

KORT FAKTA OM KAPITALVINSTBERÄKNING

HUSAFFÄREN

- 1 Bostaden är för ägaren **ursprungs-/permanentbostad** om den vid avyttringstillfället var privatbostad och är belägen i Sverige samt om ägaren bott på bostaden i minst ett år närmast före avyttringen eller minst tre av de senaste fem åren.
- 2 Med **inköpspris inkl inköpskostnader** avses köpeskilling jämte inköpsprovision, stämpelskatt, lagfartskostnader och dyl.
- 3 **Ny-, till- och ombyggnad** samt utrustning som inte fanns vid förvärv eller utrustning som inneburit en standardhöjning. Ny, till- och ombyggnad måste, summerade med värdehöjande reparationer uppgå till minst 5 000 kr per år.
- 4 Med **förbättrande reparationer och underhåll** avses reparationer som anses höja fastighetens värde och utförda under de fem senaste åren. Värdehöjande reparationer måste, summerade med ny, till- och ombyggnad, uppgå till minst 5 000 kr per år. Du får inte ta med den del av utgiften som motsvaras av ROT-avdrag.
- 5 **Återföring av uppskov** är obeskattad vinst från tidigare bostadsförsäljningar som återförs. Uppgift om belopp finns i specifikationen till inkomstdeklarationen eller fås via skatteupplysningen tel:0771-567567.
- 6 **Skattepliktig vinst** är 22/30 av vinsten och beskattas i inkomstslaget Kapital, med 30 % statlig skatt. Hela vinsten ska anges i din huvudblankett, ruta 7.6. **Avdragsgill förlust** är 1/2 av förlusten, som ger skattereduktion med 30 % vid underskott upp till 100 000 kr och 21 % på överstigande del.
- 7 **Skatten** är beräknad utan beaktande av övriga inkomster/avdrag i inkomstslaget kapital.
- 8 **Uppskovbeloppet**
Kan aldrig vara högre än kapitalvinsten och aldrig högre än totalt 1 450 000 kr. Om du inte varit ensam ägare av bostaden får uppskovsbeloppet inte överstiga 1 450 000 kronor multiplicerat med din andel av bostaden. Om de samlade medlen från kapitalvinsten från avyttringen av ursprungsbostaden och eventuellt tidigare uppskovsbelopp överstiger det maximala beloppet ska den överskjutande delen tas upp till beskattning.

Beräkning av uppskovsbeloppets storlek vid förvärv av billigare ersättningsbostad

Ett uppskovsbelopp vid avyttring av en privatbostad får, vid köp av en billigare ersättningsbostad, inte uppgå till ett större belopp än kapitalvinsten (ökad med eventuellt tidigare uppskovsbelopp) och minskad med skillnaden mellan ersättningen för ursprungsbostaden och ersättningen för ersättningsbostaden.
Exempel: sålt för 2,5 milj efter mäklararvode etc; Vinst 800 tkr; Köpt för 2 milj. kr inkl. lagfart etc.
Uppskovsbeloppet blir då: Vinst 800 tkr - (försäljning 2 500 - inköp 2 000) = 300 000 kronor

Ränta på uppskovsbelopp

Den som har ett uppskovsbelopp ska från och med 2009 års taxering betala ränta för den skattecredit som uppskovsbeloppet i praktiken innefattar. Skatten på räntan motsvarar 0,5 procent av uppskovsbeloppet, vilket motsvarar en icke avdragsgill ränta på knappt 2,3 procent(0,5/0,22). Räntebeläggningsen sker genom att en schablonintäkt tas upp i inkomstslaget kapital med 1,67 procent av uppskovsbeloppet. Uppgifterna kommer att förtryckas i självdeklarationen.

Frivillig återföring av uppskovsbelopp

Från och med 2007 års taxering finns möjligheten till s.k. frivillig återföring av uppskovsbelopp som innebär att det finns möjlighet att på begäran återföra hela eller del av ett uppskovsbelopp till beskattning även om de formella förutsättningarna för uppskov fortfarande föreligger. Delvis återföring kan begäras med minst 20 000 kronor per år.

Ersättningsbostaden

Ersättningsbostaden i form av småhus, bostadsrätt, tomt som skall bebyggas etc. ska vara förvärvat tidigast året före det att ursprungsbostaden såldes och senast året efter försäljningen; Du måste ha bosatt dig i den nya bostaden (ersättningsbostaden) senast den 2 maj andra året efter det att du sålde den tidigare bostaden. Obs! En fritidsbostad, t.ex. sommarstuga, kan normalt inte vara ersättningsbostad;