

Uppskov

Att göra uppskov innebär att du som har sålt en bostad väntar med att betala vinstskatten, som ligger på 22 procent. I stället betalar du runt 0,5 procent av vinsten i årlig skatt. Uppskovet begärs i samband med att du deklarerar bostadsförsäljningen och du ansöker om detta hos Skatteverket. Det går bara att göra uppskov när du har sålt en bostad. I vissa fall kan det vara lönsamt att göra uppskov, i andra fall är det inte det.

Uppskov innebär att du skjuter upp skatten

Att göra uppskov betyder att du väntar med att betala vinstskatten på försäljning av en bostad. I stället för att betala in hela skatten betalar du *ungefär* 0,5 procent av din vinst i årlig skatt. Du kan begära uppskov hos Skatteverket när du deklarerar försäljningen av en bostad, vilket alltså blir året efter att du sålt din bostad.

Att göra uppskov innebär inte att du slipper betala skatten utan att du skjuter fram betalningen. Ett uppskov räknas som en skatteskuld. Därför bör du vara beredd på att det kan leda till en viss restskatt.

Schablonintäkt på uppskovsbeloppet motsvarar cirka 0,5 procent

När man talar om uppskov och uppskovsbelopp brukar man ofta använda begreppet "schablonintäkt på uppskovsbeloppet". Det förklarar varför man säger att skatten på uppskovsbeloppet är *ungefär* 0,5 procent.

Schablonintäkten är 1,67 procent av det uppskovsbelopp som du har kvar vid början av det kalenderår som du gör din deklaration för. Därefter är skatten på schablonintäkten 30 procent. Det innebär att skatten blir ungefär 0,5 procent av uppskovsbeloppet enligt uträkningen $1,67 \% \times 30 \% = \text{ca } 0,5 \%$.

Tänk på! Schablonintäkten beräknas på det uppskovsbelopp *du har kvar*. Om du återför någon del av uppskovsbeloppet vid en deklaration räknas alltså det beloppet som en inkomst som du haft under det kalenderår du deklarerar för.

I denna guide används 0,5 % i beräkningarna för att det ska vara enklare att förstå. Vill du göra en mer exakt beräkning kan du helt enkelt ersätta 0,5 % med $(1,67 \% \times 30 \%)$ i dina egna uträkningar.

Så beräknas uppskov vid försäljning

Om du har sålt en bostad och ska göra uppskov måste du börja med att beräkna vinsten eller förlusten. Därefter räknar du ut vilken vinstskatt du ska betala. Utifrån detta avgörs uppskovsbeloppet, som därefter ligger till grund för det du ska betala årligen.

Uppskov vid köp av dyrare bostad

Om du köper en dyrare bostad kan uppskovsbeloppet uppgå till hela kapitalvinsten, ökat med tidigare uppskovsbelopp. Nedan följer ett exempel på hur man kan beräkna vinstskatt och uppskovsbelopp:

- Beräkna vinstskatt och uppskovsbelopp.** Du säljer din bostad och gör en vinst på 500 000 kr. När du säljer bostaden ligger skatten på 22 %, vilket innebär att du ska betala 110 000 kr ($500\,000 \text{ kr} \times 22 \% = 110\,000 \text{ kr}$) i skatt. Om du väljer att begära uppskov skjuter du fram skattebetalningen,

Boupplysningen

och ditt uppskovsbelopp blir därför hela vinstbeloppet på 500 000 kr.

2. **Beräkna skatt på uppskovsbeloppet.** Istället för att betala in hela beloppet direkt vid försäljning får du betala en skatt på 0,5 % av ditt uppskovsbelopp. Det görs årligen från och med nästföljande deklARATION efter försäljningen, så länge du har något kvar av uppskovsbeloppet. Med ditt uppskovsbelopp på 500 000 kr får du årligen betala en skatt på 2 500 kr ($500\,000\text{ kr} \times 0,5\% = 2\,500$).

Uppskov vid köp av billigare bostad

Om du köper en billigare bostad går det inte att få uppskov för hela kapitalvinsten. Uppskovsbeloppet beräknas istället som $(\text{kapitalvinsten} \times (\text{pris för ny bostad/försäljningspris för tidigare bostad})) = \text{uppskovsbelopp}$.

