

Försäljning av småhus och ägarlägenhet

Information, exempel och blanketter

I den här broschyren beskriver vi bland annat

- hur du som har sålt ditt småhus (villa, kedjehus, radhus eller fritidshus) eller ägarlägenhet 2009 ska deklarerera försäljningen och begära uppskov med beskattning av vinst på blankett K5
- hur du som fick preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2009 ska redovisa det 2010 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	Försäljning av tomtmark	22
Så här räknar du ut vinst eller förlust på din försäljning	2	Vinst eller förlust	22
Nyheter	2	Försäljningspris	22
Deklarera på Internet	3	Utgifter för försäljningen	22
Försäljning av småhus och ägarlägenhet ..	4	Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	23
Så här fyller du i sidan 1 på blankett K5 ..	5	Förbättringsutgifter	23
Så här fyller du i hjälpblanketten	6	Försäljning till underpris	24
Avdrag för uppskavsbelopp	7	Avdrag för uppskavsbelopp vid vinst	24
Så här begär du avdrag på blankett K5	8	Inga dispensmöjligheter	24
Preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2009	12	Uppskavsbeloppet	24
Så här fyller du i sidan 1 på blankett K2 ..	13	Den sålda bostaden	24
Så här fyller du i sidan 2 på blankett K2 ..	14	Den nya bostaden	25
Exempel	17	Dödsbon	26
Privatbostadsfastighet	21	Återföring av uppskavsbelopp	27
Klassificering i två steg	21	Schablonintäkt på uppskavsbelopp	30
Steg 1 – fastigheten ska vara ett småhus eller en ägarlägenhet	21	Uppgiftsskyldighet för den som har ersättningsbostad i utlandet	30
Steg 2 – småhuset eller ägarlägenheten ska vara en privatbostad	21	Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30
		Så här räknar du ut skatten	31

Deklarera försäljningen

De allra flesta villor, kedjehus, radhus eller fritidshus (småhus) som säljs är privatbostadsfastigheter. Dessa försäljningar ska redovisas på blankett K5 "Försäljning – Småhus och ägarlägenhet". Detta gäller även småhus som ligger på annans mark. Från och med 2009 finns även så kallade ägarlägenhetsfastigheter (ägarlägenheter), som också kan vara privatbostadsfastigheter. På sidan 21 finns utförlig information om vad som är en privatbostadsfastighet. Om den sålda fastigheten är en näringsfastighet ska den redovisas på blankett K7 "Försäljning – Näringsfastighet". Se broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313). Försäljning av tomtmark ska vanligtvis redovisas på blankett K7, se sidan 22.

När ska försäljningen deklarerars?

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

träffats. Betalningstidpunkt och tillträde saknar betydelse. Har du sålt ett småhus genom ett köpekontrakt daterat under år 2009 ska du ta upp vinsten eller förlusten i deklARATIONEN 2010, även om du inte får betalt förrän år 2010.

Ersättning i samband med bodelning eller arvskifte

Har du fått ersättning för en fastighet 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 K5. Har du eller den avlidna uppskov med beskattning av vinst sedan tidigare? Läs då på sidorna 27–28 vad som händer med uppskopsbeloppet 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 uppskopsbelopp från din vinst på den sålda bostaden (= skjuta fram beskattningen helt eller delvis).
Se sidan 7.

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

Vinst

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

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

Förlust

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

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

*Läs dock om underskott av kapital på sidan 32.

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

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

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

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

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

Nyheter!

- Från och med den 1 maj 2009 kan du äga en ägarlägenhetsfastighet i Sverige (så kallad ägarlägenhet). Det är samma bestämmelser vid beskattningen som för småhus. En ägarlägenhet kan vara ursprungsbostad och ersättningsbostad när du begär uppskov med beskattning av vinst. Läs mer på sidorna 21 och 25.
- När du deklarerar försäljning av en fastighet får du inte ta med den del av dina förbättringsutgifter som motsvaras av den nya skattereduktionen för ROT-arbeten (gäller arbeten utförda och betalda den 8 december 2008 och senare). Detta gäller också om du vill ta med utgifter för till- och ombyggnad när du begär uppskov med beskattning av vinst. Läs mer på sidorna 23 och 26.

Deklarera på Internet

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

Fördelar

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

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

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

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

Hur gör du?

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

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

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

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

Så här skaffar du e-legitimation

Du kan skaffa e-legitimation om du är Internetkund hos Danske Bank, Handelsbanken, Ikanobanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SEB, Skandiabanken, Sparbanken Finn, Sparbanken Gripen eller Swedbank. Gå in på din banks webbplats. Där får du information hur du ska göra för att få e-legitimation.

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 Bj klara

Start +Kontrollera Bilagor Ändra Skatteuträkning Bankkonto Mina uppgifter Skicka in Kvittens

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

Information

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

1. Klicka på länken till det avsnitt där du ska fylla i uppgifter.
2. När du fyllt i din bilaga Försäljning av privatbostad går du vidare och gör eventuella övriga bilagor och ändringar på

Försäljning av småhus och ägarlägenhet

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

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

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

Skatteverket

Inkomstdeklaration 1
Inkomståret 2009

2010

Skatteverket

Försäljning Småhus och ägarlägenhet 2010

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

Inkomstår
2009

39 Datum då blanketten fylls i

98 Numrering vid flera K5

Den skattskyldiges namn

Personnummer

A. Uppgifter om den sålda fastigheten

Fastighetens beteckning

Inköpsdatum enligt köpekontrakt

Försäljningsdatum enligt köpekontrakt

Bosatt på fastigheten

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

Som inköpspris har använts

B. Utredning om vinst eller förlust

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

C. Beräkning av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskov

1 600 000 kr x din andel i procent av den sålda fastigheten

D. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp

Gör du avdrag för preliminärt uppskov ska nästa sida inte fyllas i. Utredning om uppskovsbeloppet

1. Vinst från avsnitt B p. 9	+
2. Avdrag för uppskovsbelopp	-
3. Vinst att beskatta detta år	=

tt belopp är fel, stryk det och fyll i rätt belopp v det ifyllda beloppet och din ändring.

- Kapital

Inlagningar m.m.	Belopp i kronor
	50
g av privatbostad	51
	54
rade fondandelar, avsnitt D,	64
och K6	65

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

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

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

SKV 2105 utgåva 20 09-10

K5 www.skatteverket.se

K5-1

Tax.år
2010

Skriv under på baksidan!

Så här fyller du i sidan 1 på blankett K5

① Ange datum när blanketten fylldes i och gör numrering om du lämnar flera blanketter K5.

② Fyll i ditt namn och personnummer.

A. Uppgifter om den sålda fastigheten

③ Här fyller du i den sålda fastighetens beteckning. Ange vilket datum du köpte respektive sålde fastigheten. Dessa uppgifter finns på köpekontraktet (ange inte köpebrevens datum). Om du har ärvt fastigheten, fått den i gåva eller genom bodelning, ska du fylla i de uppgifter som gällde för den tidigare ägaren. Fyll också i hur fastigheten har använts samt under vilken period du varit bosatt i den. Om du har sålt en fastighet som du inte har bott i, t.ex. ett fritidshus, sätter du ett kryss i rutan "Ej bosatt".

④ Här kryssar du i vilket inköpspris du har använt: antingen 150 % av fastighetens taxeringsvärde för år 1952 eller köpeskillingen enligt köpekontraktet. Läs mer på sidan 23.

B. Utredning om vinst eller förlust

⑤ Försäljningspris

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

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

⑥ Inköpspris och lagfartskostnad

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

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

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

⑦ Förbättringsutgifter

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

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

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

⑧ Vinst eller förlust och ägarandel

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

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

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

⑨ Återföring av uppskovsbelopp

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

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

⑩ Vinst eller förlust

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

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

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

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

Så här fyller du i hjälpblanketten

Du kan få avdrag för förbättringsutgifter, dvs. utgifter för ny-, till- eller ombyggnad och förbättrande reparation och underhåll. Utgifterna måste sammanlagt uppgått till minst 5 000 kr per år.

