

Information till fastighetsmäklare

Innehåll

- Inkomstdeklaration, bilaga K5/K6
- Förbättringsutgifter
- Bevisprövning för avdrag
- Vinst-/förlustberäkning
- Uppskov vid byte av bostad
- Nyheter inom fastighetsområdet



Vad är det som säljs?

- Privatbostadsfastighet/
näringsfastighet
- Privatbostadsrätt/
näringsbostadsrätt
- Andel i privatbostadsföretag/
oäkta bostadsföretag

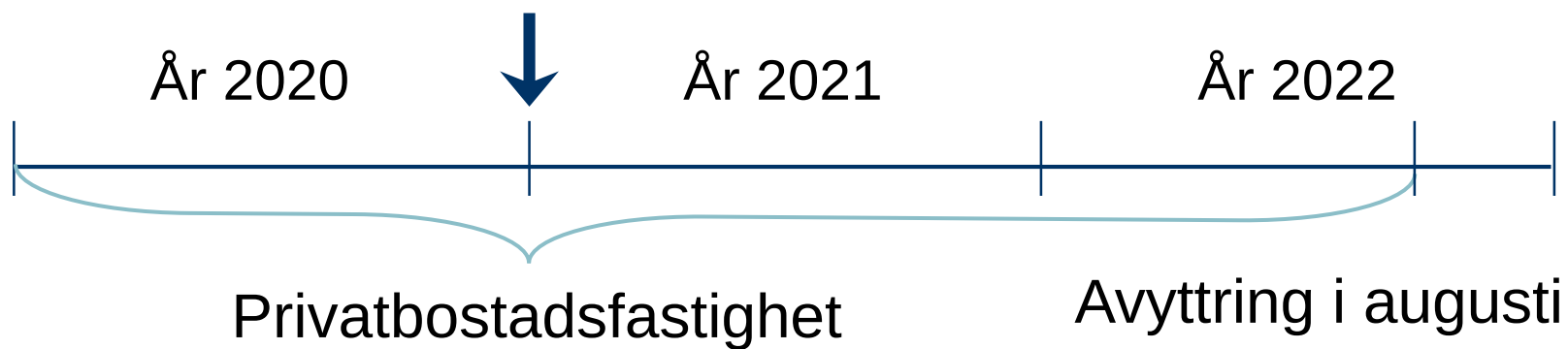


Närstående

- Make
- Förälder
- Mor- och farförälder
- Barn och barns make
- Syskon, syskons make och barn
- Dödsbo som den skattskyldige eller någon av de tidigare nämnda personerna är delägare i
- Styvbarn och fosterbarn



Tröghetsregeln



Inkomstdeklarationen, bilaga K5/K6

Krav på deklaration

- Avyttringar ska alltid redovisas i deklarationen
- Redovisning ska göras i deklarationen som lämnas året efter att bindande avtal slutits
- Tidpunkt för betalning och tillträde saknar betydelse
- Exempel:
 - Köpekontrakt 2020-12-03
 - Betalning och tillträde 2021-05-15
 - Redovisning i inkomstdeklarationen som lämnas in 3 maj 2021

Deklarera försäljning av bostad digitalt

Fördelar med att deklarerar bostadsförsäljning digitalt på skatteverket.se

- Förifyllda uppgifter
- Automatiska beräkningar och överföringar
- Skatteberäkning

Filimport av bilaga K5/K6

- Skapa en SRU-fil i ett skatte- och deklarationsprogram
- Skicka filen till den som sålt bostaden
- Säljaren importerar filen i sin digitala deklaration
- Alla uppgifter hamnar på rätt plats i deklarationen

Redovisa bostadsförsäljning

- Ny e-tjänst på Mina sidor
- Lättare att planera sin ekonomi
 - Räkna ut skatten
 - Ta ställning till uppskov
 - Göra inbetalning till skattekontot i tid och slippa ränta
- Säljaren kan skapa och skicka in ett utkast till deklarationsbilaga K5/K6 som sen kopplas ihop med inkomstdeklarationen

Mina sidor

StartFolkbokföringSkatter och deklarationerFastigheter och bostad

Fastigheter och bostad » Räkna ut skatt och skicka in uppgifter » Skicka in uppgifter om en såld bostad

Skicka in uppgifter om en såld bostad

Du kan spara ett utkast eller skicka in direkt. När du skickar in fyller Skatteverket i uppgifterna i din digitala inkomstdeklaration. Du kan godkänna eller ändra uppgifterna när du deklarerar.

1

Försäljningsår

Vilket år sålde du bostaden? Välj det år som du och köparen skrev under kontraktet.

