

# Försäljning av bostadsrätt

Broschyren innehåller även  
information om uppskov.

# Innehåll

<b>Deklarera försäljning av bostadsrätt</b> .....	<b>3</b>	<b>Vad händer efter att jag har fått uppskov?</b> .....	<b>26</b>
I vilka fall ska jag deklarerat överlåtelsen? .....	3	Schablonintäkt och årlig skatt på uppskovsbeloppet .....	26
När ska jag deklarerat försäljningen? .....	3	Beskattning (återföring) av uppskovsbeloppet .....	26
<b>Olika sätt att lämna blankett K6</b> .....	<b>4</b>	Benefika överlåtelser .....	27
<b>Hur du beräknar vinst eller förlust</b> .....	<b>5</b>	Uppgiftsskyldighet vid benefik överlåtelse utan skyldighet att återföra uppskovsbeloppet .....	28
Försäljningspris .....	5	Frivillig återföring .....	28
Försäljningsutgifter .....	5	Ersättningsbostad utomlands – du måste lämna uppgifter årligen .....	29
Inköpspris .....	6	<b>Räkna ut din skatt</b> .....	<b>30</b>
Förbättringsutgifter .....	6	Skatt på vinst .....	30
Kapitaltillskott .....	11	Skatt på återfört uppskovsbelopp .....	30
Inre reparationsfond .....	11	Skattereduktion vid förlust .....	31
Vinst eller förlust .....	11	<b>När ska jag betala in skatten?</b> .....	<b>31</b>
Återföring av uppskovsbelopp .....	11		
Din andel av vinsten .....	11		
Din andel av förlusten .....	11		
<b>Privatbostadsrätt, näringsbostadsrätt eller ökta bostadsrätt?</b> .....	<b>14</b>		
<b>Uppskov med beskattning av vinst</b> .....	<b>15</b>		
Den sålda bostaden (ursprungsbostaden) .....	16		
Den nya bostaden (ersättningsbostaden) .....	17		
Preliminärt eller slutligt uppskov? .....	17		
Slutligt uppskov efter ett preliminärt uppskov .....	18		
Hur du beräknar uppskovsbeloppet .....	18		
Preliminärt uppskov i deklarationen 2015 – slutligt uppskov eller återföring i deklarationen 2016 .....	24		

## Nyheter 2017

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

# Deklarera försäljning av bostadsrätt

Den här broschyren vänder sig till dig som har sålt en bostadsrätt under 2017. I broschyren beskriver vi de regler som gäller vid försäljning av privatbostadsrätter. Har du enbart använt lägenheten för eget och närmaste familjens boende är den en privatbostadsrätt, under förutsättning att bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Läs mer om vad som menas med privatbostadsföretag på sidan 14. Har du använt bostadsrätten på annat sätt kan du läsa på sidan 14 om när en bostadsrätt är privatbostadsrätt och när den är en näringsbostadsrätt. På sidan 15 kan du också läsa vad som menas med oäkta bostadsrätter.

Försäljning av en privatbostadsrätt deklarerar du på blankett K6 (SKV 2106). Det finns olika sätt att lämna blankett K6. Läs mer på nästa sida. Försäljning av en näringsbostadsrätt deklarerar du i stället på blankett K8 (SKV 2108). Om du har sålt en oäkta bostadsrätt ska försäljningen deklarerar på blankett K12, sidan 2. Det finns information om hur man deklarerar näringsbostadsrätter och oäkta bostadsrätter i broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378).

Bostadsföretaget (även ett oäkta bostadsföretag) ska lämna en kontrolluppgift, Överlåtelse av bostadsrätt (KU55), till Skatteverket senast den 31 januari 2018 om du har sålt bostadsrätten under 2017. Du får ett meddelande om innehållet i kontrolluppgiften från bostadsföretaget. I kontrolluppgiften har du de flesta uppgifter du behöver för att kunna deklarerar försäljningen. Bostadsföretaget kan lämna uppgifter på två sätt på kontrolluppgiften. Antingen så är uppgifterna och beloppen gemensamma för flera delägare som har sålt tillsammans, eller så innehåller kontrolluppgiften dina personliga uppgifter och belopp. Läs mer på sidan 4.

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

## I vilka fall ska jag deklarerar överlåtelsen?

Du ska deklarerar överlåtelsen om den är en försäljning, ett byte eller en liknande överlåtelse. Du ska också deklarerar överlåtelsen av bostadsrätten då du säljer den till bostadsrättsföreningen och samtidigt får köpa ”ditt” småhus från föreningen (friköp). Om du överläter en bostadsrätt mot en ersättning som understiger bostadsrättens marknadsvärde, samtidigt som det finns en gävoavsikt, anses överlåtelsen både som gåva och försäljning. Detta är vanligast vid överlåtelser mellan närstående. Försäljningen ska deklarerar. Så här räknar du ut hur stor andel, i procent, som du anses ha sålt: Dela försäljningspriset med marknadsvärdet. Resultatet (kvoten) multipliceras med 100. När du deklarerar försäljningen tar du upp försäljningspriset och drar av denna andel av utgifterna. Resterande del av utgifterna övergår till den som är mottagare av den delen av bostadsrätten som du anses ha gett bort. Gåvan ska inte deklarerar.

Du kan dock bli tvungen att beskatta delar av ditt uppskovsbelopp om bostadsrätten är en ersättningsbostad. Läs mer på sidan 28.

### Exempel:

Johan har sålt en bostadsrätt till sin son Ludvig för 900 000 kronor. Johan köpte den ursprungligen för 600 000 kronor. Två motsvarande lägenheter i huset har sålts för omkring 1 200 000 kronor under samma år. Det innebär att Johan har överlåtit bostadsrätten till ett pris under marknadsvärdet. Eftersom han har överlåtit den till sonen är det sannolikt att han har gävoavsikt.  $900\,000 / 1\,200\,000 = 75$  procent av bostadsrätten anses vara såld. Därför får Johan bara dra av 75 procent av inköpspriset, det vill säga 450 000 kronor. Hans vinst blir då 450 000 kronor ( $900\,000 - 450\,000$ ). De 150 000 kronorna av inköpspriset som hör till gåvodelen övergår till Ludvig. Han får göra avdrag med detta belopp när han i sin tur säljer bostadsrätten. Hans anskaffningsutgift för hela bostadsrätten är alltså 1 050 000 kronor ( $900\,000 + 150\,000$ ).

Om du överläter en bostadsrätt genom gåva, men får en ersättning för gåvan, tillämpas samma princip som ovan. Du ska alltså deklarerar ersättningen även om överlåtelser har betecknats som gåva.

Om den som övertar bostadsrätten också övertar dina lån räknas det övertagna lånebeloppet som en ersättning. Om du har fått en bodelningslikvid vid skilsmässa eller en skifteslikvid i samband med arvskifte räknas inte denna som en försäljningsersättning som du ska deklarerar. Läs dock på sidorna 28–29 vad som händer med uppskovsbeloppet i samband med bodelning och arv.

## När ska jag deklarerar försäljningen?

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

# Olika sätt att lämna blankett K6

Du kan lämna blankett K6 på flera olika sätt:

- Via Skatteverkets e-tjänst Inkomstdeklaration 1.
- Som pappersblankett (SKV 2106). Den ska bifogas Inkomstdeklaration 1.
- Via filöverföring om du har ett ombud (exempelvis en revisor) som lämnar in uppgifterna. Läs mer om filöverföring på Skatteverkets webbplats.

## Skatteverkets e-tjänst Inkomstdeklaration 1

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

I e-tjänsten kan du lämna blankett K6 på två sätt:

- Du fyller själv i uppgifter. Skatteverket har oftast skapat en blankett åt dig, där uppgifterna i bostadsrättsföreningens kontrolluppgift om överlåtelsen av bostadsrätten (KU55) redan är ifyllda. Detsamma gäller kvarvarande uppskovsbelopp om du fick uppskov med beskattning av vinsten när du förvärvade bostadsrätten. Du behöver bara komplettera med eventuella försäljningsutgifter och förbättringsutgifter. Annars kan du skapa och fylla i en K6-blankett själv.
- Du importerar en fil med en ifylld K6-blankett till e-tjänsten. Om din mäklare hjälper dig med K6-blanketten kan mäklaren skapa en fil av den ifyllda blanketten och skicka den till dig, under förutsättning att mäklaren kan skapa en SRU-fil. På ett enkelt sätt importerar du sedan filen till e-tjänsten. Hur du ska göra framgår av e-tjänsten. Alla uppgifter hamnar då på rätt plats i K6-blanketten. Du kan göra de ändringar och kompletteringar du behöver. Tänk på att om Skatteverket redan har skapat en K6-blankett med vissa förifyllda uppgifter, så ersätter de importerade uppgifterna de förifyllda.

## Fördelar med att deklarerat försäljningen i e-tjänsten

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

Importerar du uppgifter från en fil skapar du snabbt och lätt en färdig K6-blankett där vinsten eller förlusten och uppskovsbeloppet redan är uträknade.

Du kan se vad din skatt blir och du kan börja deklarerat, spara uppgifterna och fortsätta vid ett senare tillfälle.

Du kan även lämna blankett K2 (SKV 2102) i e-tjänsten. K2 ska du lämna om du fick preliminärt uppskov med beskattning av vinst i deklarationen 2017 eller om du ska ta upp ett kvarvarande uppskovsbelopp från en tidigare försäljning utan att ha sålt ersättningsbostaden. (Läs mer om beskattning av uppskovsbeloppet på sidan 27).

