

Blanketten ska lämnas av dig som har sålt en oäkta bostadsrätt eller fått bostadsförmån eller annan utdelning från bostadsföretaget.
I bifogade upplysningar finns mer information om när du ska använda blanketten och hur du fyller i varje avsnitt.
Information finns även på www.skatteverket.se/beskattningoaktabostadsforetag.
Ange belopp i hela kronor.

Inkomstår

2019

Datum när blanketten fylls i

2020-03-17

Numrering vid flera K9

1

Namn

Personnummer

A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten

Det oäkta bostadsföretagets namn	Organisationsnummer	Bostadsföretaget är
Försäljningsdatum enligt köpekontrakt	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	☐ en bostadsrättsförening
	Lägenhetens beteckning	☐ ett aktiebolag

B. Beräkna vinst eller förlust

Beloppen vid p. 1-7 nedan är		Den andel av bostadsrätten som du har sålt, i procent		=	%
☐ gemensamma för flera delägare	☐ individuella				
1. Försäljningspris enligt köpekontrakt	+				
2. Försäljningsutgifter t.ex. mäklararvode	-				
3. Inköpspris m.m.	-				
4. Förbättringsutgifter	-				
5. Kapitaltillskott	-				
6. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen	-				
7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet	+				
8. Vinst eller förlust	= +/-				
9. Beloppet vid p.8 x den andel av bostadsrätten som du har sålt om beloppen vid p.1-7 är gemensamma för flera delägare	= +/-				
10. Återföring av uppskovsbelopp	+				
11. Vinst	=				➔ Fortsätt till sidan 2 om du ska göra avdrag för uppskovsbelopp. Fortsätt annars till p.13
12. Förlust	=				➔ Fortsätt till p.14
13. Vinst: Beloppet vid p.11 x 5/6	=				➔ För över beloppet till p.7.5 på Inkomstdeklaration 1 eller p.7.4 om bostadsföretaget är ett aktiebolag
14. Förlust: Beloppet vid p.12. Om bostadsföretaget är ett aktiebolag är det i stället 5/6 av beloppet vid p.12	=				➔ För över beloppet till p.8.4 på Inkomstdeklaration 1 eller p.8.3 om bostadsföretaget är ett aktiebolag
15. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp	-				➔ Jag begär preliminärt uppskov på grund av betydande samhällsförflyttning ☐
16. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp	-				
17. Återstående vinst efter avdrag för uppskovsbelopp (Beloppet vid p.11 minus p.15 eller p.16) x 5/6	=				➔ För över beloppet till p.7.5 på Inkomstdeklaration 1 eller p.7.4 om bostadsföretaget är ett aktiebolag

Uppskov med beskattning av vinst

Du kan bara begära uppskov om bostadsföretaget var ett privatbostadsföretag när du och köparen skrev på köpekontraktet för den sålda bostadsrätten.

Personnummer

C. Uppgifter om din bosättning i den sålda bostadsrätten

Jag har varit bosatt i bostadsrätten	fr.o.m.	t.o.m.
Bostadsrätten är en permanentbostad eftersom jag har		
☐ varit bosatt under minst ett år närmast före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	☐ varit bosatt sammanlagt minst tre år av de senaste fem åren före försäljningsdatum enligt köpekontraktet	
☐ 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. Se upplysningarna

E. Din nya bostad är ett småhus eller ägarlägenhet eller motsvarande utomlands

Fastighetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
1. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.	+	
2. Utgift för ny-, till- eller ombyggnad	+	
3. Totalt inköpspris	=	
4. P.3 multiplicerat med din ägarandel i procent %	=	

F. Din nya bostad är en bostadsrätt eller motsvarande utomlands

Bostadsrättsföreningens eller den utländska motsvarighetens namn		Svenskt organisationsnummer
Lägenhetens beteckning	Inköpsdatum enligt köpekontrakt	Datum för bosättning
1. Inköpspris minus eventuell inre reparationsfond		
2. P.1 multiplicerat med din ägarandel i procent %	=	

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

Typ av bostad ☐ Småhus ☐ Lägenhet	Boendeformens beteckning i det land där bostaden finns	Land
Bostadens adress		

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

Vinst i B p.11 _____ X _____ Försäljningspris minus försäljningsutgifter	Inköpspris i E p.4 eller F p.2 _____ =	För över beloppet till avsnitt B p.16
--	---	---

