



Kapitalvinst och uppskov

KAPITALVINSTBESKATTNING

Då en privatbostad säljs ska kapitalvinstskatt på 22 procent av vinsten erläggas. En förlust får dras av med 50 procent. 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 begära uppskov. Den årliga skatten på cirka 0,5 procent av uppskovsbeloppet (uppskovsräntan), togs bort inkomståret 2021. Det innebär att du inte betalar någon årlig skatt på uppskov om försäljning skedde år 2020 eller senare. Nedan följer information om förutsättningarna för att få uppskov och om återföring (beskattning) av uppskovsbeloppet.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UPPSKOVSAVDRAG

Följande förutsättningar krävs för att uppskov ska bli aktuellt:

- Uppskovsbeloppet är minst 50 000 kr per delägare.
- Bostaden som säljs är en privatbostadsfastighet eller en privatbostadsrätt.
- Bostaden som säljs var din permanentbostad.
- En ny bostad ska vara köpt och du ska ha bosatt dig i bostaden inom en viss tid.
- Den gamla och/eller den nya bostaden ska vara belägen i Sverige eller övriga EES-området.

BOSTADEN SOM SÄLJS – URSPRUNGSBOSTADEN

Det ställs två krav på ursprungsbostaden: den ska vara en privatbostad och den ska uppfylla villkoren för att räknas som permanentbostad. Med permanentbostad menas att du ska uppfylla något av följande bosättningskrav:

- Du har bott i bostaden sammanhängande minst ett år före kontraktsdagen
 - › Du har bott i den sålda bostaden sammanhängande minst ett år före den dag du och köparen skriver på köpekontraktet (inte köpebrevet). Sammanhängande innebär att du ska ha varit bosatt från den dag du flyttade in ända fram till kontraktsdagen, och får alltså inte flytta ut innan ni skriver på kontraktet.
- Du har bott i bostaden minst tre av de senaste fem åren före kontraktsdagen
 - › Femårsperioden räknas från den dag du och köparen skriver på köpekontraktet. Det behöver inte vara sammanhängande tid, men när du summerar bosättningstiden ska du ha bott i bostaden sammanlagt tre år under femårsperioden.

Att en bostad ska vara permanentbostad innebär till exempel att uppskov inte medges när man säljer en fritidsbostad. Med bott i bostaden menas att det ska vara en bostad där du varit, eller borde ha varit folkbokförd. Om du har sålt en bostadsrätt som har ombildats från en hyresrätt får du räkna med den tid du har bott i hyresrätten som boendetid.

DU KÖPER EN NY BOSTAD INNAN DU SÄLJER DEN GAMLA BOSTADEN

Om du inte uppfyller något av ovanstående krav, och köper en ny bostad innan du säljer den gamla bostaden, kan den sålda bostaden ändå vara en permanentbostad. Det gäller i följande situationer:

- Du har bott i den sålda bostaden sammanhängande minst ett år före den dag du skriver på kontraktet för den nya bostaden. Du får alltså inte flytta ut från den gamla bostaden innan du skriver på kontraktet för den nya.



- Du har bott i den sålda bostaden minst tre av de senaste fem åren. Femårsperioden räknas från den dag du skriver på kontraktet för den nya bostaden. Det behöver inte vara sammanhängande tid, men det ska vara sammanlagt tre år under femårsperioden.

DEN NYA BOSTADEN - ERSÄTTNINGSBOSTADEN

Följande krav ska som huvudregel vara uppfyllda angående den nya bostaden för att uppskov ska kunna bli aktuellt:

- Bostaden är ett småhus, ägarlägenhet, bostadsrätt (inte en oäkta bostadsrätt) eller en tomt där det uppförs ett småhus eller en ägarlägenhet.
- Din nya bostad räknas som ersättningsbostad om du köper den tidigast den 1 januari året före och senast den 31 december året efter det år du säljer din ursprungsbostad. Om du sålde din ursprungsbostad under 2023 ska din nya bostad alltså vara köpt någon gång under perioden 1 januari 2022 och 31 december 2024.
- Du ska ha flyttat in i den nya bostaden senast den 2 maj andra året efter det år du sålde ursprungsbostaden. Med att flytta in menas att du folkbokför dig i den nya bostaden. Om du sålde bostaden under 2023 betyder det alltså att du behöver flytta in i den nya bostaden senast den 2 maj 2025.
- Du som sålt din bostad kan få uppskov med hela vinsten, om du köper en ny bostad som är dyrare än den du säljer. Om din nya bostad är billigare får du bara uppskov med en del av vinsten.