## Pappersblanketter

Pappersblanketter, till exempel, K6 (SKV 2106), K2 (SKV 2102) eller hjälpblanketten Förbättringsutgifter (SKV 2197), laddar du ner från Skatteverkets webbplats.

## Det här är viktigt att tänka på innan du fyller i blankett K6

Beloppen som du fyller i på blankett K6 ska antingen vara individuella, alltså dina personliga, eller vara gemensamma för flera delägare. Det beror på vilken situation du befinner dig i. Då gäller följande: Bostadsrättsföreningen har markerat på din kontrolluppgift (KU55) om uppgifterna och beloppen i denna är individuella eller om de är gemensamma för flera delägare. Observera att föreningen kan ha valt att lämna dina personliga belopp på kontrolluppgiften även om ni är flera delägare som har sålt samtidigt, och även om det skulle vara möjligt för dig att fylla i gemensamma belopp i blankett K6. Har föreningen lämnat dina personliga belopp på kontrolluppgiften är det också dessa som är ifyllda i den blankett K6 som Skatteverket har skapat åt dig i e-tjänsten.

### Individuella belopp

Fyll i dina personliga belopp om

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

Gör en markering i rutan ”Beloppen vid punkt 1–9 nedan är individuella” på blankett K6 om du fyller i personliga belopp. Tänk på att försäljningspriset, försäljningsutgifter, inköpspriset, kapitaltillskott, medel på inre reparationsfond och eventuella förbättringsutgifter ska fördelas på respektive delägare om ni är flera delägare som har sålt samtidigt, men ska deklarerat personliga belopp i blankett K6. Har du bara sålt din andel av bostadsrätten, eller delar av den, räknar du ut och fyller i avdragen för den sålda delen.

### Gemensamma belopp

Fyll i gemensamma belopp i avsnitt B vid punkterna 1–9 på blankett K6 om

- ni är flera delägare som har sålt samtidigt
- samtliga delägare ska göra samma avdrag vid punkterna 2–7 och ta upp samma belopp vid punkt 8 i avsnitt B. Gör i så fall en markering i rutan ”Beloppen vid punkt 1–9 nedan är gemensamma för flera delägare” på blankett K6. Fyller du i en pappersblankett räknar du sedan ut vinsten eller förlusten på din andel vid punkt 10. Fyller du i belopp vid punkterna 11–16 ska dessa vara dina personliga.

# Hur du beräknar vinst eller förlust

## Du räknar ut vinst eller förlust på följande sätt:

+ Försäljningspris
- Försäljningsutgifter
- Inköpspris
- Förbättringsutgifter
- Kapitaltillskott
- Andel av inre reparationsfond vid försäljningen
+ Andel av inre reparationsfond vid köpet
<hr/>
= Vinst eller förlust
+ Kvarvarande uppskovsbelopp
<hr/>
= <b>Vinst eller förlust</b>

## Vad du behöver ha tillgängligt när du fyller i blankett K6

Oavsett hur du deklarerar behöver du detta när du fyller i blankett K6:

- köpekontrakten från försäljningen och köpet av bostadsrätten
- kontrolluppgiften från bostadsrättsföreningen
- fakturan på mäklararvodet och fakturor/kvitton på andra försäljningsutgifter
- fakturor och kvitton på dina förbättringsutgifter.

## Försäljningspris

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

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

Har du fått särskild ersättning för lägenhetsutrustning som du eller tidigare ägare har installerat ska denna räknas med i försäljningspriset om utrustningen skulle ha varit byggnadstillbehör om föreningen hade ägt utrustningen. Det handlar om fast inredning avsedd för stadigvarande bruk, som exempelvis vattenledningar, kontakter, kranar, tvätt- och diskmaskin.

## Tilläggsköpeskillning

Ersättning utöver köpeskillingen i köpekontraktet (tilläggsköpeskillning), som inte är känd när du skriver på köpekontraktet, ska beskattas det år beloppet blir känt. Det gäller

även om beloppet inte har betalats ut. När du deklarerar beloppet använder du dig av de beräkningsregler som gällde det år du ursprungligen skrev på köpekontraktet. Detta löser du praktiskt genom att använda blankett K6 från ursprungsåret som hjälpblankett.

## Utbetalning när föreningen upplöses

Bostadsrättsföreningen upplöses normalt genom likvidation vid friköp av föreningens fastigheter. I vissa fall betalar föreningen ut kvarvarande medel till medlemmarna i samband med upplösningen. Sådan ersättning ska inte deklarerar som försäljningspris utan som utdelning (punkt 7.2 på Inkomstdeklaration 1). Det ska du göra oavsett om du får en kontrolluppgift från föreningen eller inte. Har du betalat in avgifter till föreningen under utbetalningsåret minskar du först det utbetalade beloppet med dessa och fyller i nettobeloppet vid punkt 7.2. Du får däremot inte göra avdrag för den insats som du betalade när bostadsrätten uppläts.

## Försäljningsutgifter

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

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

## Homestyling

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

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

Du kan inte få avdrag för

- städning och trädgårdsskötsel
- flyttning och andra privata kostnader.

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

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

# Inköpspris

Du får dra av inköpspriset (köpeskillingen) för bostadsrätten, men även ersättning för lägenhetsutrustning som du har betalat. Du får också dra av

- inköpsprovision och liknande
- inteckningskostnad (pantbrev).

Har du förvärvat bostadsrätten genom upplåtelse från bostadsrättsföreningen består inköpspriset av insatsen (grundavgiften) och särskilda upplåtelse- och inträdesavgifter du har betalat till föreningen. Har insatsen satts ned efter förvärvet ska du minska inköpspriset med det belopp som föreningen har återbetalat.

## Bostadsrätten är förvärvad genom arv, testamente, gåva eller bodelning

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

## Bostadsrätt köpt före 1974

En bostadsrätt som är köpt före 1974 anses vara köpt den 1 januari 1974. Inköpspriset för en sådan bostadsrätt beräknas schablonmässigt till 150 procent av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974. Detta belopp ska redovisas på kontrolluppgiften från bostadsrättsföreningen. Vänd dig till bostadsrättsföreningen om beloppet saknas. Om du kan visa att det verkliga inköpspriset överstiger schablonen får du använda det verkliga inköpspriset i stället.

# Förbättringsutgifter

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

- Du har bara rätt till avdrag om de sammanlagda förbättringsutgifterna har varit minst 5 000 kronor under ett kalenderår.
- Du kan bara göra avdrag för utgifter för grundförbättringar som du har haft 1974 och senare. En bostadsrätt som är förvärvad före 1974 anses vara förvärvad den 1 januari 1974.
- Har du haft utgifter för förbättrande reparationer och underhåll är dessa bara avdragsgilla om du har haft dem under försäljningsåret eller något av de fem föregående åren. Vid deklarationen 2018 kan du alltså dra av utgifter som du har haft från och med

2012 till och med 2017. I vissa fall är inte hela utgiften avdragsgill (se under rubriken Vad som menas med förbättrande reparationer och underhåll på sidan 7).

- Du får inte avdrag för den del av utgifterna som täcks av försäkringsersättning eller liknande skadeersättning.
- Du har i vissa fall inte rätt till avdrag för den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för rotarbete (läs mer under rubriken Skattereduktion för rotarbeten).
- Du får inte dra av en uppskattad kostnad för sådant arbete som du har gjort själv.

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

## Skattereduktion för rotarbeten

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

Fakturamodellen har tillämpats från och med den 1 juli 2009. Den innebär att du har fått en preliminär skattereduktion redan när arbetet har utförts genom att utföraren dragit bort 50 procent av arbetskostnaden från fakturabeloppet (30 procent från och med den 1 januari 2016). I normalfallet innebär detta att du får göra avdrag för det belopp som du har betalat till utföraren. Den preliminära skattereduktionen stäms av innan du får ditt slutskattebesked. Den slutliga skattereduktionen kan bli lägre än den preliminära om skatten på dina inkomster inte räcker till. I så fall måste du lägga till skillnaden mellan den preliminära och slutliga skattereduktionen till din förbättringsutgift innan du gör avdrag. Har du redan skickat in din deklaration till Skatteverket när du får besked om den slutliga skattereduktionen kan du lämna in en rättelse av blankett K6. Skulle du redan ha fått ditt slutskattebesked får du i stället begära omprövning av din deklaration (senast 2023 för deklarationen 2018).

I tabellen på nästa sida ser du om du ska minska förbättringsutgifterna med skattereduktion.

Typ av skattereduktion	År	Förbättringsutgifterna (brutto) ska minskas med skattereduktion
Skattereduktion för byggnadsarbete på bostadshus (rot-avdrag)	1996–1999 2004–2005	Nej
Skattereduktion för rotarbete	8 dec 2008–	Ja



## Fakturor och kvitton

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

## Vad som menas med grundförbättringar

**Nybyggnad:** Du nyuppför en byggnad eller nyanlägger en trädgård. Det kan vara aktuellt om du har ägt ett bostadsrättsradhus eller liknande. **Exempel:** Nyuppförande av frigebod, anläggning av gräsmatta och plantering av växter.

**Tillbyggnad:** Du utökar byggnadens volym, antingen till ytan eller höjden. **Exempel:** Byggnaden utökas med ett inglasat uterum eller en altan längs husväggen. En tillbyggnad är troligtvis relativt ovanlig om du inte har ägt ett bostadsrättsradhus eller liknande.