**Skatteverket**

Förbättringsutgifter

Hjälp-blankett

Du som sålt bostadsrätt eller fastighet kan sammanställa dina förbättringsutgifter på denna hjälpblankett. Ytterligare information finns i broschyren "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.

Inkomstår

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

1 Utgifter för ny-, till-, eller ombyggnad

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp *

Information om förbättringsutgifter finns också på www.skatteverket.se

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

Observera!
Du får endast göra avdrag för förbättrande reparationer och underhåll som du gjort under **åren 2004 till 2009**.

Förbättringsutgifter

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

1 Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad

Med ny-, till- och ombyggnad menas:
Nybyggnad: Nyuppförande av byggnad.
Tillbyggnad: Utökning av byggnadens volym.

Ombyggnad: Ändring av byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion.

Några exempel på ny-, till- eller ombyggnad:

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

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

2 Utgifter för förbättrande reparation eller underhåll

Du får göra avdrag för förbättrande reparation eller underhåll som du har gjort under **försäljningsåret och de senaste fem åren före försäljningsåret**, dvs. åren 2004 till 2009.

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

Försäkringsersättning och skattereduktion

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

Avgår: Försäkrings- eller skadeersättning som täckt och eventuellt överstigit utgifterna

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 28. 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 27.

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 (kontraktsdatum)
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 24.

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

När ska avdraget för uppskovsbelopp vara preliminärt och när ska det vara slutligt om bostaden har sålts 2009?

Avdrag för **preliminärt uppskovsbelopp** kan du välja att göra om du senast den 31 december 2009

- inte köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men avser att göra det senast den 31 december 2010
eller
- köpt en ny bostad (ersättningsbostad) men inte bosatt dig där senast den 2 maj 2010 men kommer att göra det senast den 2 maj 2011
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 2010 och den 2 maj 2011.

För att du ska kunna göra avdrag för **slutligt uppskovsbelopp** ska du ha köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2009 och du ska ha bosatt dig där senast den 2 maj 2010. 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 2009?

Ett avdrag (preliminärt eller slutligt)

- kan aldrig bli högre än takbeloppet, som är 1 600 000 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 takbeloppet lägre än din andel av vinsten blir avdraget i stället lika stort som ditt takbelopp.

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 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 ditt takbelopp lägre än detta belopp får avdraget inte vara större än takbeloppet.
- Du kan välja hur stort ditt slutliga uppskovsbelopp ska vara inom ramen för högsta (se ovan) och lägsta avdragsbelopp (50 000 kr).

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

10. Förlust = _____ → Fyll i denna ruta 85 på Inkomstdeklaration 1

C. Beräkning av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskov

1 600 000 kr x din andel i procent av den sålda fastigheten % **1** = 25 **2**

D. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp
Gör du avdrag för preliminärt uppskovsbelopp?

3 1. Vinst från avsnitt B p. 9
4 2. Avdrag för uppskovsbelopp
Det **lägsta beloppet** av B p. 9 (vinst) och C (takbelopp) och H p. 4 (positivt (+) belopp)
5 3. **Vinst att beskatta detta år**

SKV 2105 utgåva 2009-10
1 Hjälpblankett SKV 2197 kan användas för att beräkna avdraget för ROT-arbete som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Se broschyr SKV 2197.
2 Uppgift om uppskovsbeloppet finns på spec

K5 www.skatteverket.se

Slutligt uppskov

E. Om den nya bostaden är småhus eller ägarlägenhet - fyll i här

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

F. Om den nya bostaden är bostadsrätt - fyll i här

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

G. Om den nya bostaden finns utomlands - fyll i här

Typ av bostad <input type="checkbox"/> Småhus <input type="checkbox"/> Lägenhet	Boendeformens beteckning i hemlandet	Land 15
14		
Bostadens adress		
16		
Fastighetens beteckning		
17		
Lägenhetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt 19	Datum för bosättning 20
18		
21 1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. ⁴		
22 2. Din andel i procent % Din andel i kronor	14 =	

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

23 1. Vinst från avsnitt B p. 9	+		Är beloppet negativt (-) eller noll går det inte att göra något avdrag för uppskovsbelopp. För över vinsten i avsnitt B p. 9 till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1. Är beloppet positivt (+) fortsätt till avsnitt I.
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 ⁵	-		
26 4. Positivt (+) eller negativt (-) belopp	= +/-		

I. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp

27 1. Vinst från avsnitt B p. 9	+		Fyll i valt uppskovsbelopp inom ramen för max- och minimibelopp. För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.
28 2. Avdrag för uppskovsbelopp Maxbelopp: det lägsta beloppet av B p. 9 (vinst), C (takbelopp) och H p. 4 (positivt (+) belopp) Minimibelopp: 50 000 kr ⁶	-	30	
29 3. Vinst att beskatta detta år	=	15	

³ Du får inte ta med den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Se broschyren SKV 379, "Försäljning"

Blankett K5, sidan 2

Blankett K5, sidan 1

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

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

C. Beräkning av takbelopp för preliminärt eller slutligt uppskov

Uppskovsbeloppet är begränsat till takbeloppet, vilket innebär att det inte får överstiga 1 600 000 kr x din andel av den sålda bostaden. Begränsningen gäller såväl preliminära som slutliga uppskovsbelopp. Har du ägt hela den sålda bostaden kan ditt uppskovsbelopp aldrig bli mer än 1 600 000 kr och har du exempelvis ägt halva bostaden så kan uppskovsbeloppet som högst bli 800 000 kr.

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

1 Räkna ut ditt takbelopp genom att multiplicera 1 600 000 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. 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 9 (kod 10) vid punkt 1 i avsnitt D.
- ④ Avdraget för preliminärt uppskovsbelopp blir lika stort som din vinst om inte 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 villa 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 ditt takbelopp under avsnitt C till 800 000 kr (1 600 000 kr x din andel 50 % av den sålda villan). Eftersom takbeloppet i det här fallet är lägre än vinsten så fyller du i 800 000 kr vid D punkt 2. Vinsten som återstår och ska beskattas detta år är (D punkt 3) 100 000 kr (900 000 kr – 800 000 kr).

100 000 kr förs över till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.

Vad händer med ditt preliminära uppskov nästa år (deklarationen 2011)?

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

Skulle du inte skaffa en ersättningsbostad senast den 31 december 2010 eller inte flytta in i ersättningsbostaden senast den 2 maj 2011 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 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 K5. Börja med att beräkna ditt takbelopp 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 den nya bostaden är ett småhus eller en ägarlägenhet

- ⑦ Om den nya bostaden 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.
- 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 2008 – 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 2008 – 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 den nya bostaden är en bostadsrätt

- ⑪ Om den nya bostaden 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 den nya bostaden 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.

16 Fyll i bostadens fullständiga adress.

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

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

19 Fyll i inköpsdatum enligt köpekontraktet.

20 Fyll i datum för bosättning.

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

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

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

Om inköpspriset för den nya bostaden är lägre än den sålda bostadens försäljningspris (minskat med utgifter för försäljningen) ska du göra en beräkning här. Uppskovsbeloppet beräknas till vinsten (inklusive eventuellt tidigare uppskovsbelopp) minskad med prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden. Detta innebär att du inte kan få något avdrag för uppskovsbelopp om den nya bostaden är så mycket billigare att prisskillnaden är lika med eller större än din vinst (se exempel vid 26). Är prisskillnaden för stor kommer du att få ett belopp vid punkt 4 som är negativt (-) eller noll.

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

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

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

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

26 Om uträkningen ger ett **positivt belopp (+)** får du maximalt göra avdrag för uppskovsbelopp med detta belopp (eller med takbeloppet vid avsnitt C om detta skulle vara lägre). Gå i så fall vidare till avsnitt I för att begära avdrag för uppskovsbelopp.