Bostadsförmån/utdelning

I. Beräkna skattepliktig del av bostadsförmån eller annan utdelning för en oäkta bostadsrätt

1. Bostadsförmån/utdelning för den oäkta bostadsrätten	=	15 399	Bostadsföretagets organisationsnummer 16769609-9394
2. Den del som ska tas upp i kapital; beloppet vid p.1 x 5/6	=	12 832	För över beloppet till p.7.2 på Inkomstdeklaration 1

K9M-2-02-2019P4



Upplysningar

På blankett K9 redovisar du vinst eller förlust om du har sålt en oäkta bostadsrätt, alltså en andel i ett oäkta bostadsföretag, om bostadsföretaget var oäkta den 1 januari försäljningsåret. Här redovisar du också bostadsförmån eller annan utdelning som du har fått från bostadsföretaget. Ett oäkta bostadsföretag kan vara en bostadsrättsförening, en bostadsförening (ekonomisk förening) eller ett aktiebolag.

Deklarera försäljningen året efter det år du och köparen skrev på köpekontraktet. Du får en kontrolluppgift KU55 från bostadsföretaget om försäljningen. Uppgifterna på kontrolluppgiften finns med på specifikationen till din inkomstdeklaration. Du hittar mer information på www.skatteverket.se/beskattningsoaktabostadsforetag (i fortsättningen kallat www.skatteverket.se)

Du kan normalt inte få uppskov med beskattning av vinst när du säljer en oäkta bostadsrätt. Läs mer om när du kan få uppskov vid B p.11 och 12.

Du deklarerar enklast i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1 på www.skatteverket.se. Har du sålt bostadsrätten är blanketten redan skapad åt dig och du får hjälp med uträkningar och överföringar. Begär du uppskov får du hjälp med att räkna ut ditt uppskovsbelopp.

Om du ändå väljer att fylla i pappersblanketten lämnar du den tillsammans med Inkomstdeklaration 1.

Redovisa försäljningen

Skriv vilket datum du fyller i blanketten. Numrera blanketterna om du lämnar flera K9. Fyll i ditt namn och personnummer.

A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten

Fyll i bostadsföretagets namn och organisationsnummer. Fyll sedan i datumen på köpekontrakten från försäljningen och från köpet av bostadsrätten, inte köpebrevens datum. Har du ärvt bostadsrätten, fått den i gåva eller genom bodelning fyller du i datumen för den tidigare ägarens köp. Därefter fyller du i lägenhetens beteckning. Markera till sist med ett kryss om bostadsföretaget är en bostadsrättsförening/ bostadsförening, eller ett aktiebolag.

B. Beräkna vinst eller förlust

Vinsten eller förlusten räknas ut på två olika sätt. Vilket sätt du ska välja beror på ägarförhållandena under den tid du har ägt bostadsrätten. Har du fått bostadsrätten i gåva, arv, genom bodelning eller testamente utgår du från ägarförhållandena sedan den tidigare ägaren köpte bostadsrätten.

Ensam ägare

Om du har varit ensam ägare sedan du köpte bostadsrätten sätter du ett kryss vid **individuella uppgifter**. Fyll i de belopp som gäller för hela bostadsrätten vid p.1-7 och din vinst eller förlust vid p.8.

Flera ägare

Har ni varit flera delägare sedan du köpte bostadsrätten gör du så här:

- Om samtliga delägare har sålt **hela** bostadsrätten tillsammans och ni har köpt bostadsrätten tillsammans, ägt lika stora delar av den under hela innehavstiden och ska göra avdrag för samma förbättringsutgifter, sätter du ett kryss i **gemensamma uppgifter**. Fyll i de belopp som gäller för hela bostadsrätten vid p.1-7. Fyll i hela vinsten eller förlusten vid p.8 och din andel av den vid p.9.
- I **alla andra situationer sätter du ett kryss vid individuella uppgifter** och fyller i dina personliga belopp. Det gäller till exempel om inte hela bostadsrätten är såld utan det bara är din eller några delägares andelar som är sålda. Fyll i din andel av försäljningspriset och försäljningsutgifterna vid p.1-2. Fyll i hela försäljningspriset och försäljningsutgiften om det bara är du som har sålt en del av bostadsrätten. Fyll även i din andel av inköpspriset, förbättringsutgifterna, kapitaltillskottet och reparationsfonden vid p.3-7. Fyll i din vinst eller förlust vid p.8.