**Ombyggnad:** Du ändrar byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion. Det kan också vara ett utbyte av mer än enstaka delar av den bärande konstruktionen. Har du renoverat är det inte en ombyggnad om renoveringen saknar inslag av sådana ändringar. **Exempel:** Du flyttar köket till en annan plats i lägenheten eller ändrar planlösningen väsentligt. Du bygger ett badrum där det tidigare fanns en klädkammare eller glasar in en balkong (du måste stå för utgiften själv om du glasar in en balkong).

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

**Exempel:** Du skaffar en diskmaskin, tvättmaskin eller torktumlare. Du byter ut en plastmatta mot parkett eller klinkergolv eller en vanlig dörr mot en säkerhetsdörr.

## Vad som menas med förbättrande reparationer och underhåll

Reparationer och underhåll är sådana arbeten och utbyten som du gör för att återställa lägenheten till nyskick eller det skick den hade vid till- eller ombyggnad, eller för att behålla lägenhetens egenskaper. Du måste göra detta en eller flera gånger under en lägenhetens livslängd. Om du renoverar innebär det oftast att du rustar upp och snyggar till lägenheten, alltså i normalfallet att du reparerar och underhåller lägenheten.

För att du ska få avdrag för reparations- och underhållsutgifter måste åtgärderna vara förbättrande, alltså ha gjorts att lägenheten är i ett bättre skick när du säljer den än när du köpte den. Därför kan du inte få något avdrag för sådana utgifter om bostadsrätten var nyproducerad vid

köpet. Du får bara avdrag i den mån åtgärden är förbättrande. Det innebär i vissa fall att inte hela utgiften är avdragsgill. Här får du göra en egen uppskattning. Genom brukande och ålder konsumerar du det förbättrade skicket. Det innebär att du också måste minska utgifterna för slitaget mellan förbättringstidpunkten och försäljningen innan du gör avdrag.

### Exempel på reparationer och underhåll:

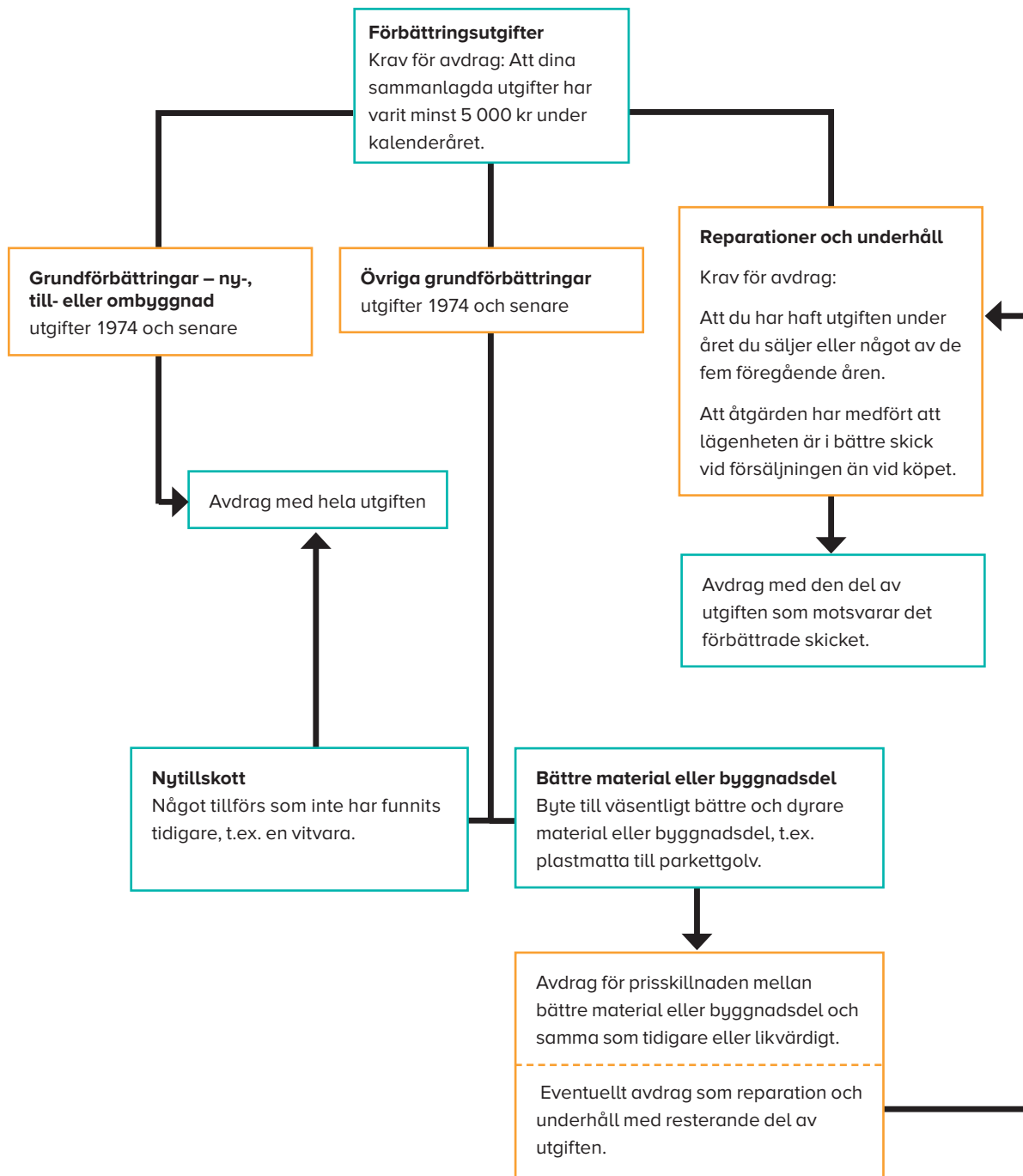
- renovering av badrum: byte av handfat, toalett och badkar
- renovering av kök: byte av vitvaror, skåp, bänkar samt luckor utan att utöka antalet skåp och bänkar
- målning
- tapetsering
- byte av golv till samma eller likvärdigt material.

## Sammanställa förbättringsutgifterna

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

Du kan också använda Skatteverkets beräkningshjälp för att räkna ihop och sammanställa dina förbättringsutgifter. Du hittar beräkningshjälpen på [www.skatteverket.se/forbatttringsutgifter](http://www.skatteverket.se/forbatttringsutgifter).

## Översikt – avdrag för förbättringsutgifter





## Exempel: Sammanställning av avdragsgilla förbättringsutgifter

Daniel och Elin sålde en bostadsrätt 2017. De har gjort diverse förbättringar under innehavstiden. De sammanställer förbättringsutgifterna på hjälpblanketten Förbättringsutgifter (SKV 2197).

1 År 2002 – inköp av diskmaskin 4 980 kronor – inget avdrag.

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

2 År 2004 – byte av tvättmaskin 5 900 kronor – inget avdrag – nyinstallation av torktumlare 6 300 kronor – avdrag med hela utgiften.

**Kommentar:** Byte av tvättmaskin räknas som reparation och underhåll. Eftersom de har haft utgiften tidigare än 2012 kan de inte få avdrag för inköpet av tvättmaskinen. Eftersom det inte har funnits någon torktumlare tidigare får de avdrag för hela utgiften som grundförbättring.

3 År 2009 – ombyggnad av kök 72 000 kronor – avdrag med hela utgiften.

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

4 År 2010 – ombyggnad av badrum 56 000 kronor – avdrag efter reducering för försäkringsersättning.

**Kommentar:** De får en vattenskada i badrummet och väljer att bygga om det. Ledningarna dras om för att det ska gå att flytta handfat och installera dusch. Ombyggnaden kostar 64 000 kronor, men de får 8 000 kronor från försäkringsbolaget. Försäkringsersättningen ska minska förbättringsutgifterna, och den avdragsgilla ombyggnadsutgiften blir 56 000 kronor (64 000 – 8 000).

5 År 2011 – byte från plastmatta till parkettgolv 6 000 kronor – delvis avdrag.

**Kommentar:** Elin och Daniel har plastmatta i en stor del av lägenheten och de väljer att byta ut den mot parkettgolv. Det kostar 15 000 kronor. Att byta till ett nytt plastgolv skulle kosta 9 000 kronor. De får avdrag för sina merutgifter för att byta från parkettgolv till plastgolv, 6 000 kronor, som grundförbättring (15 000 – 9 000). Det blir inte aktuellt med avdrag för någon del av resterande utgift som reparation och underhåll. De har haft utgiften tidigare än försäljningsåret eller något av de fem åren före detta.

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

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

7 År 2015 – garderobsvägg 17 000 kronor – avdrag efter reducering för preliminär skattereduktion.

**Kommentar:** De låter bygga fasta garderober längs en hel vägg – en grundförbättring. Den totala kostnaden för gardroberna är 20 000 kronor varav 6 000 kronor är arbetskostnad. Företaget som de anlätade hade F-skatt och därför kunde de få preliminär skattereduktion för rotarbete redan i fakturan. Företaget drog av halva arbetskostnaden 3 000 kronor i fakturan och de betalade 17 000 kronor (20 000 – 3 000). Daniel och Elin får dra av det belopp de har betalat. Den arbetskostnad som motsvaras av skattereduktion (3 000 kronor) är inte avdragsgill.