Exempel 1: Du har sålt en villa för 1 200 000 kr (punkt 3) med en vinst på 500 000 kr (punkt 1). Du köper en bostadsrätt för 1 000 000 kr (punkt 2). Detta innebär en prisskillnad på 200 000 kr mellan den gamla och den nya bostaden (1 200 000 kr - 1 000 000 kr). Ditt uppskovsbelopp får du genom att vinsten 500 000 kr minskas med prisskillnaden 200 000 kr mellan den gamla och nya bostaden. Ditt maximala uppskovsbelopp (punkt 4) blir 300 000 kr (500 000 kr - 200 000 kr). Takbeloppet är i detta fall högre - 1 600 000 kr.

Om uträkningen ger ett **negativt belopp (-) eller blir noll** är prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden större än eller lika med vinsten och då kan du inte göra något avdrag för uppskovsbelopp. **Du ska i så fall föra över vinsten från avsnitt B punkt 9 till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.**

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

I. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp

⑲ Fyll i vinsten från avsnitt B punkt 9 (ruta 10) här.

⑳ Här ska du fylla i ditt avdrag för uppskovsbelopp.

Du kan välja att göra avdrag med **maximalt belopp** eller delar av detta belopp. **Minimibeloppet** är 50 000 kr. I vissa tvångsförsäljningsfall räcker det att vinsten är minst 10 000 kr för att få göra avdrag (se sidan 25 vad som avses med tvångsförsäljning).

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

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

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

Om du gör ett avdrag för uppskovsbelopp som är lika stort som vinsten redovisar du uppskovsbeloppet vid punkt 2 (ruta 30). Vid ⑲ 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 slutligt avdrag för 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 ⑲ 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.

Exempel: Du har sålt en villa som du har ägt till 50% och har en vinst på 700 000 kr för din andel (punkt 1). Ditt takbelopp, som har räknats fram i avsnitt C, är 800 000 kr (1 600 000 kr x 50%). Du har köpt en ny bostad som har ett 200 000 kr lägre inköpspris än försäljningspriset för den gamla och har räknat fram ett positivt belopp vid avsnitt H som är 500 000 kr. Du vill göra avdrag med maximalt belopp. Ditt avdrag för uppskovsbelopp som du fyller i vid punkt 2 blir då 500 000 kr eftersom detta är det lägsta beloppet av vinsten (700 000 kr), takbeloppet (800 000 kr) och det positiva beloppet (500 000 kr) vid avsnitt H. Du ska redovisa den vinst som återstår och som ska beskattas detta år, 200 000 kr (700 000 kr (punkt 1) – 500 000 kr (punkt 2)) vid punkt 3, och sedan föra över den 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 2011.

Preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2009

Om du har fått preliminärt uppskov i deklARATIONEN 2009 ska du år 2010 lämna in blankett **K2** "Uppskov – bostad" (slutligt/återföring/uppgift) tillsammans med din inkomstdeklARATION.

Så fyller du i blanketten

På sidan 1 ska du alltid fylla i uppgifter i avsnitt A. Hur du ska fylla i avsnitt B, C eller D på sidan 1 samt sidan 2 beror på vilken situation du är i.

• Ingen ersättningsbostad eller bosatt för sent.

Om du inte köpt en ny bostad senast den 31 december 2009 eller inte bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2010, behöver du bara fylla i uppgifter om den sålda bostaden i avsnitt A (sidan 1) samt i avsnitt H (sidan 2). Se sidan 16.

• Billigare ersättningsbostad. Om du köpt en

ny bostad som är billigare än den sålda bostaden senast den 31 december 2009 samt bosatt dig där senast den 2 maj 2010 fyller du först i avsnitt B, C eller D på sidan 1. Sedan fyller du i uppgifterna i avsnitt F på sidan 2. Om du räknar fram ett positivt belopp i avsnitt F punkt 4 på minst 50 000 kr ska du fylla i avsnitt G, annars inte. Därefter fyller du i avsnitt H. Till sist fyller du i avsnitt I för att beräkna schablonintäkt på uppskovsbeloppet. Läs mer om schablonintäkten vid preliminärt uppskov vid punkt **37** på sidan 16.

• Lika dyr eller dyrare ersättningsbostad. Fyll i uppgifterna i avsnitt G (samma belopp vid punkt 1 och 3) samt uppgifterna i avsnitt B, C eller D om du

- köpt en ny bostad, med ett inköpspris som är minst lika stort som försäljningspriset (minskat med utgifter för försäljningen) för den sålda bostaden, senast den 31 december 2009
- bosatt dig där senast den 2 maj 2010
- vill ha kvar hela uppskovet.

Om du inte vill ha kvar hela uppskovet (egen återföring) fyller du även i punkt 2 i avsnitt G. Du måste då även fylla i uppgifter under avsnitt H (punkt 5 och 6). Fyll i avsnitt I för att beräkna schablonintäkt på uppskovsbeloppet. Läs mer om schablonintäkten vid preliminärt uppskov vid punkt **37** på sidan 16.

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



K2
Uppskov - bostad
Slutligt/återföring/uppgift

Inkomstår
2009

39 Datum då blanketten fylls i 98 Numrering vid flera K2

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. Lämna den tillsammans med InkomstdeklARATION 1.
Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren "Försäljning av bostadsrätt", SKV 321 resp. "Försäljning av småhus och ägarlägenhet" SKV 379. Belopp anges i hela kronor.

2 Den skattskyldiges namn Personnummer

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

4 **B. Om den nya bostaden är småhus eller ägarlägenhet - fyll i här**

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

5
6
7

8 **C. Om den nya bostaden är bostadsrätt - fyll i här**

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

9
10

11 **D. Om den nya bostaden finns utomlands - fyll i här**

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

13
14
15
18
19

17 **E. Uppgift om ersättningsbostad i utlandet - slutligt uppskov vid 2009 års taxering och tidigare**

På specifikationen till InkomstdeklARATION 1 finns det uppgift om en tidigare förvärd ersättningsbostad i utlandet. Om ägandeförhållandena är desamma vid utgången av 2009 som vid förvärvet av ersättningsbostaden sätter du ett kryss i rutan.³

21

¹ Du får inte ta med den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Se broschyren som nämns i rutan i övre vänstra hörnet.
² För utländsk fastighet som motsvarar ett svenskt småhus eller ägarlägenhet ska även utgift för ny-, till- eller ombyggnad tas med.
³ Skulle uppgifterna på specifikationen vara fel kan du lämna uppgifter under övriga uppgifter på InkomstdeklARATION 1. Information om återföring av uppskovsbelopp vid ändrade ägandeförhållanden finns bl.a. i broschyren som nämns i rutan i övre vänstra hörnet.

SKV 2102 (4/09) 4 09-10
K2 www.skatteverket.se

Så här fyller du i sidan 1 på blankett K2

- 1 Ange datum när blanketten fylldes i och gör numrering om du lämnar flera blanketter **K2**.
- 2 Fyll i ditt namn och personnummer.

A. Uppgifter om den sålda bostaden

- 3 Här fyller du i den sålda fastighetens beteckning eller om du sålt en bostadsrättslägenhet, namnet på bostadsrättsföreningen.

B. Om den nya bostaden är ett småhus eller en ägarlägenhet

- 4 Om den nya bostaden 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 2007 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 2007 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 den nya bostaden är en bostadsrätt

- 8 Om den nya bostaden 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 byggtreprenören, 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 den nya bostaden 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.
- 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.