Välj ▾

Avbryt

Spara

Fortsätt

2

Uppgifter om bostaden

3

Ägd och såld andel

4

Försäljningspris och avdrag

5

Resultat

6

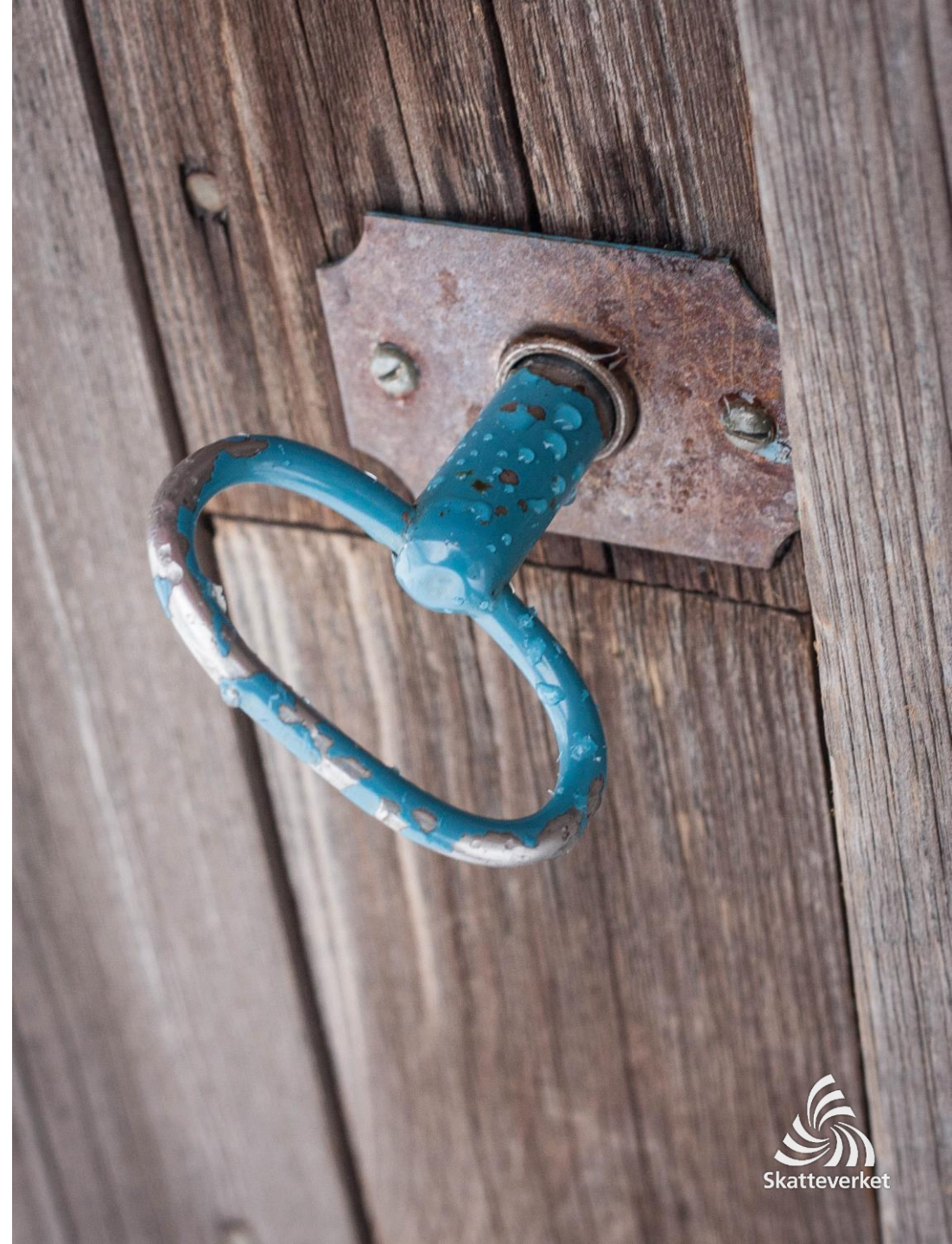
Granska och skicka in

7

Kvittens

Försäljningspris och utgifter för försäljningen

- Köp, gåva eller byte?
- Vad räknas som försäljningsutgift?
- Vad räknas inte som förbättringsutgift?



Inköpspris

- Huvudregel är att inköpspris motsvarar beloppet i köpekontraktet
- Förvärv före 1952 (fastigheter) och 1974 (bostadsrätt)
- Benefikt fång



Förbättringsutgifter

Förbättringsutgifter

- Grundförbättringar: ny-, till- och ombyggnad
- Förbättrande reparationer och underhåll
- Minst 5 000 kr/beskattningsår
- Rot



Ny-, till- eller ombyggnad

- Nyuppförande eller utökning av volym
- Tillföra bostaden något som inte funnits tidigare
- Väsentlig ändring av byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion



Som grundförbättringar räknas också

- Utgifter för att tillföra fastigheten något som inte funnits tidigare, exempelvis
 - Diskmaskin
 - Braskamin
 - Fasta garderober
 - Utökning av köksskåp
- Utbyte av fastighetsdelar



Grundförbättringar forts.

- En standardförbättring är normalt inte en grundförbättring
 - Till exempel byte av kök, vitvaror, oljepannor med mera från 80-talsstandard till dagens standard

Kammarrätten i Jönköping 97-04-08, mål nr 3365-1996
Kammarrätten i Jönköping 99-08-25, mål nr 2681-1997

Exempel reparationer och underhåll forts.