Fyll sedan i hur stor del av hela bostadsrätten som du sålde, i procent. Du kan ta med två decimaler.

B p.1, 2 och 3 Fyll i försäljningspriset från köpekontraktet och dina försäljningsutgifter, exempelvis mäklararvode.

Fyll i inköpspriset. Ta med insatsen/grundavgiften och eventuella upplåtelse- och inträdesavgifter om du hämtar inköpspriset från upplåtelseavtalet. Fyll i den tidigare ägarens inköpspris om du har fått bostadsrätten i gåva, genom arv, testamente eller bodelning.

B p.4 Om du har haft utgifter för grundförbättringar, till exempel ny-, till- eller ombyggnad eller utgifter för förbättrande reparationer och underhåll kan du ha rätt att dra av dem. Läs på www.skatteverket.se/avdragvidforsaljning innan du fyller i ditt avdrag i blanketten.

B p.5, 6 och 7 Har du lämnat ett kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen fyller du i det här. Det ska vara en inbetalning som du har gjort utan villkor om återbetalning och som har höjt föreningens egna kapital.

Fyll i bostadsrättens andel av eventuell inre reparationsfond vid försäljningen och vid köpet.

Eventuella belopp hittar du på kontrolluppgiften.

B p.8, 9 och 10 Räkna ut om p.1 minus p.2-6 plus p.7 blir en vinst eller förlust och fyll i det uträknade beloppet i p.8. Multiplicera beloppet i p.8 med den andel av bostadsrätten som du sålde om beloppen i p.1-7 är gemensamma för flera delägare och fyll därefter i det uträknade beloppet vid p.9.

Fyll i uppskovsbeloppet om du fick uppskov med beskattning av vinst när du köpte den sålda bostadsrätten. Eventuellt uppskovsbelopp finns med på specifikationen som bifogas din deklaration. Läs mer på www.skatteverket.se hur du ska göra om du inte har sålt hela din ägarandel av bostadsrätten.

B p.11 och 12 Lägg ihop vinst vid p.8 eller 9 med eventuellt uppskovsbelopp vid p.10 eller minska förlusten vid p.8 eller 9 med uppskovsbeloppet.

Får du en vinst fyller du i den vid p.11. Du kan normalt inte få uppskov med beskattning av vinsten om du säljer en oäkta bostadsrätt. Skulle bostadsrättsföreningen ha blivit ett privatbostadsföretag när du och köparen skrev på köpekontraktet kan du dock få uppskov om du uppfyller de övriga kraven för att få uppskov. Läs mer om kraven på www.skatteverket.se/forsaljningbostad.

Fortsätt till sidan 2 om du ska göra avdrag för uppskovsbelopp. Om du inte ska begära uppskov fortsätter du till p.13.

Får du en förlust fyller du i den vid p.12. Fortsätt därefter till p.14.

B p.13 Här räknar du ut din skattepliktiga vinst. Multiplicera vinsten vid p.11 med 5/6 och fyll i det uträknade beloppet vid p.13. Om bostadsföretaget är en bostadsrättsförening eller en bostadsförening för du över beloppet vid p.13 till p.7.5 på Inkomstdeklaration 1. Om bostadsföretaget är ett aktiebolag för du i stället över beloppet till p.7.4.

B p.14 Här redovisar du den förlust som ska föras över till Inkomstdeklaration 1. Om bostadsföretaget är en bostadsrättsförening eller en bostadsförening flyttar du bara beloppet vid p.12 till p.14. Förlusten vid p.14 för du sedan över till p.8.4 på inkomstdeklarationen. Förlusten ska inte kvoterats till 5/6. Är bostadsföretaget ett aktiebolag multiplicerar du förlusten vid p.12 med 5/6 och fyller sedan i det uträknade beloppet vid p.14. Därefter för du över beloppet vid p.14 till p.8.3 på Inkomstdeklaration 1.

Begära uppskov med beskattning av vinst

Om du har sålt med vinst har du i vissa fall rätt att skjuta upp beskattningen av hela eller delar av vinsten. Det gör du genom att dra av ett **preliminärt** eller **slutligt uppskovsbelopp** från din vinst. Läs på www.skatteverket.se/forsaljningbostad om uppskovsreglerna, vad det är för skillnad på preliminärt och slutligt uppskov och vad uppskovet innebär under kommande år innan du fyller i blanketten.