20 Personnummer

21 **F. Om den nya bostaden är billigare än den sålda bostaden - fyll i här**

22	1. Vinst vid 2009 års taxering ⁴	+		Blir beloppet negativt eller noll går det inte att göra något avdrag för uppskovsbelopp. Gå i sådant fall direkt till H p. 1
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 ⁵	-		
25	4. Positivt eller negativt belopp (fyll i noll om beloppet blir negativt)	=		

26 **G. Beräkning av slutligt uppskov efter preliminärt uppskov från 2009 års taxering**

27	1. Det lägsta beloppet av preliminärt uppskov och F p. 4 (positivt belopp) ⁶	+		→ Förs över till avsnitt H p. 5
28	2. Egen (frivillig) återföring av uppskovsbelopp ⁷	-		
29	3. Slutligt uppskovsbelopp	=		

30 **H. Återföring av preliminärt uppskov från 2009 års taxering**

31	1. Preliminärt uppskov från 2009 års taxering ⁶	04	+		→ För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1 ⁸
32	2. Uppskovsbelopp enligt avsnitt G p. 1 eller noll		-		
33	3. Uppskovsbelopp som måste återföras		=		
34	4. Särskilt tillägg, 10 % av beloppet på p. 3		+		
35	5. Egen (frivillig) återföring av uppskovsbelopp enligt avsnitt G p. 2		+		
36	6. Vinst (uppskov) att beskatta detta år	05	=		

I. Schablonintäkt på preliminärt uppskov från 2009 års taxering

37	1,67 % av uppskovsbeloppet vid avsnitt G p. 1	38	40	39	→ Lägg ihop schablonintäkten med förtryckta ränteinkomster m.m. och fyll i summan i ruta 50 på Inkomstdeklaration 1
			=		

J. Frivillig återföring av slutligt uppskov från tidigare år eller återföring av uppskovsbelopp vid arv, testamente, gåva, bodelning ⁹ eller vid försäljning av ersättningsbostad i utlandet

Så här fyller du i sidan 2 på blankett K2

20 Fyll i ditt personnummer.

F. Om den nya bostaden är billigare än den sålda bostaden

21 Om inköpspriset för den nya bostaden är lägre än den sålda bostadens försäljningspris (minskat med utgifter för försäljningen) beräknas uppskovsbeloppet till vinsten minskad med prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden. Här räknar du därför ut hur stort ditt uppskov som högst får vara om ersättningsbostaden är billigare. Skulle prisskillnaden vara lika stor som, eller överstiga vinsten, kan du inte medges något slutligt uppskov även om du beviljades ett preliminärt uppskov vid 2009 års taxering. I sådant fall ska hela det preliminära uppskovsbeloppet återföras till beskattning i årets deklaration (avsnitt H på blankett K2).

Redan vid 2009 års taxering begränsades ditt preliminära uppskov till takbeloppet (1 600 000 kr x din andel av den sålda bostaden) om din vinst var högre än takbeloppet. Om exempelvis din vinst var 900 000 kr och du ägde 50 % av den sålda bostaden begränsades ditt preliminära uppskov till 800 000 kr (1 600 000 kr x 50 %). Du behöver därför inte ta hänsyn till takbeloppet nu.

22 Här fyller du i din vinst från deklarationen 2009. Du hämtar uppgiften från blankett K5 avsnitt B punkt 9 (ruta 10).

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

- ②4 Här fyller du i din andel av försäljningspriset minskat med utgifter för försäljningen (mäklararvode m.m.) för din gamla bostad. Hela försäljningspriset och hela mäklararvodet m.m. har du vid punkt 1 (ruta 01) och punkt 2 (ruta 07) i avsnitt B på blankett K5 i deklarationen 2009.

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

- ②5 Om uträkningen ger ett **positivt belopp (+)** blir detta ditt uppskovsbelopp, om inte ditt preliminära uppskovsbelopp från deklarationen 2009 är lägre. Se nedan vid ②7. Blir uträknat belopp lägre än 50 000 kr kan du inte göra något avdrag för slutligt uppskovsbelopp. Gå i så fall direkt till avsnitt H på blankett K2.

Exempel 1: Du sålde din villa 2008 för 1 500 000 kr (punkt 3) och har under år 2009 köpt en bostadsrätt för 1 300 000 kr (punkt 2). Skillnaden mellan försäljningspriset för den gamla bostaden och inköpspriset för den nya är 200 000 kr. Din vinst i avsnitt B punkt 9 (ruta 10) på blankett K5 i deklarationen 2009 var 700 000 kr (punkt 1). Du fick preliminärt uppskov med samma belopp vid 2009 års taxering. Ditt slutliga uppskovsbelopp (punkt 4) blir 500 000 kr ($700\ 000 + 1\ 300\ 000 - 1\ 500\ 000$). 200 000 kr av det preliminära uppskovet ska återföras till beskattning vid årets taxering ($700\ 000 - 500\ 000$).

Ger uträkningen ett **negativt belopp (-)** eller **noll** är prisskillnaden mellan den gamla och den nya bostaden större än eller lika med vinsten. Då kan du inte göra något avdrag för slutligt uppskovsbelopp utan ska återföra det preliminära uppskov som du fick vid 2009 års taxering till beskattning. Gå i så fall direkt till avsnitt H på blankett K2.

Exempel 2: Du sålde din villa 2008 för 2 500 000 kr (punkt 3) och har under år 2009 köpt en bostadsrätt för 2 000 000 kr (punkt 2). Skillnaden mellan försäljningspriset för den gamla bostaden och inköpspriset för den nya är 500 000 kr. Din vinst i avsnitt B punkt 9 (ruta 10) på blankett K5 i deklarationen 2009 var 400 000 kr (punkt 1). Du fick preliminärt uppskov med samma belopp vid 2009 års taxering. I detta fall ger uträkningen ett negativt belopp (-) på 100 000 kr ($400\ 000 + 2\ 000\ 000 - 2\ 500\ 000$), det vill säga prisskillnaden är större än vinsten. Du kan därför inte göra något avdrag för slutligt uppskovsbelopp utan ska återföra hela det preliminära uppskovet till

beskattning vid årets taxering vid avsnitt H på blankett K2.

G. Beräkning av slutligt uppskov efter preliminärt uppskov från 2009 års taxering

I detta avsnitt ska du beräkna det slutliga uppskovsbeloppet.

- ②6 Om du inte har köpt en ny bostad (ersättningsbostad) senast den 31 december 2009 eller om du inte har bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2010 kan du inte få slutligt uppskov och du ska därför **inte** fylla i detta avsnitt.
- ②7 Här fyller du i ditt preliminära uppskovsbelopp från 2009 års taxering. Detta finns med på specifikationen till Inkomstdeklaration 1. **Har du fyllt i avsnitt F** och räknat fram ett positivt belopp vid punkt 4 som är minst 50 000 kr (se vid ②5) fyller du i stället i det **lägsta** beloppet av ditt preliminära uppskovsbelopp och beloppet i avsnitt F punkt 4.

Om ditt preliminära uppskovsbelopp begränsades till din andel av takbeloppet vid 2009 års taxering kan ditt preliminära uppskovsbelopp vara lägre än såväl din andel av vinsten i deklarationen 2009 som det belopp du har räknat ut vid punkt 4 i avsnitt F.

Exempel: Du sålde din villa 2008 för 2 000 000 kr och har under år 2009 köpt ett radhus för 1 900 000 kr. Vinsten i avsnitt B punkt 9 (ruta 10) på blankett K5 i deklarationen 2009 var 1 000 000 kr. Din andel av takbeloppet räknades ut till 800 000 kr i förra årets deklaration ($1\ 600\ 000\ \text{kr} \times 50\%$). Eftersom vinsten översteg takbeloppet begränsades ditt preliminära uppskovsbelopp till 800 000 kr. Det belopp som du har räknat ut vid avsnitt F punkt 4 är 900 000 kr (vinsten 1 000 000 kr + inköpspris för den nya bostaden 1 900 000 kr - försäljningspris för den gamla bostaden 2 000 000 kr), alltså högre än ditt preliminära uppskovsbelopp. Ditt uppskovsbelopp kan dock inte bli högre än 800 000 kr (= takbeloppet).

- ②8 Om du väljer att göra en egen (frivillig) återföring av hela eller del av ditt preliminära uppskovsbelopp, det vill säga beskatta beloppet, ska det redovisas här samt vid punkt 5 i avsnitt H, se nedan vid ③5.