Daniel och Elin summerar sina förbättringsutgifter. De avdragsgilla utgifterna för

- ny-, till-, ombyggnad och övriga grundförbättringar är 157 300 kronor
- förbättrande reparationer och underhåll är 13 000 kronor.

Du som sålt bostadsrätt eller fastighet kan sammanställa dina förbättringsutgifter på denna hjälpblankett.  
 Ytterligare information finns på [skatteverket.se/forsaljningbostad](http://skatteverket.se/forsaljningbostad).

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

Namn <b>Daniel Jonsson</b>	Personnummer <b>710403-1171</b>
-------------------------------	------------------------------------

**Utgifter för grundförbättringar**

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

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

År för utgiften	Utgiften avser	Belopp
2004	Installation av torktumlare	6 300
2009	Ombyggnad kök	72 000
2010	Ombyggnad badrum	56 000
2011	Byte plastgolv till parkett	6 000
2015	Garderobsvägg	17 000

**Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll**

 Personnummer  
**710403-1171**

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

Det är reparations- och underhållsutgiften före reduktion för slitage som du använder när du kontrollerar om du har uppnått gränsen 5 000 kronor. Du får inte göra avdrag för värdet av eget arbete, för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete eller för utgifter som täcks av försäkringsersättning. Om du har sålt en fastighet och fått försäkrings- eller skadeersättning som **överstiger** utgiften redovisar du överskjutande belopp under "Avgår" nedan. Läs mer och hitta exempel i broschyrerna som nämns överst på sidan 1.

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

utgifterna	-
<b>Summa</b>	<b>157 300</b>
K7 eller K8 =	

## Kapitaltillskott

Har du lämnat kapitaltillskott till föreningen under innehavstiden får du göra avdrag för dem om de har varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån eller för finansiering av ny-, till- eller ombyggnadsarbeten på fastigheten. Tillskott gjorda före den 1 januari 1974 får inte räknas med.

**Tillskott för amorteringar:** Bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen gjort under innehavstiden får räknas med, utom sådana amorteringar som har finansierats genom nya lån. Andelsförhållandena vid överlåtelsepunkten avgör hur stor del som får räknas med. Kan en amortering kopplas till en enskild bostadsrätt med ett bestämt belopp, så motsvarar det beloppet också bostadens andel av amorteringarna.

**Tillskott för ny-, till- eller ombyggnadsarbeten:** Här får enbart tillskott som har utdebiterats, inbetalats och använts för bestämda byggnadsarbeten räknas med. Det sammanlagda tillskottet ska dessutom ha varit minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

## Inre reparationsfond

Om du får ersättning för din andel i en inre reparationsfond eller liknande vid försäljningen, ska den inte räknas in i försäljningspriset. Behållning som fanns i en inre reparationsfond vid köpet av bostadsrätten ska inte räknas med i inköpspriset.

## Vinst eller förlust

När du har dragit av alla utgifter från försäljningspriset räknar du ut en vinst eller en förlust. Är ni flera som har sålt gemensamt, och redovisat gemensamma belopp i avsnitt B punkt 1–9 på blankett K6, ska du räkna ut din andel av vinsten eller förlusten och fylla i den vid punkt 10 om du deklarerar på pappersblankett.

## Återföring av uppskovsbelopp

Fick du uppskov med beskattning av vinst när du köpte den sålda bostadsrätten, så ska ditt uppskovsbelopp återföras till beskattning när du säljer lägenheten. Ditt uppskovsbelopp hittar du på den specifikation som följer med inkomstdeklarationen. Du kan läsa mer om återföring av uppskovsbeloppet på sidan 27.

När du har återfört uppskovsbeloppet räknar du på nytt ut en vinst eller förlust.

## Din andel av vinsten

Om du har räknat ut en vinst kan du i vissa fall få uppskov med beskattning av hela eller delar av vinsten. Läs mer om uppskov på sidorna 15–26. Vill du inte ha, eller kan du inte få uppskov, ska du föra över hela vinsten vid punkt 12 till punkt 7.6 på Inkomstdeklaration 1 om du deklarerar på pappersblankett. Skatteverket minskar automatiskt beloppet till den del som ska beskattas, det vill säga 22/30. Läs mer om skatteuträkningen på sidan 31.

## Din andel av förlusten

Har du i stället räknat ut en förlust för du över beloppet till punkt 8.5 på Inkomstdeklaration 1. Skatteverket minskar förlusten till 50 procent. På kvarvarande del beräknas en skattereduktion som dras av från skatten på dina förvärvsinkomster. Läs mer om skattereduktionen på sidan 32.

### Försäljning till underpris

Du har bara rätt att dra av en verklig förlust. Har du sålt bostadsrätten till underpris kan du inte göra avdrag för förlusten såvida du inte visar att försäljningen har gjorts utan avsikt att öka den nya ägarens förmögenhet.

Du har inte heller rätt att dra av en förlust som beror på att du har fått överta en hyreslägenhet av köparen.

## Exempel: Försäljning av bostadsrätt med vinst under 2017

Daniel och Elin sålde sin bostadsrätt 2017. De har ägt den med 50 procent vardera sedan köpet 1999. Så här redovisar Daniel försäljningen på blankett K6. Han redovisar sina och Elins gemensamma uppgifter och belopp eftersom ägarförhållandena har varit oförändrade från köpet till försäljningen. Han hämtar de flesta uppgifterna från kontrolluppgiften (KU55). Han har fått en kopia av de uppgifter som bostadsrättsföreningen lämnade till Skatteverket. Det ser ut så här:

Bostadsrätten		Bostadsföretaget öakta	
Bostadsrätts-/lägenhetens beteckning	630 Nr 25	638 Bostadsföretaget var öakta (inte privatbostadsföretag) vid ingången av inkomståret	
<b>Individuella eller gemensamma uppgifter</b>			
Uppgifterna i denna blankett är		646	
<input checked="" type="checkbox"/> Gemensamma för flera delägare		<input type="checkbox"/> Individuella	
<b>Uppgifter om överlåtelsen</b>		<b>Uppgifter om överlåtarens förvärv</b>	
Överlåtelsedatum (AAAAAMDD)	631 2017-08-01	Förvärvsdatum (AAAAAMDD)	640 1999-03-15
Överläten andel i procent	632 50	642 Förvärvet har helt eller delvis skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande	
633 <input type="checkbox"/> Överlåtelsen har skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande		Förvärvspris	643
Överlåtelsepris	634 1 800 000	Bostadsrättsens andel av inre reparationsfond vid förvärvet	644 900 000
Bostadsrättsens andel av inre reparationsfond vid överlåtelsen	635 2 500	Bostadsrättsens andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974	645 1 300
Kapitaltillskott	636 20 000	639	
Tilläggsköpeskilling	639	<b>TIN</b>	
Utländskt skatteregistreringsnummer (TIN)		252	Landskod 076

1 I avsnitt A på blankett K6 fyller Daniel i uppgifter om den sålda lägenheten. Vissa uppgifter kan han hämta från köpekontrakten från köpet och försäljningen, alternativt från kontrolluppgiften. Daniel och Elin har bara använt lägenheten för eget permanentboende.

2 I avsnitt B lämnar han först uppgifter om vinst- eller förlustredovisningen. Han kryssar i att beloppen vid punkt 1–9 är gemensamma för flera delägare eftersom han och Elin redovisar gemensamma belopp. Därefter fyller han i den andel av lägenheten som han har sålt och kryssar att han har använt inköpspriset i köpekontraktet.

3 Daniel fyller i försäljningspriset för lägenheten vid punkt 1. Det finns på köpekontraktet från försäljningen och är 1 800 000 kronor. Beloppet finns även på kontrolluppgiften.

4 Daniel gör avdrag med den utgift han och Elin har haft för försäljningen vid punkt 2: ett mäklararvode på 72 000 kronor.

5 Daniel och Elin köpte lägenheten för 900 000 kronor 1999. Han fyller i detta belopp vid punkt 3. Beloppet finns på kontraktet från köpet och på kontrolluppgiften.

6 Daniel och Elin har haft förbättringsutgifter. Se hur de räknar ut sina avdragsgilla utgifter på sidan 9. De fyller först i utgifterna för ny-, till-, ombyggnad och övriga grundförbättringar på 157 300 kronor vid punkt 4. Därefter fyller de i sina utgifter för reparationer och underhåll på 13 000 kronor vid punkt 5.

7 De har betalat in kapitaltillskott för amorteringar till bostadsrättsföreningen med 20 000 kronor under sin innehavstid. Vid köpet hade de dessutom medel på inre reparationsfonden med 1 300 kronor och vid försäljningen med 2 500 kronor. Dessa belopp fyller han i vid punkterna 6, 7 och 8. Beloppen finns på kontrolluppgiften.

8 De får en gemensam vinst på 636 500 kronor. Den redovisar Daniel vid punkt 9. Därefter multiplicerar han vinsten med den andel av lägenheten som han har sålt, 50 procent, och fyller i sin andel av vinsten, 318 250 kronor, vid punkt 10.

9 När Daniel och Elin köpte den sålda bostadsrätten hade han ägt en annan bostadsrätt. Han fick uppskov med beskattning av vinsten från försäljningen av denna bostadsrätt, 75 000 kronor, när han köpte sin andel av den sålda bostadsrätten (ersättningsbostaden). Uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning nu när lägenheten säljs (läs mer på sidan 27). Daniel fyller i 75 000 kronor vid punkt 11, lägger ihop beloppet med sin andel av vinsten, 318 250 kronor, (punkt 10) och fyller i summan 393 250 vid punkt 12.