Avdragsgillt endast om

- inom 5-årsgränsen
- minst 5 000 kr per år
- fastigheten var i bättre skick vid försäljningen än vid köpet



Exempel reparationer och underhåll

- Ommålning och omtapetsering
- Utbyte av äldre maskiner mot nya likvärdiga
- Utbyte av golvmattor
- Golvslipning
- Utbyte av skåpluckor i kök
- Omputsning och ommålning av fasad
- Omläggning av tak till samma material

Förbättringsutgifter, nytt hus

Kan man få avdrag för förbättringsutgifter vid köp av ny bostad?



Nedlagda utgifter är aldrig en förbättrande reparation om bostaden var ny vid förvärvet

Reparation och grundförbättring

En och samma åtgärd kan innehålla både reparation och grundförbättring.

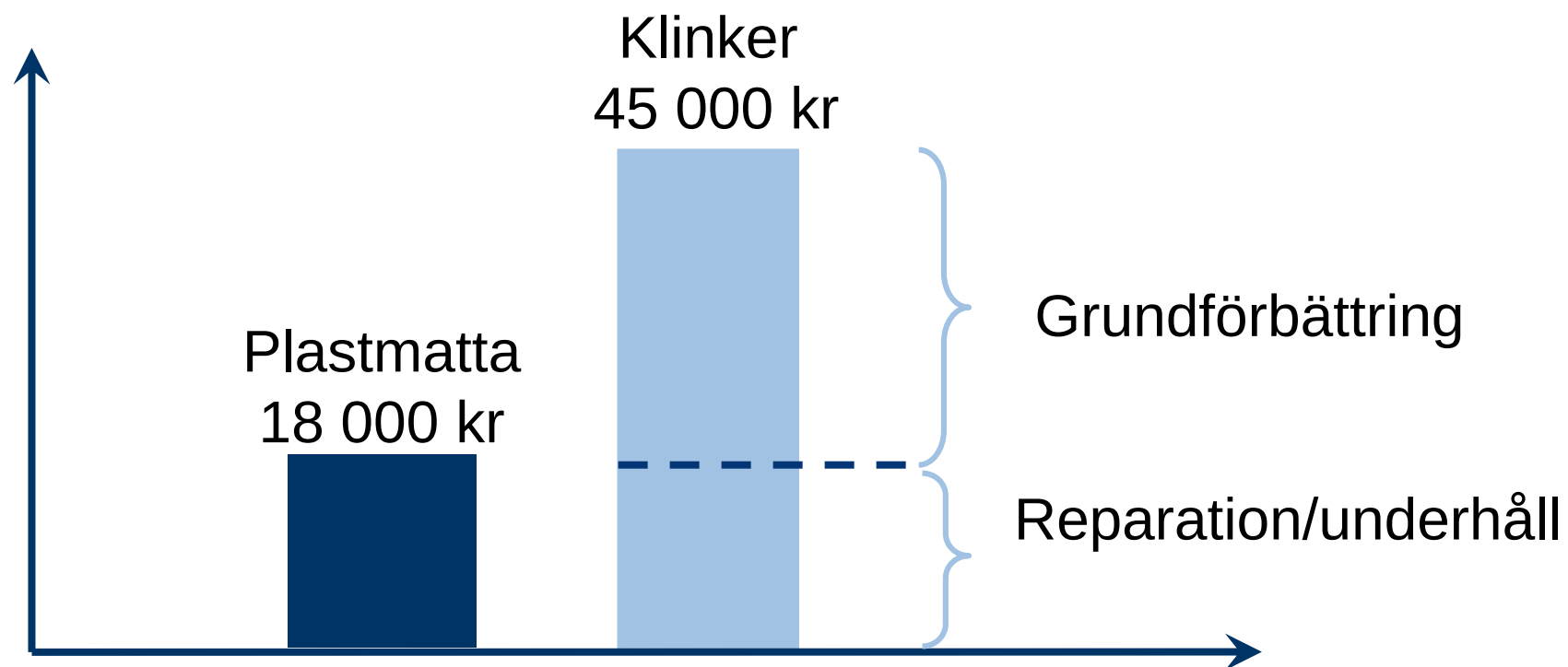
Exempel:

Plastmatta ersätts med klinker. Ny plastmatta kostar 18 000 kr, klinker kostar 45 000 kr.