Det slutliga uppskovsbeloppet får inte vara lägre än 50 000 kr om du återför delar av uppskovsbeloppet. I vissa tvångsförsäljningsfall räcker det om vinsten är minst 10 000 kr för att få göra avdrag (se sidan 25 vad som avses med tvångsförsäljning).

- 29 Det uträknade slutliga uppskovsbeloppet (punkt 1 minus punkt 2) är det belopp som ska återföras (=beskattas) senast när den nya bostaden säljs.

H. Återföring av preliminärt uppskov från 2009 års taxering

- 30 I det här avsnittet beräknar du hur stor del av det preliminära uppskovet från 2009 års taxering som du ska redovisa som vinst i årets inkomstdeklaration.
- 31 Börja med att fylla i det preliminära uppskovet från 2009 års taxering. Beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen.
- 32 Här fyller du i beloppet från punkt 1 i avsnitt G. Har du gjort en uträkning i avsnitt F som har resulterat i ett negativt belopp eller noll kronor eller ett belopp som är lägre än 50 000 kr vid punkt 4 fyller du i stället i noll (0) kronor.
- 33 Uppskovsbelopp som måste återföras (preliminärt uppskov minus belopp från G punkt 1 eller noll kronor) är underlag för det särskilda tillägget (se nedan vid 34).

Om inköpspriset för den nya bostaden är minst lika stort eller större än försäljningspriset för den gamla bostaden ska du ha kommit fram till resultatet 0 (noll) vid punkt 3.

- 34 Om du har ett uppskovsbelopp som måste återföras (H punkt 3) ska du ta upp ett särskilt tillägg på 10 % utöver det belopp som måste återföras.
- Exempel: Du sålde din villa 2008 för 1 500 000 kr. Du fick preliminärt uppskov med hela vinsten 700 000 kr. Under 2009 köper du en bostadsrätt för 1 300 000 kr. Ditt maximala uppskovsbelopp blir 500 000 kr (se beräkning vid 25, exempel 1). Detta innebär att du måste återföra 200 000 kr (700 000 - 500 000) av det preliminära uppskovet (H punkt 3). Du måste då ta upp ett särskilt tillägg vid avsnitt H punkt 4. Det särskilda tillägget beräknas till 10 % av det belopp som återförs, det vill säga till 20 000 kr (10 % x 200 000).

- 35 Här fyller du i belopp från punkt 2 i avsnitt G, Egen (frivillig) återföring av uppskov.
- 36 Här fyller du i den vinst som ska beskattas detta år (uppskovsbelopp som måste återföras + särskilt tillägg + egen (frivillig) återföring) i ruta 05. För sedan över beloppet till **ruta 65** på Inkomstdeklaration 1.

Uppgift om uppskovsbeloppet kommer att finnas på specifikationen till inkomstdeklarationen år 2011.

I. Schablonintäkt på preliminärt uppskov från 2009 års taxering

- 37 Numera tas det ut en skatt på uppskovsbeloppet. Detta gäller även preliminära uppskov. En schablonintäkt tas upp i inkomstslaget kapital med 1,67 % av uppskovsbeloppets storlek vid ingången av beskattningsåret. Läs mer på sidan 30. Du som har ett preliminärt uppskov som måste återföras helt eller delvis (se vid 33) och därför ska ta upp det särskilda tillägget på 10 % (se vid 34) ska **inte** ta upp någon schablonintäkt på den delen av uppskovsbeloppet som måste återföras till beskattning. Skatteverket känner varken till om du har köpt en ersättningsbostad eller priset på denna vid förtryckningen av inkomstdeklarationen. Därför kan schablonintäkten inte förtryckas för dig som har ett preliminärt uppskov från deklarationen 2009. **Du måste själv räkna ut schablonintäkten vid avsnitt I (ruta 40).**

- 38 Multiplicera beloppet i avsnitt G punkt 1 med 1,67 % och fyll i det uträknade beloppet i ruta 40. Har du inte förvärvat någon ersättningsbostad, bosatt dig för sent eller måste återföra **hela** det preliminära uppskovsbeloppet på grund av billigare ersättningsbostad, ska du **inte** fylla i denna ruta! När du måste återföra hela det preliminära uppskovsbeloppet och ska ta upp särskilt tillägg på hela beloppet ska någon schablonintäkt inte beräknas.

- 39 Läg ihop det uträknade beloppet med förtryckta ränteinkomster, utdelningar m.m., som finns i det gula fältet vid ruta 50 på Inkomstdeklaration 1, och fyll i totalsumman i ruta 50.

Exempel: Du har ett preliminärt uppskov från deklarationen 2009 på 500 000 kr och har köpt en ny bostad som är billigare än den gamla. Du har räknat ut ditt maximala uppskovsbelopp i avsnitt F till 300 000 kr (och flyttat till G punkt 1) och du ska därför återföra 200 000 kr (H punkt 3) till beskattning. Eftersom du kommer att påföras särskilt tillägg på det återförda beloppet ska du inte beräkna någon schablonintäkt på denna del. Schablonintäkten beräknas därför endast på ditt maximala uppskov (G punkt 1): $300\,000\text{ kr} \times 1,67\% = 5\,010\text{ kr}$.

Exempel: Försäljning av villa köpt 1970 och såld 2009

Björn och hans hustru Anita köpte 1970 en villa för 120 000 kr. Villan byggdes 1954. I september 2009 såldes villan för 2 290 000 kr. Björn och Anita redovisar försäljningen på var sin blankett K5.



Skatteverket

Försäljning
Småhus och ägarlägenhet

K5
2010

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

Inkomstår 2009	98 Numrering vid flera K5
39 Datum då blanketten fylls i	

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

A. Uppgifter om den sålda fastigheten

Fastighetens beteckning
Harpunen 1

Inköpsdatum enligt köpekontrakt 1970-06-23	Försäljningsdatum enligt köpekontrakt 2009-09-10
Bosatt på fastigheten	Ej bosatt
Fastigheten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende till	procent
<input type="checkbox"/> 150 % av fastighetens taxeringsvärde för år 1952	<input checked="" type="checkbox"/> köpeskillingen enligt köpekontrakt

B. Utredning om vinst eller förlust

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

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

För över beloppet till ruta 85 på Inkomstdeklaration 1

Så här fyller Björn i sidan 1 på blankett K5

① Försäljningspris

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

② Utgifter för försäljningen

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

③ Inköpspris

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

④ Förbättringsutgifter

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

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

⑤ Vinst eller förlust på försäljningen

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

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

⑦ Vinst eller förlust

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

⑧ Avdrag för uppskovsbelopp

Björn har under 2009 köpt en ny bostad och vill göra avdrag för uppskovsbelopp. Läs mer på sidan 19 hur Björn fyller i sidan 1 och 2 på blankett K5 och hur han beräknar avdraget.

Exempel: Avdrag för uppskovsbelopp

Björn och hans hustru Anita köpte en bostadsrättslägenhet i föreningen Seniorens för 1 600 000 kr. Köpekontraktet skrevs på den 2 oktober 2009. De flyttade till lägenheten den 1 december 2009.

Björn och Anita väljer att göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp efter att ha kontrollerat att de uppfyller förutsättningarna för att få uppskov (se förutsättningar för uppskov på sidorna 24–26). Eftersom de köpte en ny bostad och även bosatte sig där under samma år som de sålde sin villa, kan de göra avdrag för slutligt uppskovsbelopp. De fyller i var sin blankett K5, sidan 1 och 2.

Så här fyller Björn i sidan 1 på blankett K5

- 1 Björn börjar med att räkna ut takbeloppet. Takbeloppet är vad hans uppskovsbelopp som allra högst kan bli. Han multiplicerar 1 600 000 kr med den andel, 50 %, som han ägde av den sålda villan och kommer fram till att hans takbelopp är 800 000 kr.