Tänk på att ditt uppskovsbelopp måste vara **minst 50 000 kr** för att du ska få göra avdrag för beloppet. Understiger din andel av vinsten eller det uträknade uppskovsbeloppet 50 000 kr kan du alltså inte få uppskov. Läs på www.skatteverket.se om du har gjort en tvångsförsäljning. Då gäller andra regler.

Så här fyller du i sidan 2 om du vill ha uppskov

Börja med att fylla i avsnitt C och ditt personnummer.

Upplysningar

Preliminärt uppskov

Vill du ha preliminärt uppskov behöver du inte fylla i mer än avsnitt C på sidan 2. Uppskovsbeloppet är lika med din andel av vinsten som du har räknat ut och fyllt i vid avsnitt B p.11. **Fyll i ditt preliminära uppskovsbelopp vid avsnitt B p.15.**

Sätt ett kryss i rutan bredvid p.15 om du har sålt bostaden på grund av betydande samhällsförflyttning och begär ett förlängt preliminärt uppskov. Då kan du köpa en ersättningsbostad senast sju år efter det år du sålde din bostad. Mer information om vad betydande samhällsförflyttning innebär finns på skatteverket.se/forsaljningbostad.

Slutligt uppskovsbelopp

Vill du ha slutligt uppskov fyller du i uppgifter om din nya bostad i avsnitt E eller F. Fyll även i uppgifter i avsnitt G om den nya bostaden finns utomlands.

Har du köpt en **ersättningsbostad som är minst lika dyr** som den sålda bostaden är uppskovsbeloppet lika med din andel av vinsten som du har räknat ut och fyllt i vid avsnitt B p.11. **Fyll i ditt slutliga uppskovsbelopp vid avsnitt B p.16.**

Har du köpt en **billigare ersättningsbostad** räknar du ut ditt uppskovsbelopp i avsnitt H innan du fyller i det vid avsnitt B p.16.

Vad menas med att köpa en ny bostad, ersättningsbostad, som är billigare än den sålda eller minst lika dyr?

- Jämför inköpspriset för din nya bostad i avsnitt E p.4 eller F p.2 med försäljningspriset i avsnitt B efter att du har dragit av försäljningsutgifterna och den inre reparationsfonden vid B p.6. Är beloppen vid försäljningspris, försäljningsutgifter och inre reparationsfond gemensamma för flera delägare multiplicerar du dem först med den andel av bostadsrätten som du har sålt.
- Är beloppet vid avsnitt E p.4 eller F p.2 **lika högt eller högre** än din andel av försäljningspriset minskat med försäljningsutgifterna och den inre reparationsfonden, har du köpt en minst lika dyr ersättningsbostad. Är beloppet **lägre** har du köpt en billigare ersättningsbostad.

Du kan välja att göra avdrag med ett lägre uppskovsbelopp än det du har rätt till, men tänk på att ditt uppskovsbelopp i B p.16 måste vara **minst 50 000 kronor**.

Återstående vinst

Minska vinsten i B p.11 med uppskovsbeloppet i B p.15 eller 16. Multiplicera eventuell återstående vinst med 5/6 och fyll i det uträknade beloppet eller en nolla vid p.17. För över beloppet eller nollan till p.7.5 på Inkomstdeklaration 1 om bostadsföretaget är en bostadsrättsförening eller en bostadsförening. Om bostadsföretaget är ett aktiebolag för du i stället över det uträknade beloppet/nollan till p.7.4.

C. Uppgifter om din bosättning i den sålda bostadsrätten

Fyll i mellan vilka tidpunkter du har bott i bostadsrätten. För att du ska kunna få uppskov krävs det att du har varit bosatt minst ett år närmast före, eller sammanlagt minst tre av de senaste fem åren före det datum då du sålde och skrev på köpekontraktet. Skulle du inte ha varit det kan du ändå begära att få uppskov om du har köpt en ny bostad före försäljningen av den gamla, och uppfyller ovanstående krav på bosättning vid den tidpunkt när du skriver på kontraktet för din nya bostad i stället för vid försäljningen av den gamla. Sätt ett kryss i den av de tre rutorna som gäller för dig.

D. Beräkna din andel av takbeloppet

Något takbelopp beräknas inte om bostaden är såld under tiden 21 juni 2016 – 30 juni 2020.

E. Din nya bostad är ett småhus eller en ägarlägenhet eller motsvarande utomlands

En bostad utomlands, inom EES-området, ska motsvara ett småhus eller en ägarlägenhet i Sverige.