10 Eftersom Daniel och Elin har köpt en ny bostad, en ersättningsbostad för den sålda bostadsrätten, vill de skjuta upp beskattningen av vinsten och göra avdrag för uppskovsbelopp. Gå vidare till sidan 22 för att se hur Daniel fyller i blankett K6 för att begära uppskov.

Blanketten ska lämnas av dig som har sålt en bostadsrätt i Sverige som är privatbostad eller sålt motsvarande utomlands.  
Inringade siffror - se bifogade upplysningar.  
Information finns på [www.skatteverket.se/forsaljningbostad](http://www.skatteverket.se/forsaljningbostad).  
Ange belopp i hela kronor.

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

Numrering vid flera K6

Namn ②	Personnummer
Daniel Jonsson	710403-1171

**A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten** ③

Bostadsrättsföreningens namn	Lägenhetens beteckning
Brf Gullvivan	Nr 25
Försäljningsdatum enligt köpekontrakt	Inköpsdatum enligt köpekontrakt
2017-08-01	1999-03-15
Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende	<input checked="" type="checkbox"/> hela innehavstiden <input type="checkbox"/> del av innehavstiden <input type="checkbox"/> fr.o.m. <input type="checkbox"/> t.o.m.
Andel i procent av den totala lägenhetsytan som har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende	= 100 %

**B. Beräkna vinst eller förlust** ④

Beloppen vid p. 1 - 9 nedan är	Den andel av bostadsrätten som du har sålt, i procent	= 50 %
<input checked="" type="checkbox"/> gemensamma för flera delägare <input type="checkbox"/> individuella		
Som inköpspris används	<input type="checkbox"/> 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974	
<input checked="" type="checkbox"/> inköpspriset enligt köpekontrakt		
1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt) ⑤	+	1 800 000
2. Försäljningsutgifter (mäklararvode m.m.) ④	-	72 000
3. Inköpspris m.m. ⑥	-	900 000
4. Förbättringsutgifter: grundförbättringar t.ex. ny-, till- eller ombyggnad ③	-	157 300
5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparationer och underhåll ⑦	-	13 000
6. Kapitaltillskott ⑧	-	20 000
7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen ⑨	-	2 500
8. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet	+	1 300
9. Vinst eller förlust	=	636 500
10. Beloppet vid p. 9 x den andel av bostadsrätten som du har sålt om beloppen vid p. 1 - 9 är gemensamma för flera delägare ⑩	+/-	318 250
11. Återföring av uppskovsbelopp ⑪	+	75 000
12. Vinst ⑫	=	393 250
13. Förlust	=	
14. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp Beloppet vid p. 12 ⑭	-	
15. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp Beloppet vid p. 12 eller beloppet vid avsnitt H om du har köpt en billigare ersättningsbostad ⑭ ⑮	-	381 683
16. Återstående vinst efter avdrag för uppskovsbelopp (p. 12 minus p. 14 eller p. 15) ⑯	=	11 567

⑩ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1 eller fortsatt till avsnitt C om du vill göra avdrag för uppskovsbelopp

➔ För över beloppet till p. 8.5 på Inkomstdeklaration 1

➔ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1

K6M-1-28-2017P4

 Fyll gärna i bilagan i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1, [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)


# Privatbostadsrätt, näringsbostadsrätt eller oäkta bostadsrätt?

För att veta hur du ska deklarerar den sålda bostadsrätten måste du veta om den är en privatbostadsrätt, näringsbostadsrätt eller oäkta bostadsrätt.

## Enbart använd som egen eller närståendes bostad

Du har sålt en privatbostadsrätt om lägenheten bara har använts som permanent- eller fritidsbostad av dig själv eller dina närstående under hela innehavstiden och bostadsföretaget är ett privatbostadsföretag vid ingången av försäljningsåret. Privatbostadsrätten deklarerar du på blankett K6.

## Vilka räknas som närstående?

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

## Vad menas med ett privatbostadsföretag?

En svensk ekonomisk förening, ett svenskt aktiebolag eller en motsvarande juridisk person inom övriga EES-området kan vara ett privatbostadsföretag. Vid årets utgång ska bostadsföretagets verksamhet till klart övervägande del, minst 60 procent, bestå av att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar eller delägare i byggnader som ägs av bostadsföretaget. Hyr bostadsföretaget ut lokaler har det betydelse för bedömningen av om bostadsföretaget är ett privatbostadsföretag eller inte. Bedömningen görs utifrån aktuella marknadshyror. Är kraven inte uppfyllda är bostadsföretaget en så kallad oäkta bostadsrättsförening. Vill du veta mer finns information i broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378).

## Annan användning än till egen eller närståendes bostad

Har den sålda lägenheten använts, eller varit avsedd att användas, till annat än permanent- eller fritidsbostad åt dig och dina närstående, måste du ta reda på om den ska klassas som en privatbostadsrätt eller som en näringsbostadsrätt innan du deklarerar. Reglerna är delvis andra när du deklarerar försäljning av en näringsbostadsrätt (blankett K8). Du betalar exempelvis 27 procent i skatt på vinst från en näringsbostadsrätt.

Det är bara fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostadsrätt. En bostadsrätt som ägs av en annan juridisk person än ett dödsbo är alltid en näringsbostadsrätt.

## Hur gör jag klassningen?

Har du sålt en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag och lägenheten samtidigt är en privatbostad så har du sålt en privatbostadsrätt. Du avgör om bostadsrätten är en privatbostadsrätt utifrån förhållandena den dag när försäljningskontraktet skrivs på. Uppfyller den inte kriterierna att vara en privatbostadsrätt då så är den i stället en näringsbostadsrätt. Försäljning av en privatbostadsrätt deklarerar på blankett K6 och försäljning av en näringsbostadsrätt på blankett K8.

## Hur gör jag om jag har sålt en bostadsrätt utomlands?

Om bostadsföretaget skulle ha varit ett privatbostadsföretag om det hade funnits i Sverige gör du klassningen på samma sätt som om du hade ägt en andel i ett privatbostadsföretag i Sverige. Här kan du hämta hjälp i Skatteverkets broschyr Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378).

## När är lägenheten en privatbostad?

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

Om du som ägare eller dina närstående använder eller avser att använda mer än 50 procent av den totala lägenhetsytan (övervägande del) för permanent- eller fritidsboende är lägenheten en privatbostad.

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

### Exempel:

Mårten säljer sin lägenhet på 100 kvm den 1 juli 2017. Vid försäljningen används 60 kvm som bostad åt Mårten och resterande 40 kvm i hans näringsverksamhet. Eftersom mer än 50 procent av lägenheten (60/100 kvm) används som bostad åt Mårten är den en privatbostad vid försäljningstidpunkten. Bostadsrättsföreningen är dessutom ett privatbostadsföretag. Därför ska försäljningen deklarerar på blankett K6.



## Tröghetsregeln

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

### Exempel:

Anton planerar att sälja sin bostadsrätt. Han flyttar och hyr ut lägenheten till en kompis redan den 1 juli 2015. Anton undrar när han måste sälja lägenheten för att den fortfarande ska kunna beskattas som en privatbostadsrätt. Svaret är att han måste sälja sin lägenhet senast den 31 december 2017. Lägenheten kan fortsätta att vara en privatbostad under 2015 och 2016, men även under hela 2017 under förutsättning att han säljer den då.

## Oäkta bostadsrätt

Om bostadsföretaget den 1 januari under försäljningsåret inte är ett privatbostadsföretag utan ett oäkta bostadsföretag, beskattas inte försäljningen på samma sätt som när du säljer en privatbostadsrätt. Din andel i det oäkta bostadsföretaget är en så kallad delägarrätt. Har du betalat en lägre avgift till föreningen än marknadshyra, beskattas du för mellanskillnaden som utdelning i inkomstslaget kapital. Bostadsföretaget lämnar en kontrolluppgift på utdelningsbeloppet. Du betalar 30 procent i skatt på 5/6 (fem sjättedelar) av utdelningen. Det skattepliktiga beloppet räknar du ut på blankett K12 (avsnitt A).

Har du sålt en oäkta bostadsrätt betalar du 30 procent i skatt på 5/6 av vinsten. Du deklarerar försäljningen på blankett K12 (avsnitt C). Bostadsföretaget lämnar en kontrolluppgift om försäljningen även när du har sålt en oäkta bostadsrätt. Skulle bostadsföretaget vara ett privatbostadsföretag vid den tidpunkt du säljer din bostad, kan du begära uppskov med beskattning av vinst om du uppfyller kraven för uppskov i övrigt (se sidorna 15–26). Då fyller du i avsnitt C på blankett K12 och sidan 2 på blankett K6. Läs hur du gör i upplysningarna till blankett K6. Läs mer om utdelning och kapitalvinst på en oäkta bostadsrätt i broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378).

# Uppskov med beskattning av vinst

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

Har du sålt din bostad 2017 räknar du ut ditt uppskovsbelopp på blankett K6 och bifogar den till inkomstdeklarationen 2018. Beroende på när du skaffar den nya bostaden och flyttar in i den, får du ett preliminärt eller slutligt uppskov. Kan du inte få uppskov med hela vinsten beskattas kvarvarande del.