10. Förlust	11	=		→ För över beloppet till ruta 85 på Inkomstdeklaration 1
C. Beräkning av takbeloppet för preliminärt eller slutligt uppskov				
1 600 000 kr x din andel i procent av den sålda fastigheten	%		50	25 = 800 000
D. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp				
Gör du avdrag för preliminärt uppskov ska nästa sida inte fyllas i. Utredning om uppskovsbelopp görs på blankett K2 nästa år.				
1. Vinst från avsnitt B p. 9	+			
2. Avdrag för uppskovsbelopp	20			
Det lägsta beloppet av B p. 9 (vinst) och C (takbelopp)	-			
	24			

Blankett K5, sidan 1

Så här fyller Björn i sidan 2 på blankett K5

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

Därefter ska Björn bestämma sitt uppskovsbelopp. Han vill skjuta upp beskattningen av vinsten med så stort belopp som möjligt. Därför väljer han att göra avdrag med maxbeloppet. Han måste jämföra takbeloppet 800 000 kr med det positiva beloppet, 506 545 kr, som han räknade ut i avsnitt H, och vinsten 807 745 kr. Det är det lägsta av dessa tre belopp som han får göra avdrag med. Det lägsta beloppet är **506 545 kr**. Det fyller han i vid punkt 2. Eftersom avdraget är mindre än vinsten så räknar Björn ut att den del av vinsten som ska beskattas blir 301 200 kr (807 745 kr – 506 545 kr) och fyller i beloppet vid punkt 3. Sist för Björn över vinsten som ska beskattas, **301 200 kr**, till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.

Björn måste senast när han säljer sin ersättningsbostad ta upp uppskovsbeloppet, 506 545 kr i inkomstdeklarationen som återfört uppskovsbelopp. En schablonintäkt på 1,67 % av uppskovsbeloppet (= 8 459 kr) kommer att förtryckas som kapitalinkomst (vid rutan för ränta, utdelning m.m.) i nästa års inkomstdeklaration. Skatten på schablonintäkten är 30 % (motsvarar en skatt på ca 0,5 % av själva uppskovsbeloppet). Uppgift om uppskovsbeloppets storlek kommer att finnas förtryckt på den specifikation som Björn får tillsammans med inkomstdeklarationen år 2011.

Personnummer
460623-3411

Slutligt uppskov

E. Om den nya bostaden är småhus eller ägarlägenhet - fyll i här

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

2 F. Om den nya bostaden är bostadsrätt - fyll i här

Bostadsrättsföreningens namn Brf. Senioren		Organisationsnummer 799900-0024
Lägenhetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt 2009-10-02	Datum för bosättning 2009-12-01
1. Inköpspris (minus inre reparationsfond)	13 1 600 000	
2. Din andel i procent 50 % Din andel i kronor	=	800 000

G. Om den nya bostaden finns utomlands - fyll i här

Småhus Lägenhet Boendeformens beteckning i hemlandet Land

Bostadens adress

Fastighetens beteckning

Lägenhetens beteckning

1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m. ⁴	14	
2. Din andel i procent % Din andel i kronor	=	

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

1. Vinst från avsnitt B p. 9	+	807 745	Är beloppet negativt (-) eller noll går det inte att göra något avdrag för uppskovsbelopp. För över vinsten i avsnitt B p. 9 till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1. Är beloppet positivt (+) fortsätt till avsnitt I.
2. Inköpspris för ny bostad (småhus/ägarlägenhet E p.4, bostadsrätt F p. 2 eller bostad utomlands G p. 2)	+	800 000	
3. Försäljningspris minskat med utgifter för försäljningen ⁵	-	1 101 200	
4. Positivt (+) eller negativt (-) belopp	= +/-	506 545	

4 I. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp

1. Vinst från avsnitt B p. 9	+	807 745	Fyll i vinst uppskovsbeloppet i ramen för max- och minimibelopp. För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1.
2. Avdrag för uppskovsbelopp Maxbelopp: det lägsta beloppet av B p. 9 (vinst), C (takbelopp) och H p. 4 (positivt (+) belopp) Minimibelopp: 50 000 kr ⁶	30 -	506 545	
3. Vinst att beskatta detta år	15 =	301 200	

³ Du får inte ta med den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete. Se broschyren SKV 379, "Försäljning av småhus och ägarlägenhet".
⁴ För utländsk fastighet som motsvarar ett svenskt småhus eller ägarlägenhet ska även utgift för ny-, till- eller ombyggnad tas med.
⁵ Försäljningspris (p. 1) minus utgifter för försäljningen (p. 2) i avsnitt B x din andel.
⁶ Uppskovsbeloppet får inte vara lägre än 50 000 kr utom i vissa fall. Se broschyren "Försäljning av småhus och ägarlägenhet", SKV 379.

Inkomstdeklaration 1 2010

Inkomståret 2009

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

7 Inkomster - Kapital

Ränteinkomster, utdelningar m.m. Vinst enligt blankett K4 avsnitt C och K9 avsnitt B.	Belopp i kronor 50
Overskott 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. Återförd uppskov från blankett K2.	65
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

K5-2

NRV	HB	FAM	Region	Kontor	Sektion	Grupp	Person-/Organisationsnummer	Färdansföretag	Tax.år
									2010

www.skatteverket.se

Skriv under på baksidan!

Privatbostadsfastighet

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

Klassificering i två steg

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

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

Steg 1 – fastigheten ska vara ett småhus eller en ägarlägenhet

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

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

Hus eller ägarlägenhet som har byggts om. Fastighetstaxeringen sker på grundval av fastighetens användning och beskaffenhet vid årets ingång. En fastighet som vid årets ingång rätteligen motsvarar

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

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

Steg 2 – småhuset eller ägarlägenheten ska vara en privatbostad

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

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

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

Avsikt

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

Tröghetsregeln

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

Exempel

Anders äger ett småhus. Den 1 juli 2008 flyttade han därifrån och hyrde ut huset till någon som inte är närstående till honom. Anders måste sälja huset senast den 31 december 2010 för att det ska beskattas som privatbostad vid försäljningen.

Fysiska personer och dödsbon

Trots att ett dödsbo är en juridisk person kan en bostad som var privatbostad för den avlidne förbli privatbostad för dödsboet intill utgången av tredje kalenderåret efter dödsåret. Därefter blir bostaden näringsfastighet om den fortfarande ägs av dödsboet. Reglerna för näringsfastighet finns i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313). Beställ den på vår servicetelefon, direktval **7602**.

Ägaren eller hans närstående

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

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

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

Försäljning av tomtmark

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

Om försäljningen ska redovisas såsom privatbostadsfastighet eller som en näringsfastighet, görs bedömningen vid dagen för försäljningen. Sker försäljningen till en närstående som har för avsikt att bebygga tomten för bostadsändamål, då ska beskattningen ske enligt reglerna för försäljning av privatbostadsfastighet. Om försäljningen däremot sker till en person som inte är närstående, då ska beskattningen ske enligt reglerna för näringsfastighet. Reglerna för näringsfastighet finns i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313). Beställ den på vår servicetelefon, direktval **7602**.

Vinst eller förlust

Försäljningspris

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

Utgifter för försäljningen

Som utgifter för försäljningen räknas

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

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

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

Homestaging

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

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

Du kan **inte** få avdrag för t.ex. städning, flyttning, trädgårdsskötsel och andra privata kostnader. Utgifter för reparation och underhåll av bostaden, t.ex. tapet-

sering 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.

Vad gäller **mäklararvode** är det idag vanligt att det utöver själva mäklararvodet också ingår t.ex. försäkring mot dolda fel, flyttstädning, flyttning m.m. Rätten till avdrag är beroende av vad som ingår i mäklararvodet. Du kan få avdrag för den del av utgifterna som avser t.ex. mäklararvodet och premie för försäkring mot dolda fel. Du kan inte få avdrag för den del av utgifterna som avser t.ex. städning och flyttning.

Inköpspris, lagfarts-kostnad m.m.

I inköpspris och lagfartskostnad ingår

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

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

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

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

Förbättringsutgifter

Du får räkna med förbättringsutgifter för de år då de sammanlagt uppgått till minst 5 000 kr. Information om och exempel på förbättringsutgifter finns på sidorna 6 och 18. Det finns också information på **www.skatteverket.se**.