Fyll i fastighetens beteckning, inköpsdatum enligt köpekontraktet och det datum när du bosatte dig i den nya bostaden. Fyll sedan i inköpspriset vid p.1. Lagg först till kostnad för lagfart och pantbrev m.m. Är priset i en annan valuta än svenska kronor räknar du om det

med valutakursen dagen för köpekontraktet.

Andra utgifter räknar du om med valutakursen dagen för utgiften. Läs på skatteverket.se om du har köpt fastigheten före den 1 januari året före försäljningsåret.

Vid p.2 fyller du i utgifter för ny-, till- eller ombyggnad som du har haft på den nya fastigheten. Läs på skatteverket.se om du har köpt fastigheten före den 1 januari året före försäljningsåret. Du får inte ta med utgifter för reparationer och underhåll, t.ex. målning och tapetsering. Inte heller den del av utgiften som motsvaras av skattereduktion för rotarbete. Har du haft utgifter i en annan valuta än svenska kronor räknar du om dem med valutakursen dagen för inköpet.

Räkna till sist ut det totala inköpspriset och fyll i det vid p.3. Räkna ut din andel genom att multiplicera inköpspriset med din ägarandel i procent. Fyll i beloppet vid p.4.

F. Din nya bostad är en bostadsrätt eller motsvarande utomlands

En bostad utomlands, inom EES-området, ska motsvara en bostadsrätt i Sverige.

Fyll i bostadsrättsföreningens eller den utländska motsvarighetens namn. Fyll också i föreningens organisationsnummer om det är en svensk förening. Därefter fyller du i lägenhetens beteckning hos föreningen, inköpsdatum enligt köpekontraktet eller upplåtelseavtalet och det datum när du bosatte dig i den nya bostaden.

Vid p.1 fyller du i lägenhetens inköpspris sedan du minskat det med eventuell behållning i den inre reparationsfonden som fanns vid köpet. Du får **inte** lägga till utgifter för ny-, till-, ombyggnad, reparationer och underhåll. Läs på skatteverket.se om du har betalat för tillval för en nyproducerad lägenhet. Är priset i en annan valuta än svenska kronor räknar du om det med valutakursen dagen för köpekontraktet.

Räkna ut din andel av inköpspriset genom att multiplicera det med din ägarandel i procent. Fyll i beloppet vid p.2.

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

Markera med ett kryss om din nya bostad är ett småhus eller en lägenhet. Fyll också i vad boendeformen har för beteckning i det land där bostaden finns, landets namn, samt bostadens adress.

H. Beräkna ditt uppskovsbelopp om den nya bostaden är billigare än den sålda

Har du köpt en ny bostad som är billigare än den sålda kan du inte få slutligt uppskov med hela vinsten. Räkna ut ditt uppskovsbelopp så här:

Multiplicera först **vinsten** från avsnitt B p.11 med **inköpspriset** vid avsnitt E p.4 eller avsnitt F p.2.

Dela sedan det uträknade beloppet med **försäljningspriset** vid avsnitt B p.1 efter att du har minskat det med **försäljningsutgifterna** vid B p.2 och andelen av eventuell **inre reparationsfond** vid B p.6. Om beloppen försäljningspris, försäljningsutgifter och reparationsfond är gemensamma för flera delägare måste du räkna ut och fylla i din andel av nettobeloppet försäljningspris minus försäljningsutgifterna minus reparationsfonden innan du dividerar. Räkna ut din andel genom att multiplicera nettot med den andel av bostadsrätten som du har sålt.

Fyll i det uträknade uppskovsbeloppet i rutan i avsnitt H. **För därefter över beloppet till avsnitt B p.16.**

I. Bostadsförmån/utdelning

Vid p.1 fyller du i den bostadsförmån eller utdelning du ska ta upp för din oäkta bostadsrätt. Bostadsförmånen eller utdelningen hittar du på den kontrolluppgift som bostadsföretaget normalt lämnar, KU31. Bostadsförmånen redovisas som utdelning på kontrolluppgiften.

Multiplicera beloppet vid p.1 med 5/6 och fyll i det uträknade beloppet vid p.2. Beloppet vid p.2 för du sedan över till p.7.2 på Inkomstdeklaration 1. Om du har ett förfyllt belopp i det gula fältet vid p.7.2 på Inkomstdeklaration 1 lägger du ihop det med beloppet vid p.2. Sedan fyller du i totalbeloppet i det vita fältet vid p.7.2.