Grundförbättring = 27 000 kr
Reparation = 18 000 kr



Reparation och grundförbättring



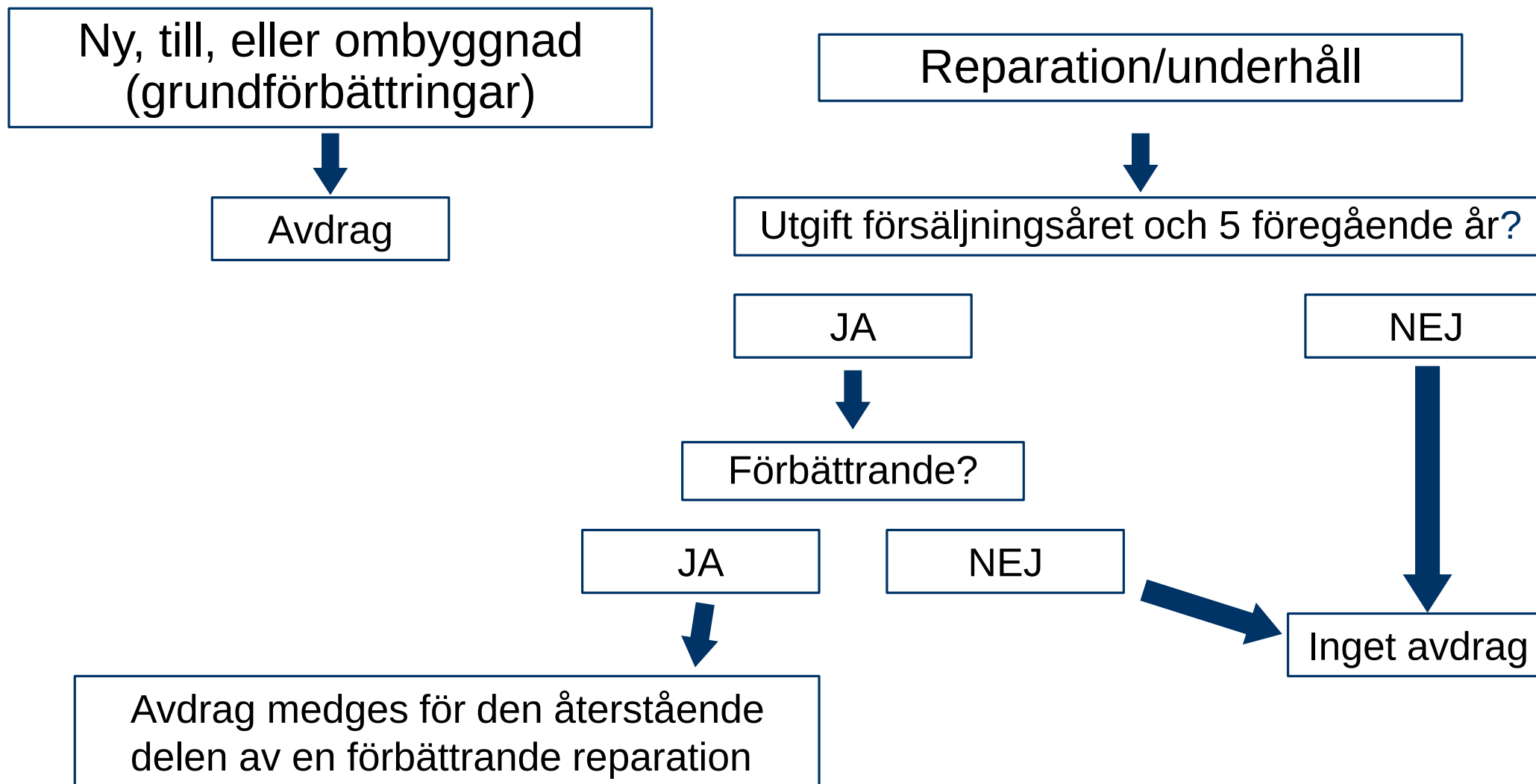
En och samma åtgärd kan innehålla både reparation och grundförbättring

Förbättringsutgifter i trädgård och på tomt

- Ny-, till- och ombyggnad
 - Anläggning av trädgård
 - Nyplantering av träd, buskar, gräsmatta etc.
- Förbättrande reparation och underhåll
 - 5-årsgräns
 - Bättre skick
- Ska uppgå till 5 000 kr per år



Grundförutsättning: Förbättringsutgifter minst 5 000 kr/år



Bevisprövning för avdrag

Bevismedel och bevisvärde

- Kvitto/faktura
- Offerter
- Fotografier
- Ritningar och bygglov
- Fastighetsdeklarationer
- Lån eller uttag av pantbrev
- Egna anteckningar
- Mäklarens frågelista
- Intyg
- Mäklarprospektet