Skattereduktioner och bidrag

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

Ersättning från försäkringsbolag. Försäkringsersättning och annan liknande skadeersättning för skada på privatbostadsfastighet är normalt inte skattepliktig. Du får göra avdrag för förbättringsutgifterna endast om utgifterna överstigit den ersättning som du har fått. Om försäkringsersättningen har överstigit de utgifter som du har lagt ned för att avhjälpa skadan, ska du minska inköpspriset med skillnaden mellan ersättningen och utgifterna.

Skattereduktion för ROT-arbete m.m.

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

ROT-arbete utfört den 8 december 2008 och senare. Har du sålt din fastighet 2009 och fått preliminär skattereduktion för ROT-arbete genom att den du anlitat har minskat arbetskostnaden med skattereduktionen redan i fakturan (**fakturamodellen**)? Då gör du avdrag med det belopp du har betalat som förbättringsutgift.

Exempel

Karin har låtit bygga en veranda. Totalt pris för material och arbete är 35 000 kr varav arbetskostnaden är 20 000 kr. Byggfirman drar av halva arbetskostnaden 10 000 kr (Karin's skattereduktion) i fakturan och hon betalar bara 25 000 kr till byggfirman. Karin drar av 25 000 kr (35 000 kr – 10 000 kr) som förbättringsutgift (tillbyggnad).

Har du sålt din fastighet 2009 och **ansöker om skattereduktion**

- på blankett SKV 4501 för arbeten utförda till och med den 30 juni 2009
eller
- på blankett K47 för arbeten som är utförda och betalda 1 juli–31 december 2009 (när du och den du anlitat inte har kommit överens om fakturamodellen)

tillgodoförs skattereduktionen när Skatteverket beräknar din slutliga skatt. Här minskar du ändå din utgift med den skattereduktion som du räknar med att få

och gör avdrag med nettobeloppet som förbättringsutgift.

Exempel

Karin har låtit bygga om sitt badrum under mars månad 2009 för 60 000 kr varav arbetskostnaden är 30 000 kr. Karin betalar 60 000 kr till byggfirman och ansöker om skattereduktion med 15 000 kr (halva arbetskostnaden). Karin drar av 45 000 kr (60 000 kr – beräknad skattereduktion 15 000 kr) som förbättringsutgift (ombyggnad).

Är dina förbättringsutgifter minskade med skattereduktion i blankett K5, och du sedan inte blir tillgodoförd denna skattereduktion (helt eller delvis) på grund av

- att den slutliga skatten inte räcker till
eller
- att din ansökan om skattereduktion inte beviljas
eller
- att du inte har rätt till den skattereduktion som den du anlitat drog av i fakturan

finns möjlighet att lämna en rättelse av blankett K5 eller, om du har fått ditt slutskattebesked, begära omprövning av din taxering (senast 2015 för deklarationen 2010).

Försäljning till underpris

Du får bara göra avdrag för en förlust om den är verklig. Du får inte göra avdrag för en förlust som uppkommer på grund av en försäljning av fastighet till underpris, om du inte visar att försäljningen gjorts utan avsikt att göra en förmögenhetsöverföring till mottagaren.

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

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

Exempel

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

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

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

Avdrag för uppskovsbelopp vid vinst

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

Inga dispensmöjligheter

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

Uppskovsbeloppet

För att du ska kunna få avdrag med uppskovsbelopp måste detta uppgå till **minst 50 000 kr**. Beloppet

gäller varje säljare (delägare) för sig. I vissa tvångsförsäljningsfall (se under rubriken "Tvångsförsäljning") räcker det att vinsten är 10 000 kr för att du ska kunna få avdrag för uppskov.

Den sålda bostaden

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

Småhus och ägarlägenhet

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

Permanentbostad

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

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

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

Exempel

I början av november 2009 sålde Mustafa sitt hus som han flyttade in i den 1 december 2008. Köpekontraktet skrevs den 10 november 2009 och tillträdet till villan bestämdes till den 1 februari 2010. Mustafa köper ett nytt hus i december 2009 och han vill ha uppskov med vinsten, 100 000 kr. Mustafas bosättningstid räknas mellan inflyttningsdagen den 1 december 2008 och försäljningsdagen den 10 november 2009. Tillträdesdagen saknar betydelse. Eftersom Mustafa inte bott i huset minst ett år före försäljningen kan han inte göra avdrag för uppskopsbelopp.

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

Exempel

Johan har bott i ett hus från januari 2007 till mars 2009. Då flyttar han till en bostadsrätt som han köpte 10 januari 2009. Han säljer huset och skriver köpekontrakt den 1 november 2009. Johan har inte bott i huset ett år omedelbart före försäljningen den 1 november och inte heller tre av de senaste fem åren. Däremot har han bott där ett år omedelbart före köpet av bostadsrätten den 10 januari 2009. Johan kan därför begära att det sålda huset ska anses som hans permanentbostad.

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

Tvångsförsäljning

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

- Vid försäljning genom expropriation eller liknande förfarande eller annars under sådana förhållanden att tvångsförsäljning måste anses vara för handen (förutsatt att det inte skäligen kan antas att försäljningen skulle ha ägt rum även om tvång inte föreläggat).

- Vid försäljning till staten därför att bostaden inte kan bebos utan påtaglig olägenhet på grund av flygbuller.

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

Den nya bostaden

Den nya bostaden (ersättningsbostaden) måste uppfylla vissa krav för att man ska kunna få uppskov med vinsten på den sålda bostaden (ursprungsbostaden). Med förvärv menas här i första hand köp, men även andra former av förvärv, t.ex. arv och gåva.

Bostad i Sverige

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

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

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

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

Bostad utomlands

Det är numera möjligt att göra avdrag för uppskopsbelopp 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 uppskopsbelopp 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 2009 av de 27 EU-länderna (Belgien, Bulgarien, Cypern, Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Grekland, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Polen, Portugal, Rumänien, Slovakien, Slovenien, Spanien, Storbritannien, Sverige, Tjeckien, Tyskland, Ungern och Österrike), samt Island, Liechtenstein och Norge.

Läs mer om uppgiftsskyldighet för ersättningsbostad utomlands på sidan 30.

Tidpunkt för köpet

Den nya bostaden måste ha förvärvats

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

Tiden räknas här i kalenderår.

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

Bosättning

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

Flera ersättningsbostäder

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

Inköpspris

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

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

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

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

Exempel

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

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

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

Dödsbon

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

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

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

Återföring av uppskovsbelopp

I vissa situationer måste uppskovsbeloppet återföras (beskattas):

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

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

Försäljning av ersättningsbostaden

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

Exempel

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

I september 2009 säljer Inger villan och flyttar till en hyreslägenhet. När Inger redovisar försäljningen av villan i deklarationen 2010 måste hon lägga till (återföra) uppskovsbeloppet, 100 000 kr vid avsnitt B punkt 8 på blankett K5.

Försäljning av ersättningsbostad i utlandet

Du är normalt inte skattskyldig i Sverige för vinsten från den sålda bostaden om du är bosatt utomlands, begränsat skattskyldig i Sverige, och har sålt en utländsk bostad som blev din ersättningsbostad när du tidigare är 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 25) 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 24) och bosättning på ursprungsbostad och ersättningsbostad (sidorna 25–26).

Återföring av uppskovsbeloppet gör du på blankett K2. Fyll i namn, personnummer och avsnitt J.

Arv, testamente, gåva eller bodelning

Uppskovsbeloppet, eller delar av detta, måste numera återföras om den bostad som uppskovsbeloppet gäller (ersättningsbostaden) övergår till ny ägare, helt eller delvis, genom arv, testamente, gåva eller bodelning den 1 januari 2008 eller senare. Återföringen redovisas i inkomstdeklarationen som lämnas för det inkomstår då bostaden övergår (övergår bostaden exempelvis till ny ägare genom gåva under 2009 så ska återföringen göras i deklarationen 2010). Bestämmelsen gäller såväl svenska som utländska ersättningsbostäder. Överlåtarens nuvarande uppskovsbelopp finns på specifikationen till inkomstdeklarationen.