Ett preliminärt uppskov varar bara ett år. Du måste begära slutligt uppskov på blankett K2 i deklarationen 2019 om du får preliminärt uppskov i deklarationen 2018. Om du inte kan få eller inte vill ha slutligt uppskov med samma belopp som det preliminära, återförs hela eller delar av det preliminära uppskovet till beskattning vid denna deklaration.

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

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

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

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

På sidorna 15–30 kan du läsa om vilka regler du måste ta hänsyn till både när du begär uppskov och när du redan har ett uppskovsbelopp. Du kan inte få någon form av dispens om du inte uppfyller de krav som beskrivs här.

## Dödsbon

Dödsbon kan bara få uppskov i följande situationer:

- När säljaren dör innan säljaren har köpt en ny bostad. Det förutsätter dock att maken eller sambon köper en ny bostad i rätt tid och själv uppfyller kravet på bosättning på den sålda och den nya bostaden.
- När säljaren har köpt en ny bostad och dör innan säljaren har bosatt sig där. Det förutsätter dock att maken eller sambon uppfyller kravet på bosättning på den sålda och den nya bostaden. Den nya bostaden ska antingen ägas av dödsboet eller ha övergått till maken eller sambon genom arv, testamente eller bodelning med anledning av säljarens död, när maken eller sambon bosätter sig där.

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

## Den sålda bostaden (ursprungsbostaden)

Du måste ha sålt en privatbostadsrätt i Sverige eller övriga EES-området för att kunna få uppskov. Det framgår vad som menas med privatbostad och privatbostadsrätt på sidan 14.

### Hur länge måste jag ha bott i den sålda bostaden?

Lägenheten ska ha varit din permanentbostad. Med detta menas att du ska ha bott där antingen

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

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

Om den sålda bostadsrätten var en hyresrätt innan den ombildades till bostadsrätt, får du räkna tiden som du bodde i hyresrätten som bosättningstid.

#### Exempel:

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

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

Om du inte uppfyller något av dessa två krav på bosättning finns det ytterligare en möjlighet att bostaden ska kunna anses som en permanentbostad. Har du köpt en ny bostad innan du sålde lägenheten, kan bosättningstiden bedömas vid den tidpunkt du skriver på kontraktet för den nya bostaden. Har du bott minst ett år omedelbart före, eller minst tre av de senaste fem åren före köpet av den nya bostaden, kan den vara en permanentbostad. Du begär att den ska anses som en permanentbostad i avsnitt C på blankett K6.

#### Exempel:

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

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

#### Blankett K6, avsnitt C

C. Uppgifter om din bosättning på den sålda bostadsrätten <sup>(15)</sup>		
Jag har varit bosatt på bostadsrätten	fr.o.m. <i>15-01-08</i>	t.o.m. <i>17-03-01</i>
Bostadsrätten är en permanentbostad eftersom jag har		
<input type="checkbox"/> varit bosatt under minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	<input type="checkbox"/> varit bosatt sammanlagt minst tre av de senaste fem åren före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	
<input checked="" type="checkbox"/> förvärvat min nya bostad före försäljningen av bostadsrätten och har varit bosatt minst ett år närmast före, eller sammanlagt minst tre av de senaste fem åren före det datum jag skrev på köpekontraktet för min nya bostad		

## Vad gäller om jag har tvingats sälja bostaden?

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

- Bostaden säljs under sådana förhållanden att det måste anses som tvångsförsäljning, och det inte skäligen kan antas att den hade sålts om det inte hade funnits något tvång.
- Bostaden säljs till staten därför att flygbuller gör att det inte går att bo i den utan påtaglig olägenhet.

## Den nya bostaden (ersättningsbostaden)

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

### Vad kan vara en ersättningsbostad?

Din ersättningsbostad ska vara något av följande

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

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

Är den nya bostaden en fastighet spelar det ingen roll om den byggs om under det år när du köper den. Fastighetstaxeringen bestäms utifrån förhållandena den 1 januari kalenderåret, och gäller sedan för hela året. Är fastigheten taxerad som småhus det år du förvärvar den spelar det alltså inte någon roll om det byggs om till hyreshus under samma år. Du kan ändå få uppskov. Ett småhus är en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer, till exempel en villa eller ett radhus. Det kan ligga på ägarens egen eller på någon annans mark. En ägarlägenhet är en bostadslägenhet som är inrättad till bostad åt en enda familj som finns i en ägarlägenhetsfastighet. En sådan fastighet är avsedd att inrymma en enda bostadslägenhet.

Du kan läsa vad som menas med privatbostadsföretag på sidan 14. För att du ska kunna få uppskov när du förvärvar en bostadsrätt krävs att bostadsföretaget är ett privatbostadsföretag, och inte ett så kallat oäkta bostadsföretag, när köpekontraktet för bostadsrätten skrivs på. En nyproducerad bostadsrätt kan också vara ersättningsbostad, men då måste nybyggnationen ha pågått i sådan omfattning att arbetet kan bedömas som en byggnad under uppförande.

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

### Vilka länder ingår i EES-området?

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

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

Du ska förvärva den nya bostaden

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

Med år menas här kalenderår. Har du sålt år 2017 ska den nya bostaden alltså förvärvas den 1 januari 2016 – 31 december 2018.

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

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

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

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

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

## Preliminärt eller slutligt uppskov?

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

### Slutligt uppskov

Uppskovet blir slutligt om du

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

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

### Preliminärt uppskov

Uppskovet blir preliminärt om du

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

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

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

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

## Slutligt uppskov efter ett preliminärt uppskov

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

För att få ett slutligt uppskov efter ett preliminärt måste du

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

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

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

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

## Hur du beräknar uppskopsbeloppet

### Preliminärt eller slutligt uppskov i deklARATIONEN 2018

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

### Lägsta uppskopsbelopp

Ett preliminärt eller slutligt uppskopsbelopp får inte vara lägre än 50 000 kronor. Vid expropriation, flygbuller, eller om du har tvingats sälja räcker det att uppskopsbeloppet är 10 000 kronor (läs mer under rubriken Vad gäller om jag har tvingats sälja bostaden? på sidan 17). Begär du slutligt uppskov kan du välja storleken på ditt uppskopsbelopp, men inte ett lägre belopp än 50 000 kronor eller 10 000 kronor.

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

### Takbeloppet

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

## Lika dyr, dyrare eller billigare ersättningsbostad?

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

**Försäljningspriset** räknar du ut genom att minska försäljningspriset för den sålda bostaden (avsnitt B punkt 1 på blankett K6) med försäljningsutgifterna, till exempel mäklararvode, (avsnitt B punkt 2 på blankett K6) och bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen (avsnitt B punkt 7 på blankett K6). Räkna ut din andel av försäljningspriset genom att multiplicera nettobeloppet med den andel av bostaden som du har sålt.

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

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

- + Köpeskillingen enligt köpekontraktet.
- + Lagfartskostnad (stämpelskatt) och kostnad för pantbrev (in-teckningskostnad).
- + Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad på den nya bostaden från och med förvärvsdagen till och med den 2 maj andra året efter försäljningsåret (2 maj 2019 om du sålde 2017). Du får inte ta med den del av utgiften

som motsvaras av skattereduktion för rotarbete och inte utgifter för reparationer och underhåll. Tänk också på att du inte får ta med utgifter som du har haft efter den 2 maj 2018 om du har sålt din bostad 2017 och begär slutligt uppskov i deklarationen 2018. Vill du ta med utgifter som du har haft efter den 2 maj 2018 begär du i stället preliminärt uppskov i deklarationen 2018 och slutligt i deklarationen 2019.

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

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

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

### Räkna ut ditt preliminära uppskov i deklarationen 2018

Har du sålt din bostad 2017 och begär preliminärt uppskov i deklarationen 2018 är ditt preliminära uppskovsbelopp lika med din andel av vinsten (avsnitt B punkt 12 på blankett K6).



**Exempel:**

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

**Räkna ut ditt slutliga uppskov i deklarationen 2018**

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

**Lika dyr eller dyrare ersättningsbostad**

Har du sålt din bostad 2017 och köpt en lika dyr eller dyrare ersättningsbostad är ditt slutliga uppskovsbelopp lika med din andel av vinsten.

**Exempel:**

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

**Billigare ersättningsbostad**

Om du har sålt din bostad och köpt en billigare ersättningsbostad kan du inte få uppskov med beskattning av hela vinsten. Du räknar ut ditt slutliga uppskov med kvoteringsregeln. Kvoteringsregeln innebär att du får uppskov med lika stor del av vinsten som inköpspriset utgör av försäljningspriset. Om inköpspriset exempelvis är 80 procent av försäljningspriset får du uppskov med 80 procent av vinsten.

**Så här räknar du ut ditt uppskovsbelopp:**

$$\frac{\text{Vinsten (avsnitt B, punkt 12 på blankett K6)} \times \text{Inköpspriset}}{\text{Försäljningspriset}}$$

**Exempel**

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

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

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



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

Daniel och Elin har sålt sin bostadsrätt med vinst under augusti 2017 (se sidan 12). De vill skjuta upp skatten på vinsten med så mycket som möjligt. De har köpt en ny bostad, en villa, och dessutom flyttat in i den under 2017.