Det ska helt klart kunna visas vilka arbeten som gjorts

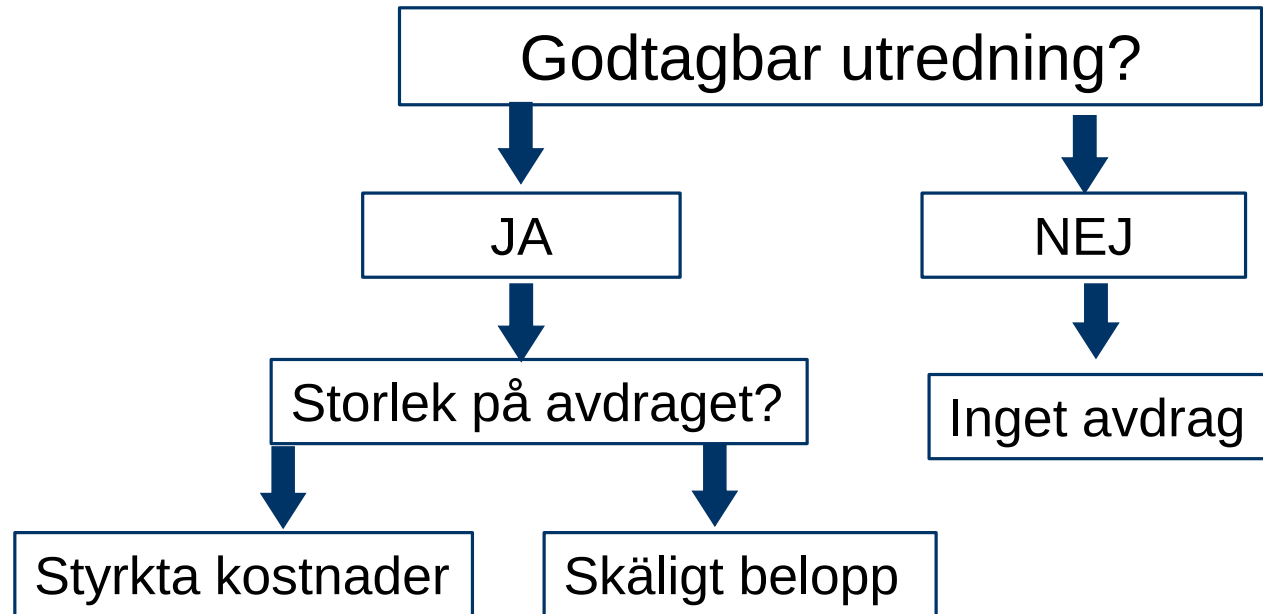
Bevisning av förbättringsutgifter

- Säljaren ska kunna styrka utgiften
- Säljaren har bevisbördan för yrkade avdrag
- Höga krav ställs på bevisningen, men inget absolut krav på faktura eller annan liknande handling
- RÅ 2002 ref. 73

Inget avdrag för eget arbete

Bevisprövning

Bevisprövningen kan delas upp i två skilda moment



Säljaren ska visa att det skett en förbättring

Osäker på ett avdrag?

Skatteverket / e-tjänster

Inkomstdeklaration 1

Deklarant: Greger, Nina Maria 730906-9289

Inkomstdeklaration: Ej inskickad via denna e-tjänst

Bilagor: Ej klara

Byt deklaratant

Mina Sidor

Logga ut

Start

Kontrollera

Bilagor

Ändra

Skatteuträkning

Bankkonto

Mina uppgifter

Skicka in

Kvittenser tidigare år

[Start](#) > [Ändra](#) > Övriga upplysningar

Hjälpe

Övriga upplysningar

☐ Kryssa här om du har haft inkomst från utlandet

☐ Kryssa här om du begär avräkning av utländsk skatt

Övrigt

Här kan du lämna uppgifter som inte finns på blanketten och som Skatteverket behöver för att fastställa din slutliga skatt, t. ex. om du begär ackumulerad inkomst.

Om du vill spara ändringen, klicka på knappen "Spara". I annat fall, klicka på "Avbryt".

Spara

Avbryt

Öppet yrkande

Omprövning

En begäran om omprövning ska ha kommit till Skatteverket senast det sjätte året efter utgången av det kalenderår då beskattningsåret har gått ut (66 kap. 7§ skatteförfarandelagen)

Exempel: Om bostaden säljs under år 2021 är det den 31 december 2027 som är sista dagen för att begära omprövning

Konsekvenser av oriktiga uppgifter

- Nekat avdrag
- Skattetillägg



PAUS

Beräkning av vinst/förlust

Kapitalvinstberäkning

+	Försäljningspris
-	Utgifter för försäljningen
-	Inköpspris
-	Förbättringsutgifter
-	Kapitaltillskott, endast BR
-/+	Bostadsrättens andel av inre reparationsfond, endast BR
=	Kapitalvinst eller kapitalförlust
+	Återföring av ev. tidigare uppskov
=	Vinst eller förlust

Vinst eller förlust

	Blankett	Vinst	Förlust
Privatbostadsfastighet inklusive ägarlägenhet	K5	22 %	15 %
Näringsfastighet inklusive ägarlägenhet	K7	27 %	19 %
Privatbostadsrätt	K6	22 %	15 %
Näringsbostadsrätt	K8	27 %	19 %
Andel i oäkta bostadsföretag	K9	25 %	21 %

Beräkningshjälp för din bostadsförsäljning Lyssna

Här kan du beräkna din vinst eller förlust vid bostadsförsäljning, skatt på vinsten och möjligt uppskovsbelopp. Fyll i dina uppgifter i fälten nedan.

Beräkningshjälp för din bostadsförsäljning

1. Fyll i dina uppgifter

2. Resultat

Försäljningsdatum

Välj din bostadstyp

Bostadsrätt



Småhus



Räkna ut vinst/förlust

När ska skatten betalas?

Om du har gjort en vinst på din bostadsförsäljning och vill undvika ränta kan du göra en extra skatteinbetalning senast den 12 februari året efter du sålde din bostad.

Att tänka på när du använder tjänsten

Tjänsten ger bara ett korrekt resultat om du har sålt en privatbostad. Om du har sålt en oäkta bostadsrätt eller näringsbostad gäller andra regler som påverkar din vinst och skatt.

För att kontrollera om du uppfyller grundförutsättningarna för att begära uppskov kan du använda uppskovsguiden.

[» Till uppskovsguiden](#)

För att resultatet ska bli så korrekt som möjligt underlättar det att du har alla belopp tillgängliga innan du börjar. Använd tjänsten för att räkna ut vad du kan göra avdrag för och med vilka belopp.