FLERA ERSÄTTNINGSBOSTÄDER

Om du sålt din permanentbostad och, inom ovanstående tidsramar, förvärvat flera bostäder, som var och en uppfyller kraven för att vara en ersättningsbostad, kan du fritt välja vilken som ska vara din ersättningsbostad när du ansöker om uppskov med vinsten.

TAK FÖR UPPSKOVSBELOPPET

Lagändringar som skett under 2016 och 2020 medför skillnader för taket som gäller för uppskovsbeloppet. För försäljningar som skett 21 juni 2016 – 30 juni 2020 kan du göra fullt uppskov för hela vinsten. Uppskovstaket är tillfälligt borttaget under den här perioden. För försäljningar från och med 1 juli 2020 gäller ett takbelopp om 3 000 000 kr per såld bostad. Är man två som säljer en bostad med delat ägande (50/50) kan man alltså maximalt göra uppskov på 3 miljoner kronor tillsammans, dvs var och en av delägarna kan då göra uppskov på maximalt 1,5 miljoner kronor.

SLUTLIGT UPPSKOV

Du begär slutligt uppskov när:

- du har förvärvat en ersättningsbostad under samma kalenderår, eller året innan det kalenderår som du säljer din bostad, och bosatt dig i ersättningsbostaden senast den 2 maj året efter försäljningsåret
- du redan äger en fastighet den 1 januari året före det år som du säljer den gamla bostaden och utför nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnadsarbeten på fastigheten under perioden 1 januari året före och den 2 maj året efter försäljningsåret. Ett slutligt uppskovsbelopp varar tills du säljer ersättnings-

bostaden. Det finns dock situationer när uppskovsbeloppet måste återföras till beskattning utan att det har skett en försäljning.

PRELIMINÄRT UPPSKOV

Om du inte har köpt en ny bostad vid slutet av det år som du sålt den gamla bostaden kan du begära preliminärt uppskov. Det gör du det år du deklarerar försäljningen, det vill säga året efter att du sålde din bostad. Du begär preliminärt uppskov när:

- du inte köper någon ny bostad senast det år som du säljer den gamla bostaden, men har för avsikt att köpa en ny bostad senast den 31 december året efter försäljningsåret
- du köper en ny bostad senast samma år som du säljer den gamla bostaden, men har ännu inte flyttat in den 2 maj året efter försäljningsåret
- du köper en ny bostad som är en fastighet (småhus, småhustomt eller ägarlägenhet) senast under samma år som du säljer din gamla bostad och kan inte få slutligt uppskov med hela vinsten när du deklarerar försäljningen. Du kommer att ha utgifter för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad mellan den 2 maj året efter och den 2 maj andra året efter försäljningsåret. Om du lägger till utgifterna får du slutligt uppskov med ett högre belopp i nästa deklaration
- du har sålt din bostad på grund av betydande samhällsflyttning och har för avsikt att köpa en ny bostad senast sjunde året efter det år du sålde.

Ett preliminärt uppskov varar bara ett år. I nästföljande deklaration begär du slutligt uppskov om du har skaffat en ny bostad och flyttat in i rätt tid. Har du inte gjort det kan du inte få slutligt uppskov utan måste betala skatt på det preliminära uppskovsbeloppet.

ÅTERFÖRING VID FÖRSÄLJNING MED MERA

Man ska ta upp sitt uppskovsavdrag till beskattning när man säljer ersättningsbostaden. Om du då åter igen köper en ny bostad kan du få uppskov på nytt, om förutsättningarna enligt ovan är uppfyllda. Du kan också själv välja att återföra hela eller delar av uppskovsbeloppet till beskattning även om du inte sålt din nya bostad. Man måste återföra minst 20 000 kr om man väljer att göra en återföring. Återför man däremot hela

kvarvarande uppskovsbelopp får beloppet vara lägre än 20 000 kr. Att återföra hela eller delar av uppskovet gör du i din inkomstdeklaration. Dessutom ska uppskovsbelopp beskattas om en bostad övergår till ny ägare genom arv, gåva, testamente eller bodelning.

Undantag gäller dock för arv och testamente till make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år, samt vid bodelning i anledning av att ett äktenskap eller ett samboförhållande löses upp eller att maken, maken eller sambon dör. I dessa fall ska uppskovet i stället överföras till den nya ägaren av bostaden. Det innebär att den nya ägaren tar över uppskovet. Uppskovet ska däremot återföras till beskattning om det görs en bodelning under äktenskapet.