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

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

Daniel ska redovisa sitt slutliga uppskovsbelopp vid punkt 15 på blankett K6, men först måste han fylla i uppgifter om den sålda och den nya bostaden på sidan två på blanketten. Daniel fyller först i avsnitt C på blanketten. Därefter fyller han i avsnitt E eftersom den nya bostaden är ett småhus (villa), och sedan avsnitt H eftersom de har köpt en billigare ersättningsbostad (villans inköpspris är lägre än bostadsrättens försäljningspris).

1 I avsnitt C fyller han i mellan vilka datum de har bott i bostadsrätten. Han sätter också ett kryss i den ruta som stämmer överens med hans bosättning i den sålda bostadsrätten: "Bostadsrätten är en permanentbostad eftersom jag har varit bosatt under minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet".

2 Eftersom han ska begära slutligt uppskov fyller han i uppgifter om den nya bostaden i avsnitt E: fastighetens beteckning, inköpsdatum och bosättningsdatum (inflyttningsdatum). Inköpspriset för villan, 1 650 000 kronor, plus stämpelskatt (lagfart), 24 750 kronor, sammanlagt 1 674 750 kronor, fyller han i vid punkt 1. Hans andel, 50 procent, och andelen av inköpspriset på 837 375 kronor fyller han därefter i vid punkt 2.

3 Daniel jämför försäljningspriset för den sålda bostadsrätten med inköpspriset för villan. Försäljningspriset, 1 800 000 kronor, hittar han i avsnitt B punkt 1 på blankett K6. Detta ska minskas med utgifterna för försäljningen, 72 000 kronor, och bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försälj-

ningen, 2 500 kronor, som finns vid punkterna 2 och 7 i avsnitt B. Hans andel av det uträknade beloppet är 862 750 kronor (50 procent x (1 800 000 – 72 000 – 2 500)). Hans andel av inköpspriset är 837 375 kronor. Det innebär att han har köpt en billigare ersättningsbostad och måste fylla i avsnitt H.

4 I avsnitt H fyller han i sin andel av vinsten från avsnitt B punkt 12, 393 250 kronor. Han fyller därefter i inköpspriset för den nya bostaden 837 375 kronor och försäljningspriset för den sålda bostaden 862 750 kronor. Han räknar sedan ut sitt uppskovsbelopp så här:

$$\frac{\text{Vinsten } 393\,250 \text{ kr} \times \text{Inköpspriset } 837\,375 \text{ kr}}{\text{Försäljningspriset } 862\,750 \text{ kr}}$$

Resultatet, som blir 381 683 kronor, fyller han i vid avsnitt H.

5 Nu kan Daniel fylla i det slutliga uppskovsbeloppet i avsnitt B punkt 15, alltså 381 683 kronor (se sidan 13).

6 Slutligen minskar han vinsten vid punkt 12, 393 250 kronor, med uppskovsbeloppet 381 683 kronor. Den vinst som återstår, 11 567 kronor (393 250 – 381 683) fyller han i vid punkt 16 (se sidan 13). Denna del ska beskattas vid deklarationen 2018 (se sidan 31).

Vid deklarationen 2019 kommer han att betala cirka 0,5 procent i skatt på uppskovsbeloppet 381 683 kronor (läs mer om årlig skatt på uppskovsbeloppet på sidan 27).

Personnummer

710403-1171

**Uppskov med beskattning av vinst** <sup>(13)</sup>

**1** Läs vid <sup>(14)</sup> innan du fyller i uppgifter på denna sida

**C. Uppgifter om din bosättning på den sålda bostadsrätten** <sup>(15)</sup>

Jag har varit bosatt på bostadsrätten	fr.o.m. 1999-04-15	t.o.m. 2017-09-30
Bostadsrätten är en permanentbostad eftersom jag har		
<input checked="" type="checkbox"/> varit bosatt under minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	<input type="checkbox"/> varit bosatt sammanlagt minst tre år av de senaste fem åren före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	
<input type="checkbox"/> förvärvat min nya bostad före försäljningen av bostadsrätten och har varit bosatt minst ett år närmast före, eller sammanlagt minst tre av de senaste fem åren före det datum jag skrev på köpekontraktet för min nya bostad		

**D. Beräkna din andel av takbeloppet (takbeloppet beräknas inte om bostaden är såld under 2017)** <sup>(16)</sup>

**2**

**E. Din nya bostad är ett småhus eller ägarlägenhet (även motsvarande utomlands)** <sup>(17)</sup>

Fastighetens beteckning <i>Byggaren 15</i>	Inköpsdatum enligt köpekontrakt <i>2017-08-15</i>	Datum för bosättning <i>2017-10-01</i>
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+	<i>1 674 750</i>
2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad	+	
3. Totalt inköpspris	=	<i>1 674 750</i>
4. P. 3 multiplicerat med din ägarandel i procent <input type="text" value="50"/> %	=	<i>837 375</i>

**F. Din nya bostad är en bostadsrätt (även motsvarande utomlands)** <sup>(18)</sup>

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

**G. Om din nya bostad finns utomlands - fyll i kompletterande uppgifter här** <sup>(19)</sup>

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

**3 H. Beräkna ditt uppskovsbelopp om din nya bostad är billigare än den sålda** <sup>(20)</sup>

**4**

Vinst (B p. 12) <i>393 250</i>	x	Inköpspris (E p. 4 eller F p. 2) <i>837 375</i>		
<hr/>		<i>862 750</i>	=	<i>381 683</i>
Försäljningspris (se <sup>(21)</sup> )				➔ För över beloppet till avsnitt <b>B p. 15</b>

01  
00  
sv  
28  
2106  
SKV

K6M-2-28-2017P4



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

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

## Återföring av hela uppskovsbeloppet

Har du inte

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

### Exempel:

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

Blankett K2, sidan 2

## F. Hela det preliminära uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning <sup>(9)</sup>

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

## Slutligt uppskov med hela eller delar av uppskovsbeloppet

Om den nya bostaden är lika dyr, eller dyrare än den sålda bostaden behöver du inte återföra någon del av uppskovsbeloppet, utan kan få slutligt uppskov med hela det preliminära uppskovsbeloppet. Läs under rubriken Lika dyr, dyrare eller billigare ersättningsbostad? på sidan 19 hur du beräknar försäljningspriset och inköpspriset. Du kan välja ett lägre uppskovsbelopp, men inte lägre än 50 000 kronor. Då återför du en del av det preliminära uppskovsbeloppet till beskattning vid deklARATIONEN 2018.

### Exempel:

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

Blankett K2, sidan 1

## B. Din nya bostad är ett småhus eller ägarlägenhet (även motsvarande utomlands) <sup>(5)</sup>

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

Blankett K2, sidan 2

## G. Slutligt uppskov med hela eller delar av det preliminära uppskovsbeloppet <sup>(10)</sup>

1. Preliminärt uppskovsbelopp från förra årets blankett K5, K6 eller K12	+	450 000	
2. Slutligt uppskovsbelopp Läs vid <sup>(10)</sup> innan du fyller i uppskovsbeloppet	-	450 000	
3. Uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning	=	0	➔ För över beloppet till p. 7.6 på InkomstdeklARATION 1

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

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

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

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

- + Din andel av vinsten i deklarationen 2017 (blankett K6 avsnitt B punkt 12).
- + Inköpspriset för din andel av den nya bostaden
- Försäljningspriset för din andel av den sålda bostaden.
- = Positivt eller negativt belopp

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

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

#### Exempel:

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

Vinsten från blankett K6, deklarationen 2017	150 000 kronor
Henrys andel av inköpspriset för radhuset	+1 500 000 kronor
Henrys andel av försäljningspriset för bostadsrätten	<u>- 1 550 000 kronor</u>
Positivt belopp	= 100 000 kronor

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

### Blankett K2, sidan 1

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

➔ Läs vid <sup>(8)</sup> innan du fortsätter till avsnitt G eller F

### Blankett K2, sidan 2

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

➔ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1

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

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

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

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

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

**Exempel:**

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

Vinsten från blankett K6, deklarationen 2017		Henrys andel av inköpspriset för radhuset
150 000 kronor	x	1 500 000 kronor
<hr/>		
1 550 000 kronor		
Henrys andel av försäljningspriset för bostadsrätten		

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

Blankett K2, sidan 1

**E. Om din nya bostad är billigare än den sålda bostaden - fyll i här** <sup>⑧</sup>

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

**Begäran om att få använda kvoteringsregeln** (fyll i uträknat belopp vid p. 5)  
 Jag har sålt bostaden och skrivit på köpekontraktet **den 21 juni – 31 december 2016**. Uppskovsbeloppet blir högre vid p. 5 än vid p. 4.

<b>5. <math>E p. 1 \times E p. 2</math> E p. 3</b>	=	145 161	
--	---	---------	--

Blankett K2, sidan 2

**G. Slutligt uppskov med hela eller delar av det preliminära uppskovsbeloppet** <sup>⑩</sup>

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



# Vad händer efter att jag har fått uppskov?

## Schablonintäkt och årlig skatt på uppskovsbeloppet

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

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

Schablonintäkten är 1,67 procent av det uppskovsbelopp som du har kvar vid ingången av kalenderåret. Schablonintäkten påverkas inte även om hela eller delar av uppskovsbeloppet återförs till beskattning under kalenderåret, till exempel vid försäljning av ersättningsbostaden eller vid så kallad frivillig återföring, eftersom beskattningstidpunkten är den 1 januari kalenderåret (se sidan 29). Återföringen får effekt först i nästföljande deklaration.