[» Räkna ut avdrag för renoveringar och nybyggnation](#)

▶ Rot- och rutarbete

▼ Försäljning av bostad

▶ Räkna ut vinst, förlust och skatt

▼ Avdrag för renoveringar och nybyggnad

Grundförbättringar

Reparationer och underhåll

▶ Uppskov

Hyra ut privatbostad

▶ Fastighetstaxering

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Bostad i utlandet

Äga fastighet i Sverige – bo utomlands

Försäljning av kolonistuga eller hus på en arrendetomt

▶ Beskattning av andel i oäkta bostadsföretag

Mikroproduktion av förnybar el – privatbostad

Privat » Fastigheter och bostad » Försäljning av bostad » Avdrag för renoveringar och nybyggnad

 Lyssna

Avdrag för renoveringar och nybyggnad

När du säljer en bostad kan du göra avdrag för vissa renoveringar. Det gäller när du har sålt en bostadsrätt, en ägarlägenhet eller ett småhus, till exempel ett radhus, en villa eller ett fritidshus. Här får du hjälp att avgöra vilka avdrag som du kan göra, och hur du redovisar dem på rätt sätt i deklarationen.

Räkna ut avdrag för renoveringar och nybyggnad



Regler för avdrag



Avdrag för hela utgiften

Du får göra avdrag för hela utgiften om du har bygg nytt, byggt till eller byggt om och ändrat planlösningen i bostaden. Du får också göra avdrag med hela beloppet för inköp av utrustning som inte har funnits i bostaden tidigare.

Du kan ha gjort åtgärden när som helst under tiden som du ägde bostaden.

[Visa mer](#)


Avdrag för en del av utgiften

För vissa renoveringar får du bara göra avdrag med en del av utgiften:

- Du har **bytt ut något som redan fanns** i bostaden.
- Du har renoverat **utan att ändra planlösningen**.

Det finns en tjänst som räknar ut vilken typ av avdrag du kan göra och med vilket belopp du kan göra avdrag.

[Visa mer](#)


Inget avdrag

- Du kan inte göra avdrag för vissa typer av renoveringar om bostaden var nybyggd när du köpte den.
- Verktyg och arbete som du själv har utfört får du inte göra avdrag för.

[Visa mer](#)



▼ Skattekonto – betala och få tillbaka

Sekretess på skattekontot

Ränta på skattekontot

▼ Inbetalning till skattekontot

Extra inbetalning

Skatteverkets kontonummer

Anstånd med skattebetalning

► Utbetalning från skattekontot

Underskott på skattekontot

Inbetalning avseende
skuldsaneringOm din debiterade preliminärskatt
inte stämmer

► Skattetillägg för privatpersoner

Undvik kvarskatt

Regelbunden skatteåterbäring

► Arbete och inkomst

Privat » Skatter » Skattekonto – betala och få tillbaka » Inbetalning till skattekontot



Language ▼



Lyssna

Inbetalning till skattekontot

En inbetalning till Skatteverket ska göras till Skatteverkets bankgironummer för skatteinbetalningar. Använd bankgironummer 5050-1055 oavsett var i Sverige du befinner dig.

Använd våra e-tjänster

OCR-beräkning



00-24

Räkna ut din skatt



00-24

Skattekonto



05-03

Du som är privatperson har normalt en arbetsgivare som drar skatt från din lön varje månad och betalar in den till Skatteverket. Om du av någon anledning vet att du behöver betala mer skatt än vad arbetsgivaren drar av och betalar in kan du när du vill göra en inbetalning till Skatteverket, en så kallad extra inbetalning.

Skatteverket tillgodoräknar dig inbetalningen på ditt skattekonto så snart vi fått den.

Vill du slippa ränta på kvarskatten?

