloppet gäller (ersättningsbostaden) övergår till ny ägare, helt eller delvis, genom arv, testamente, gåva eller bodelning den 1 januari 2008 eller senare. Återföringen redovisas i inkomstdeklarationen som lämnas för det inkomståret då bostaden övergår (övergår bostaden exempelvis till ny ägare genom gåva under 2010 så ska återföringen göras i deklarationen 2011). Bestämmelsen gäller såväl svenska som utländska ersättningsbostäder. Överlåtarens nuvarande uppskovsbelopp finns på specifikationen till inkomstdeklarationen.

Undantag från återföring:

- om bostaden övergår till make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år¹⁾ genom arv eller testamente
eller
- om bostaden övergår genom bodelning med anledning av att ett samboförhållande upphör, skilsmässa eller makens eller sambons död.

Sker bodelning under bestående äktenskap ska uppskovsbeloppet däremot återföras.

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

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

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

¹⁾Vid tidpunkten för arvlåtarens dödsfall.

Exempel

Sune har ett uppskovsbelopp på 675 200 kr som gäller en bostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Torpet. (Beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen.) Bostadsrättens marknadsvärde är 2 400 000 kr. Den 15 juni 2010 överlåter han halva bostadsrätten till sin sambo som gåva (samboförhållandet har inte upphört). Marknadsvärdet för den överlåtna delen är 1 200 000 kr. Sune måste därför återföra 337 600 kr (675 200 kr x 1 200 000 kr / 2 400 000 kr) av uppskovsbeloppet till beskattning i deklarationen 2011. Han fyller i blankett K2 avsnitt H.

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

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

Blankett K2, sidan 2

H. Återföring av slutligt uppskovsbelopp som du fått vid 2010 års taxering eller tidigare till beskattning		
- Frivillig återföring		
- Ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning ⁹		
- Försäljning av ersättningsbostad i utlandet (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett)		
Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning		
Brf. Torpet, org.nr 729999-2030		
1. Nuvarande uppskovsbelopp	+	675 200
* 2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring)	06 -	337 600
** 3. Kvarvarande uppskovsbelopp	=	337 600

→ För över beloppet till ruta 65¹⁰ på Inkomstdeklaration 1

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

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

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

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

Frivillig återföring av uppskovsbelopp

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

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

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

Exempel

Mats har ett uppskovsbelopp på 275 320 kr från en försäljning 2002. (Beloppet finns på specifikationen som bifogats inkomstdeklarationen.) Mats vill återföra 60 000 kr av sitt uppskov i deklarationen 2011 och han fyller därför i blankett K2. När han fyllt i namn och personnummer på sidan 1 fyller han i bostadsrättsföreningens namn och organisationsnummer på första raden i avsnitt H. Det återförda

beloppet (punkt 2), 60 000 kr, för Mats över till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1. Se blankett K2 nedan.

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

Blankett K2, sidan 2

H. Återföring av slutligt uppskovsbelopp som du fått vid 2010 års taxering eller tidigare till beskattning		
- Frivillig återföring		
- Ersättningsbostaden har övergått till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning ⁹		
- Försäljning av ersättningsbostad i utlandet (när försäljningen inte ska redovisas på annan blankett)		
Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning		
Brf. Gränbo, org.nr 728888-3210		
1. Nuvarande uppskovsbelopp	+	275 320
* 2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring)	06 -	60 000
** 3. Kvarvarande uppskovsbelopp	=	215 320

För över beloppet till ruta 65¹⁰ på Inkomstdeklaration 1

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

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

Behöver du göra en skatteinbetalning vid återföring av uppskovsbelopp?

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

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

Schablonintäkt på uppskovsbelopp

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

I deklarationen 2011 kommer du som har

- ett slutligt uppskovsbelopp från deklarationen 2010 eller tidigare, eller
- ett preliminärt uppskovsbelopp från deklarationen 2010

att få en schablonintäkt ifylld på Inkomstdeklaration 1.

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

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

Begär du avdrag för uppskovsbelopp i deklarationen 2011 kommer schablonintäkt att påföras först i deklarationen 2012.

Du kan inte påverka schablonintäktens storlek vid 2011 års inkomsttaxering om du gör en återföring av uppskovsbeloppet (frivillig eller i samband med arv, testamente, gåva, bodelning eller försäljning av ersättningsbostaden) i deklarationen 2011, utan det är först i deklarationen 2012 som schablonintäkten påverkas av en sådan återföring.

Uppgiftsskyldighet för den som har ersättningsbostad i utlandet

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

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

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

Så här räknar du ut skatten

Vinst

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

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

I exemplet på sidan 20 beräknades Anders vinst till 157 065 kr (efter avdrag för uppskovsbelopp). Den vinst som ska beskattas är 115 181 kr ($157\,065 \text{ kr} \times 22/30$).

Den skattepliktiga delen av vinsten, 115 181 kr, räknas samman med Anders andra kapitalinkomster och med övriga utgifter som han har haft i inkomstslaget kapital. Anders har haft ränteutgifter på 50 000 kr och inga andra inkomster av kapital än vinsten. Nettot, inkomst av kapital, beskattas med en statlig skatt på 30 %.

Anders har fått preliminär skattereduktion för ROT-arbete enligt fakturamodellen med 2 500 kr. Anders får slutlig skattereduktion med samma belopp eftersom skattereduktionen inte överstiger Anders sammanlagda skatt.

Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.)	Kapital
	Vinst + 115 181
	Ränteutgift - 50 000
	Inkomst av kapital = 65 181
	Skattesats 30 %
Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000	Skatt = 19 554
Sammanlagd skatt $100\,000 + 19\,554 = 119\,554 \text{ kr}$	

Förlust

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

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

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

På underskott av kapital får du skattereduktion med 30 % om underskottet är högst 100 000 kr. Om underskottet av kapital är större än 100 000 kr är skattereduktionen 30 % av 100 000 kr, dvs. 30 000 kr, plus 21 % av den del av underskottet som överstiger 100 000 kr.

Också här får Anders slutlig skattereduktion för ROT-arbete med samma belopp som den preliminära (2 500 kr). Skattereduktionen överstiger inte Anders sammanlagda skatt.

Behöver du göra en skatteinbetalning?

Om du beräknar att få ett underskott på skattekontot som kommer att **överstiga 20 000 kr** kan du göra en extra skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta. Inbetalningen ska var bokförd på Skatteverkets plus- eller bankgiro **senast den 14 februari 2011**.

Om ditt underskott på skattekontot i stället kommer att uppgå till **högst 20 000 kr**, kan du också göra en skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta. Denna inbetalning ska däremot vara bokförd på Skatteverkets plus- eller bankgiro **senast den 2 maj 2011**.

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

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

Behöver du hjälp?

Vi har informationsträffar för dig som ska deklarerera din försäljning av bostadsrätt. Där går vi igenom hur du ska fylla i blankett K6.

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

Självbetjäning dygnet runt

Webbplats: skatteverket.se

Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service

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