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

### Exempel:

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

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

## Beskattning (återföring) av uppskovsbeloppet

Uppskovsbeloppet ska beskattas när

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

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

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

### Du säljer ersättningsbostaden

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

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

### Exempel:

Staffan sålde sitt radhus och köpte en ny bostad, en bostadsrätt, år 2008. Han fick uppskov med hela sin vinst från husförsäljningen, 500 000 kronor, i deklarationen 2009. Han säljer bostadsrätten 2017 och flyttar till en hyresrätt. Staffan redovisar försäljningen av bostadsrätten i deklarationen 2018 (blankett K6) och återför uppskovsbeloppet till beskattning. På specifikationen till inkomstdeklarationen ser han att han har ett uppskovsbelopp på 500 000 kronor. Det stämmer med hans egna noteringar. Han tar därför upp sitt uppskovsbelopp, 500 000 kronor, på blankett K6 (punkt 11) i deklarationen 2018.

### Ersättningsbostad utomlands

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

- bosatt utomlands och
- begränsat skattskyldig i Sverige.

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

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

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

## Benefika överlåtelser

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

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

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

Behöver du inte återföra uppskovsbeloppet kan du välja att återföra hela eller delar av det frivilligt (se under rubriken Frivillig återföring på sidan 29).

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

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

### Exempel:

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

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

## Blankett K2, sidan 2

### Slutligt uppskov - återföring till beskattning, överföring och årlig uppgift

#### H. Slutligt uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning <sup>(11)</sup>

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

Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning		Bostadsrättsföreningens organisationsnummer
Brf Harpunen		599999-9999
1. Kvarvarande uppskovsbelopp	+	400 000
2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning Läs vid <sup>(11)</sup> innan du fyller i uppskovsbeloppet	-	200 000
3. Återstående uppskovsbelopp	=	200 000

➔ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1

# Uppgiftsskyldighet vid benefik överlåtelse utan skyldighet att återföra uppskovsbeloppet

Om det har skett en benefik överlåtelse där uppskovsbeloppet inte behöver återföras (se sidan 28) ska uppskovsbeloppet överföras till den nya ägaren. Överlåtaren eller överlåtarens dödsbo ska lämna följande uppgifter på blankett K2, avsnitt I:

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

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

Blankett K2, sidan 2

I. Slutligt uppskovsbelopp som ska överföras till ny ägare av ersättningsbostaden <sup>(12)</sup>		
- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomstdeklaration - vid arv, testamente eller bodelning i vissa fall (se upplysningarna)		
Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning	Bostadsrättsföreningens organisationsnummer	
<i>Brf Norrgården</i>	<i>599999-9999</i>	
Hela det kvarvarande uppskovsbelopp som ska föras över till en ny eller flera nya ägare	= <i>200 000</i>	
Ny ägares personnummer	namn och adress	andel av uppskovsbeloppet ovan i procent
<i>310720-1574</i>	<i>Sture Ek, Norrvägen 2, 123 45 Ököping</i>	= <i>100</i>
		=
		=

## Frivillig återföring

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

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

### Exempel:

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

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

skovsbelopp på 18 000 kronor måste du återföra hela beloppet.

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

### Exempel:

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

Maja måste återföra 20 000 kronor. Därefter blir hennes kvarvarande uppskovsbelopp 200 000 kronor.

I deklarationen 2018 kommer hon att betala skatt på en schablonintäkt som baserar sig på uppskovsbeloppet 220 000 kronor och först i deklarationen 2019 på det kvarvarande beloppet 200 000 kronor.

### Blankett K2, sidan 2

## Slutligt uppskov - återföring till beskattning, överföring och årlig uppgift

### H. Slutligt uppskovsbelopp som ska återföras till beskattning <sup>(11)</sup>

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

Fastighetsbeteckning, namn på bostadsrättsförening eller utländsk lägenhetsbeteckning		Bostadsrättsföreningens organisationsnummer
Brf Skogsglädjan		599999-9999
1. Kvarvarande uppskovsbelopp	+	220 000
2. Uppskovsbelopp som återförs till beskattning Läs vid <sup>(11)</sup> innan du fyller i uppskovsbeloppet	-	20 000
3. Återstående uppskovsbelopp	=	200 000

→ För över beloppet till p. 7.6 på Inkomstdeklaration 1

## Ersättningsbostad utomlands – du måste lämna uppgifter årligen

Har du en ersättningsbostad i ett annat EES-land än Sverige ska du lämna uppgifter till Skatteverket årligen om uppskovsbeloppet och eventuella förändringar av ägarförhållandena. Har det skett en förändring måste du förklara på vilket sätt. Du kanske måste återföra hela eller

delar av uppskovsbeloppet till beskattning (se i vilka fall du måste göra återföring i avsnittet Beskattning (återföring) av uppskovsbeloppet). Det gör du i så fall på blankett K2 i avsnitt H.

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

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

### Blankett K2, sidan 2

00	<b>J. Ersättningsbostad utomlands - årlig uppgift om ägarförhållanden <sup>(13)</sup></b>
sv	- om uppskovsbeloppet är från förra årets eller tidigare års inkomstdeklaration
11	Du har ett slutligt uppskovsbelopp och äger en ersättningsbostad utomlands (se specifikationen till Inkomstdeklaration 1). <b>Är ägarförhållandena desamma vid utgången av inkomståret som när du förvärvade ersättningsbostaden?</b> Om nej, lämna upplysningar om ägarförändringen under rubriken "Övriga upplysningar" på Inkomstdeklaration 1. Kontrollera också om hela/delar av uppskovsbeloppet ska återföras till beskattning.
102	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej

# Räkna ut din skatt

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

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

## Skatt på vinst

Vinsten, eller vinsten efter eventuellt avdrag för uppskovsbelopp från blankett K6, tas upp som en kapitalinkomst vid punkt 7.6 på Inkomstdeklaration 1. Skatten i inkomstlaget kapital är 30 procent.

Har du sålt en privatbostadsrätt ska du inte beskattas för hela vinsten utan för 22/30 (tjugotvå trettiondelar) av vinstbeloppet som du har redovisat vid punkt 12 eller 16 i avsnitt B på blankett K6. Eftersom 30 procent x 22/30 = 22 procent innebär det att skatten du ska betala är 22 procent av vinstbeloppet.

### Exempel:

I exemplet på sidan 13 räknade Daniel Jonsson ut sin vinst efter avdrag för uppskovsbelopp till 11 567 kronor. Den vinst som ska beskattas är 8 482 kronor (11 567 x 22/30). Denna del lägger Daniel ihop med ränteinkomsterna från hans bankkonton på 2 500 kronor och vinster från aktieförsäljningar på 8 500 kronor. Hans ränteutgifter 10 000 kronor dras av från dessa belopp. Nettot, 9 482 kronor (8 482 + 2 500 + 8 500 – 10 000), är hans inkomst av kapital som beskattas med en skattesats på 30 procent.

Om Daniel bara vill veta vad hans skatt på vinstbeloppet blir, multiplicerar han vinstbeloppet med 22 procent. Vinsten: 11 567 kronor x 22 procent = 2 544 kronor i skatt.

Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.)	Kapital
Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000	Ränteinkomster + 2 500
	Vinst aktier + 8 500
	Vinst bostadsrätt + 8 482
	Ränteutgifter – 10 000
	Inkomst av kapital = 9 482
	Skattesats 30 %
	Skatt = 2 844

Sammanlagd skatt 100 000 + 2 844 = 102 844 kronor

## Skatt på återfört uppskovsbelopp

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

### Exempel:

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

## Skattereduktion vid förlust

Om du har sålt en bostadsrätt och har räknat fram en förlust vid punkt 13 i avsnitt B på blankett K6 får du bara avdrag med 50 procent av förlusten. Halva förlusten dras av, tillsammans med andra utgifter i kapital och avdragsgill del av kapitalförlusterna, från kapitalinkomster och den skattepliktiga delen av kapitalvinsterna. Får du ett underskott (negativt belopp) vid denna uträkning får du en skattereduktion som minskar skatten på dina förvärvsinkomster.

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

### Exempel:

Om Daniel i exemplet ovan hade räknat ut en förlust på blankett K6 vid avsnitt B, punkt 13 på 25 000 kronor, hade hans avdragsgilla del av förlusten varit 12 500 kronor (25 000 x 50 procent). Hans skatt räknas då ut på följande sätt:

Beskattningsbar förvärvsinkomst (lön m.m.)	Kapital
Statlig och kommunal inkomstskatt = 100 000	Ränteinkomster + 2 500
	Vinst aktier + 8 500
	Ränteutgifter - 10 000
	Förlust bostadsrätt - 12 500
	Underskott av kapital = 11 500
	Skattereduktion 30 % = 3 450
Sammanlagd skatt 100 000 - 3 450 = 96 550 kronor	

## När ska jag betala in skatten?

Om du har räknat ut din skatt, och kommit fram till att din preliminära skatt för 2017 och eventuella skatteinbetalningar inte täcker den slutliga skatten, kanske du vill göra en extra skatteinbetalning för att undvika kostnadsränta. Om du beräknar att få ett underskott på skattekontot (alltså att det fattas pengar på kontot) som överstiger 30 000 kronor ska inbetalningen av överskjutande del vara bokförd på Skatteverkets bankgiro 5050-1055 senast den 12 februari 2018 för att du ska undvika kostnadsränta.

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

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