Belopp att betala
över 30 000 kr



12 februari 2021

Belopp att betala
30 000 kr eller mindre



3 maj 2021

Finns pengarna på Skatteverkets konto vid dessa datum blir det ingen ränta

Uppskov vid byte av bostad

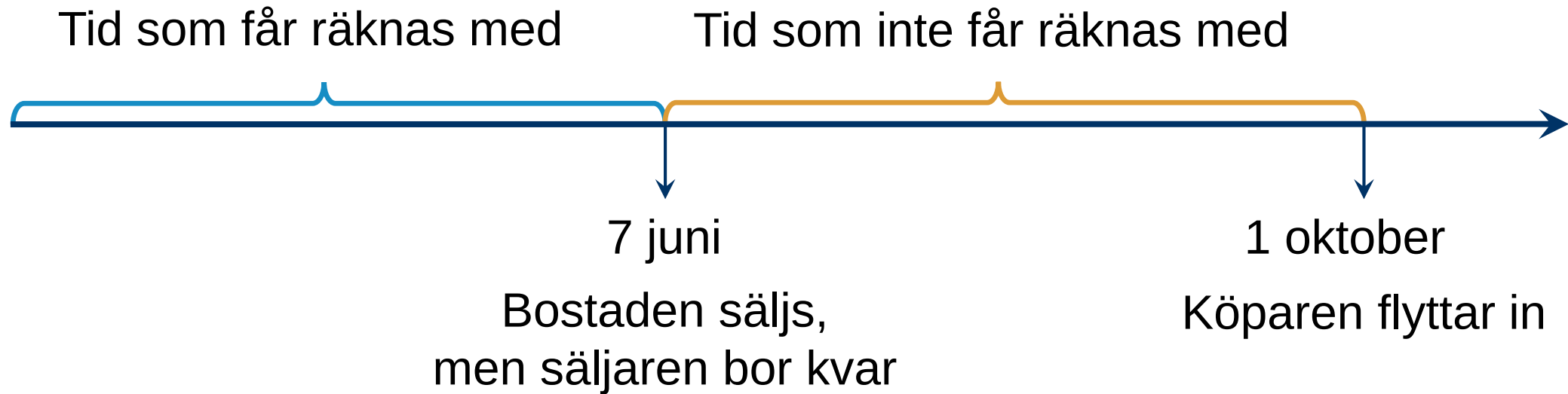
Ursprungsbostaden

- Småhus, ägarlägenhet eller bostadsrätt som är privatbostad
- Permanentbostad
 - Bosatt minst ett år före försäljningen, eller
 - Minst tre av de senaste fem åren
- Belägen i en stat inom EES-området



Bosättningstid

Bosättningstiden slutar vid dagen för avyttring (kontraktsdagen)
Tid som säljaren bor kvar fram till tillträdet får inte räknas med



Ersättningsbostad

- Småhus med mark
- Småhus på annans mark
- Småhus på lantbruk, till exempel mangårdsbyggnad
- Ägarlägenhet
- Tomt där småhus byggs eller ägarlägenhet byggs
- Bostad i privatbostadsföretag

Belägen i en stat inom EES-området

Viktiga tidpunkter

Köp av ersättningsbostad

- Tidigast året före försäljningsåret
- Senast året efter försäljningsåret



Uppskov

- Nybyggd bostadsrätt som ersättningsbostad
- Kan en bostadsrätt under uppbyggnad utgöra ersättningsbostad?
 - Ja, men det krävs att arbetet med byggnadens grund har påbörjats, t.ex. genom gjutning av bottenplattan

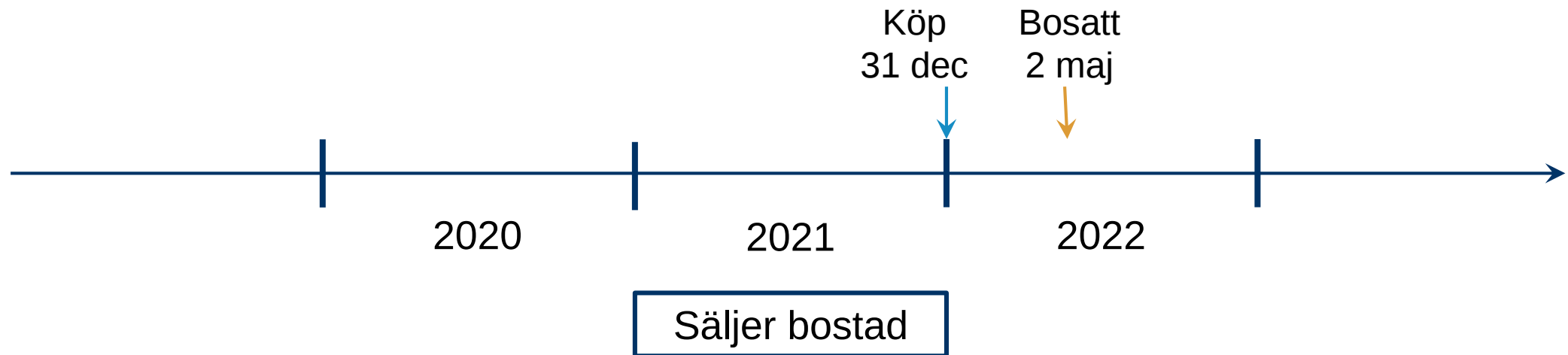


Uppskovsbelopp

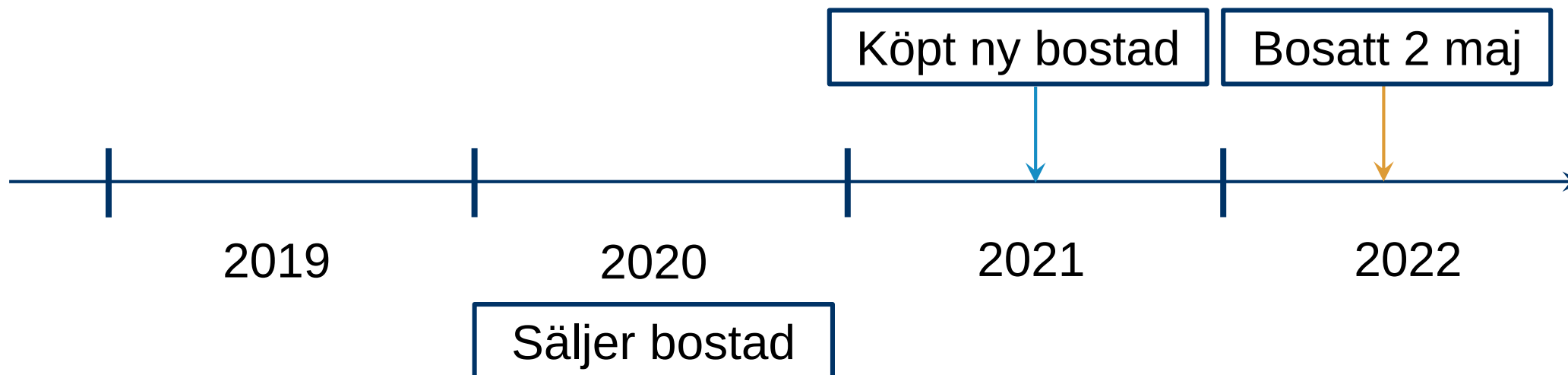
- Uppskovsbeloppet måste uppgå till minst 50 000 kr, för varje delägare för sig
- Inget tak för maximalt uppskovsbelopp för avyttringar som skedde perioden 21 juni 2016 – 30 juni 2020
- Beslut till nytt takbelopp from 1 juli 2020 till 3 miljoner