Undantag från återföring:

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

Sker bodelning under bestående äktenskap ska uppskovsbeloppet däremot återföras.

Vid de undantagna typerna av överlåtelse kan man, om så önskas, göra en frivillig återföring (se avsnittet

*Vid tidpunkten för arvlåtarens dödsfall.

”Frivillig återföring av uppskovsbelopp”). Läs också om uppgiftsskyldigheten nedan.

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

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

Exempel

Sune har ett uppskovsbelopp på 675 200 kr som gäller fastigheten Torpet 5. (Beloppet finns på specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen.) Den 15 juli 2009 överläter han halva fastigheten till sin sambo som gåva (samboförhållandet har inte upphört).

Sune måste därför återföra halva uppskovsbeloppet 337 600 kr (675 200 kr / 2) till beskattning i deklarationen 2010 och han ska fylla i blankett K2 avsnitt J.

Bostadens beteckning fyller Sune i på första raden i avsnitt J. 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

J. Frivillig återföring av slutligt uppskov från tidigare år eller återföring av uppskovsbelopp vid arv, testamente, gåva, bodelning ⁹ eller vid försäljning av ersättningsbostad i utlandet		
Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning		
Torpet 5		
1. Nuvarande uppskovsbelopp	+	675 200
* 2. Återföring av uppskovsbelopp (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring)	06 -	337 600
** 3. Kvarvarande uppskovsbelopp	=	337 600

För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1¹⁰

* 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 schablonintakten 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 överlättna 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 ett uppskov med vinst (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 J.

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 vid 2010 års taxering återföra 60 000 kr av sitt uppskov och han fyller därför i blankett K2. När han fyllt i namn och personnummer på sidan 1 fyller han i fastighetsbeteckningen, Granen 2, på första raden i avsnitt J. 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 uppgår till 13 200 kr (60 000 kr x 22/30 x 30 %), dvs. skatten är 22 % av det återförda uppskovsbeloppet.

Blankett K2, sidan 2

J. Frivillig återföring av slutligt uppskov från tidigare år eller återföring av uppskovsbelopp vid arv, testamente, gåva, bodelning⁹ eller vid försäljning av ersättningsbostad i utlandet		
Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning		
Granen 2		
1. Nuvarande uppskovsbelopp	+	275 320
* 2. Återföring av uppskovsbelopp (minst 20 000 kr eller resterande belopp vid frivillig återföring)	06 -	60 000
** 3. Kvarvarande uppskovsbelopp	=	215 320

→ För över beloppet till ruta 65 på Inkomstdeklaration 1¹⁰

* 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 schablonintakten 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 2010 kommer alla som har ett **slutligt uppskovsbelopp** från 2009 års deklaration eller tidigare, att få en schablonintäkt förtryckt på Inkomstdeklaration 1. Den ingår i beloppet "Ränteinkomster, utdelningar m.m." (vid ruta 50) på sidan 1. Den som har ett **preliminärt uppskovsbelopp** från 2009 års deklaration måste själv räkna ut eventuell schablonintäkt på blankett K2. Läs mer på sidan 16.

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

Begär du avdrag för uppskovsbelopp i deklarationen 2010 kommer schablonintäkt att påföras först i deklarationen 2011.

Du kan inte påverka schablonintäktens storlek vid 2010 års inkomsttaxering om du gör en återföring av uppskovsbeloppet (frivillig eller i samband med arv, testamente, gåva, bodelning eller försäljning av ersättningsbostaden) i deklarationen 2010, utan det är först i deklarationen 2011 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 deklarationsskyldig i Sverige bifoga blankett K2 till inkomstdeklarationen. Du fyller i så fall i namn och personnummer och sätter ett kryss i ruta 21 i avsnitt E på första sidan av 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 sidan 27.

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetsavgiften är 6 362 kr för varje bostadsbyggnad med tillhörande tomtmark men högst 0,75 % av taxeringsvärdet (byggnadsvärdet och tomtmarksvärdet) vid inkomsttaxeringen 2010. Fastighetsskatten

är 1 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgift och fastighetsskatt ska betalas för **hela** kalenderåret (2009) av den som är ägare till fastigheten den 1 januari 2009. Har du sålt en fastighet där äganderätten övergått senare än 1 januari 2009 ska du således betala fastighetsavgift eller fastighetsskatt för **hela** 2009. Äganderätten övergår normalt på köpekontraktets datum om inget annat har avtalats om tidpunkten för äganderättsövergången. Fördelningen av fastighetsavgift

eller fastighetsskatt mellan säljare och köpare får regleras i samband med upprättandet av köpekontraktet eftersom någon fördelning inte kan göras i inkomstdeklarationen.

Mer information om fastighetsavgift och fastighetsskatt finns i broschyrerna:

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

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

Så här räknar du ut skatten

Vinst

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

Vid försäljning av småhus är skatten dock endast 22 % av vinsten (skattepliktig del $22/30 \times 30\%$). 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 19 beräknades Björns vinst till 301 200 kr (efter avdrag för uppskovsbelopp). Den vinst som han ska beskattas för är 220 880 kr ($301\,200 \text{ kr} \times 22/30$).

Den skattepliktiga delen av vinsten, 220 880 kr, räknas samman med Björns andra kapitalinkomster och med övriga utgifter som han har haft i inkomstslaget kapital. Björn har haft ränteutgifter på 50 000 kr och inga andra inkomster av kapital än vinsten. Nettot, inkomst av kapital, beskattas med en statlig skatt på 30 %.

Björn har fått preliminär skattereduktion för ROT-arbete enligt fakturamodellen med 30 000 kr. Björn

Exempel

Arne säljer sin villa med taxeringsvärdet 1 800 000 kr till Erik. Köpekontrakt upprättas den 1 juni 2009. I köpekontraktet har Arne och Erik avtalat om att äganderättsövergången ska ske först på tillträdesdagen den 1 september 2009. Arne redovisar försäljningen i inkomstdeklarationen 2010.

Eftersom Arne äger fastigheten den 1 januari 2009 ska han betala fastighetsavgift med 6 362 kr för hela år 2009 vid inkomsttaxeringen 2010 (0,75 % av taxeringsvärdet 1 800 000 kr blir 13 500 kr). Underlaget för fastighetsavgiften är förtryckt på inkomstdeklarationen 2010 med 848 267 kr (0,75 % av $848\,267 = 6\,362$ kr).

I samband med köpet avtalar de om att Erik ska kompensera Arne för den fastighetsavgift, 2 120 kr ($6\,362 \text{ kr} \times 4/12$), som Arne får betala för tiden efter äganderättsövergången (1 september–31 december 2009). Arne ska inte redovisa kompensationen i inkomstdeklarationen.

får slutlig skattereduktion med samma belopp eftersom skattereduktionen inte överstiger Björns sammanlagda skatt.

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

Förlust

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

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

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

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

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

Behöver du göra en skatteinbetalning?

Om du beräknar att få ett underskott på skattekontot som kommer att **överstiga 20 000 kr** kan du göra en extra skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta. Inbetalningen ska var bokförd på Skatteverkets plus- eller bankgiro **senast den 12 februari 2010**.

Om ditt underskott på skattekontot i stället kommer att uppgå till **högst 20 000 kr**, kan du också göra en skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta. Denna inbetalning ska däremot vara bokförd på Skatteverkets plus- eller bankgiro **senast den 3 maj 2010**.

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

Behöver du hjälp?

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

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

Självbetjäning dygnet runt

Webbplats: skatteverket.se

Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service

Ring Skatteupplysningen,

inom Sverige: 0771-567 567

från utlandet: +46 8 564 851 60

Skatteupplysningens öppettider:

Måndag–torsdag kl. 8–19, fredag kl. 8–16



SKV 379 utgåva 16. Utgiven i januari 2010.