**Uppskov med skatt vid fastighetsförsäljning – vad gäller?**

**Om du har gått med ekonomisk vinst vid din fastighetsförsäljning kan det vara en god idé att ansöka om uppskov hos Skatteverket. I juli begränsas maxtaket för uppskov till tre miljoner kronor, vilket är mer än dubbelt så mycket som tidigare. Dock kan regelverket kring uppskov upplevas som snårigt – varför Mäklarringen här reder ut hur du som säljare kan tänka kring skatter och deklaration.**

För att öka rörligheten på den svenska bostadmarkanden slopades maxtaket vid uppskov år 2016. I budgetpropositionen för år 2020 aviserade regeringen att maxtaket för uppskov skulle återinföras permanent, med ett nytt tak på tre miljoner kronor - en siffra som är mer än dubbelt så stor som tidigare. Bakgrunden till de nya reglerna är att regeringen tillsammans med Centerpartiet och Liberalerna ville se en mer långvarig rörlighet på bostadsmarknaden. De nya föreskrifterna börjar gälla den första juli.

Fördelen med att beviljas uppskov är att du tillåts betala cirka 0,5 procent av vinsten i årlig skatt, istället för att betala den 22-procentiga vinstskatten på en och samma gång. Till exempel: Om du säljer din bostad och gör vinst med 500 000 kronor, kommer vinstskatten att ligga på 110 000 kronor. Med uppskov får du i stället betala en årlig skatt på 2 500 kronor, alltså 0,5 procent av 500 000 kronor.

Uppskov är en skatteskuld, vilket i vissa fall kan leda till restskatt. Att göra uppskov betyder inte att du slipper undan att betala skatt, utan att du skjuter upp skatteskulden i flera delar till nästa bostad.

**Skatteverkets riktlinjer**

Det finns flera juridiska riktlinjer och krav att förhålla sig till vid en ansökan om uppskov. Enligt [Skatteverket](https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/uppskov.4.6d02084411db6e252fe80009532.html#!/start) ska dessa punkter vara uppfyllda:

* Fastigheten du säljer är en privatbostad i Sverige eller i övriga EES-området.
* Du har bott i bostaden permanent.
* Du har köpt en ny bostad där inflyttning kommer att ske inom en viss tid, det vill säga att du ska flytta till en ersättningsbostad.
* Både den nya och den gamla bostaden ligger i Sverige eller i ett annat EES-land.

Notera att du enbart kan ha kvar uppskovet så länge du äger ersättningsbostaden.

**Hur beräknar du din kapitalvinst?**

För att veta hur mycket du kan få i uppskov måste du först räkna ut din kapitalvinst. Kapitalvinsten är skillnaden mellan intäkterna från din fastighetsförsäljning och kostnaderna som tidigare har lagts ut på fastigheten. Det vill säga att om du har köpt en fastighet för en miljon kronor och renoverat den för 500 000 är din omkostnad 1,5 miljoner kronor. Säljer du sedan fastigheten för två miljoner kronor kommer din slutgiltiga kapitalvinst att ligga på 500 000 kronor.

**Begär uppskov i deklarationen**

Deklaration är en handling där svenska inkomsttagare ska redovisa hur mycket de har tjänat under det föregående året, samt hur mycket skatt de ska betala. Skatteverket får uppgifter från bland annat arbetsgivare och försäkringsbolag, där de mot bakgrund av detta brukar skicka ut förslag på självdeklaration till privatpersoner.

Deklarationen skickas sedan in digitalt eller via post. Om du uppfyller förutsättningar för uppskov begär du det i deklarationen det år din fastighetsförsäljning ska deklareras - det år som köpekontraktet skrevs.

Hur räntorna ser ut gör att uppskovet kan vara ett både positivt och negativt val. Om räntan är låg är det ofta bäst att betala vinstskatten på en gång istället för att ansöka om uppskov. Kanske är du i ett stort behov av pengar till en ny bostad, i sådant fall är det en klar fördel att skjuta upp vinstskatten.

Rådfråga gärna oss på Mäklarringen, din mäklare eller långivaren till ditt bolån vid funderingar eller frågor kring uppskov.