Slutligt uppskovsbelopp

- Avdrag för uppskovsbelopp minst 50 000 kr
- Köpt en bostad senast 31 december 2021
- Bosatt dig i den nya bostaden senast den 2 maj 2022



Preliminärt uppskovsbelopp



Återföring av uppskov

- När ersättningsbostaden säljs
- Vid överlåtelse genom arv, testamente, gåva och bodelning
- Frivilligt

Undantag: Arv till make/sambo/ hemmavarande barn under 18 år.
Bodelning när äktenskap eller samboförhållande upphör.

Uppskov

- Det finns en guide för beräkning av uppskov på webbplatsen
- Guiden förutsätter att den sålda bostaden är en privat bostad i Sverige eller inom EES

» Rot- och rutarbete

» Försäljning av bostad

» Räkna ut vinst, förlust och skatt

» Avdrag för renoveringar och nybyggnad

» Uppskov

Förutsättningar för uppskov

Preliminärt uppskov

Slutligt uppskov

Omvandla preliminärt uppskov till slutligt uppskov

Räkna ut försäljningspris och inköpspris

Årlig kostnad för uppskov

Frivillig återföring

När ersättningsbostaden säljs eller övergår till ny ägare

Nytt förslag om att ta bort skatten på bostadsuppskov

Hyra ut privatbostad

» Fastighetstaxering

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Bostad i utlandet

Äga fastighet i Sverige – bo utomlands

Försäljning av kolonistuga eller hus på en arrendetomt

» Beskattning av andel i oäkta bostadsföretag

Mikroproduktion av förnybar el –

Privat » Fastigheter och bostad » Försäljning av bostad » Uppskov

Lyssna

Uppskov med skatten när du har sålt din bostad

Du som får en vinst när du säljer din bostad och ska köpa en ny har vissa fall möjlighet att skjuta upp beskattningen av hela eller delar av vinsten genom att ansöka om uppskov.

Kan du skjuta upp din skatt?

I denna guide får du vägledning om dina möjligheter att begära uppskov. Guiden förutsätter att den sålda bostaden är en privatbostad i Sverige eller övriga EES-området.

Vad är en privatbostad?

Vad är EES-området?

Om du utför ny-, till- och ombyggnadsarbeten på en tidigare köpt bostad

1. Välj din bostadssituation 2. Resultat

1. Den sålda bostaden

Jag bodde i den sålda bostaden och hade bott där sammanhängande hela det senaste året när jag och köparen skrev på köpekontraktet.

☒ Ja
☐ Nej

2. Den nya bostaden

☐ Jag köpte en ny bostad året innan jag sålde.
☒ Jag köpte en ny bostad samma år som jag sålde.
☐ Jag köpte en ny bostad året efter jag sålde.
☐ Jag har inte köpt någon ny bostad.

3. Bosatt i ny bostad

Jag flyttade eller kommer att flytta in senast den 2 maj året efter jag sålde.

☒ Ja
☐ Nej

Nästa >

Uppskov på Mina sidor



Mina sidor

[Inställningar](#)

Frida Kranstege 770523-2382

[Logga ut](#)

Sök i Mina sidor



[Start](#)

[Folkbokföring](#)

[Skatter och deklarationer](#)

[Fastigheter och bostad](#)

[Fastigheter och bostad](#) » Bostadsuppskov

Bostadsuppskov

Uppskov innebär att du har sålt en bostad med vinst och skjuter upp att betala skatt på hela eller delar av vinsten. Den del av vinsten som du får uppskov med kallas för uppskovsbelopp. Du som har uppskov betalar en årlig skatt på cirka 0,5 procent på ditt uppskovsbelopp.

Kvarvarande uppskovsbelopp: 474 130 kr

Fastighetsbeteckning

SMÅHUS ABC:123

Inkomstår

2019

Uppskovstyp

Slutligt uppskov hus

Du företräder

Kranstege, Frida
770523-2382

Byt



Nyheter inom fastighetsområdet

Slopad "ränta" på uppskov vid bostadsförsäljning

Fördelning av förbättringsutgifter

**Fritidshus som tillfälligt
använts som bostad ger
inte väsentlig anknytning**

Ny skattereduktion för privatpersoner som installerar grön teknik



Skatteverket