1. **Beräkna uppskovsbeloppet.** Du säljer sin bostad för 2 000 000 kr och gör en vinst på 400 000 kr. Samma år köper du en ny bostad för 1 500 000 kronor. Ditt uppskovsbelopp blir då 300 000 kr enligt: $(400\,000\text{ kr}) \times (1\,500\,000\text{ kr} / 2\,000\,000\text{ kr}) = 300\,000\text{ kr}$.
2. **Beräkna skatt på uppskovsbeloppet.** Precis som vid köp av dyrare bostad måste du betala en årlig skatt på 0,5 % av uppskovsbeloppet, vilket i det här fallet blir 1 500 kr ($300\,000\text{ kr} \times 0,5\% = 1\,500\text{ kr}$).

Om du vill kan du välja ett lägre uppskovsbelopp, förutsatt att det inte understiger minigränserna på 50 000 respektive 10 000 kronor.

Du måste uppfylla vissa krav för att få uppskov

Att göra uppskov är inte helt villkorslöst, utan det finns en del reglementen och krav som behöver uppfyllas.

- Du måste flytta in i din nya bostad senast den 2 maj andra året efter det år du sålde din gamla bostad.
- Bostaden som du har sålt måste ha varit privatägd samt din permanentbostad, till exempel villa eller bostadsrätt, ej fritidshus.
- Du måste ha köpt en ny bostad. Du ska vara bosatt i den nya bostaden inom en viss tid.
- Den gamla eller den nya bostaden måste ligga i Sverige eller i ett EES-land. Ett EES-land är EU-länderna eller Island.

Fullt eller preliminärt uppskov beroende på kraven

Det går att få olika sorters uppskov beviljat:

1. **Slutligt uppskov.** För att få ett fullt uppskov måste den nya bostaden ha samma eller högre värde än den bostad du sålde innan. För att få slutligt uppskov måste du också köpa en ny bostad samma år som du sålde din tidigare bostad, och du måste dessutom flyttat in senast den 2 maj året efter.
2. **Preliminärt uppskov.** Om du inte uppfyller kraven för fullt uppskov kan du få preliminärt uppskov. För att få preliminärt uppskov måste du köpa en ny bostad senast året efter försäljningen av din gamla bostad och flytta in senast i maj året efter det. Har du gjort det kan du få slutligt uppskov, annars blir du tvungen att betala det preliminära uppskovsbeloppet.

Säljer du den nya bostaden kan du återigen ansöka om nytt uppskov. Du kan alltså skjuta upp betalningen av uppskovsbeloppet under så många år som du uppfyller kraven för detta.

När räntorna är låga är det bättre att betala skatt direkt

Om du ska göra uppskov eller inte är en av de vanligaste frågorna vid försäljning av en bostad. Med de rekordlåga räntorna på marknaden är det i allmänhet en bättre affär att betala vinstskatten på bostaden direkt. Det rekommenderas därför inte att skjuta på det, alltså att inte göra uppskov.

Detta är dock väldigt individuellt och varierar beroende på din ekonomi och hur mycket du säljer samt köper bostad för. Det bästa är att fråga om råd från din [mäklare](#) och den långivare som har gett dig [bolån](#).

Tips! Har du möjlighet att betala skatten direkt – gör det medan ränteläget är lågt.

Däremot kan det finnas faktorer som gör att uppskov passar bättre för dig. Ibland behövs uppskovet för att ha råd med att [köpa ny bostad](#). Då kan det kännas mer fördelaktigt att skjuta på vinstskatten. Du kan när som helst börja betala av ditt uppskov. Det kallas frivillig återföring.

Exempel – att göra uppskov eller inte

Vi utgår från exemplet med uppskovsbeloppet vid köpet av en billigare bostad. I det här fallet var vinsten på 400 000 kr, det tidigare uppskovsbeloppet på 100 000 kr och det beräknade uppskovsbeloppet efter köp av ny bostad 375 000 kr.

- **Alternativ 1: Betala skatten direkt vid försäljning.** Vid betalning beräknas skatten som (vinst + tidigare uppskovsbelopp x 0,22 %) vilket ger en skatt på 110 000 kr. För att betala in detta belopp kan du exempelvis utöka ditt bolån med samma belopp. Då måste du ta hänsyn till bolåneräntan för att se om det är värt det. Om räntan på ditt bolån är 2 % blir din årliga kostnad (110 000 x räntan på 2 %) - ränteavdrag på 30 % = **1 540 kr/år**.
- **Alternativ 2: Begär uppskov.** Om du istället ansöker om uppskov och betalar den årliga skatten på 0,5 % av ditt uppskovsbelopp blir det 375 000 kr x 0,5 % = **1 875 kr/år**.

I det här fallet är det alltså mer förmånligt att betala skatten direkt i stället för att be om uppskov från Skatteverket. Det förutsätter dock att du kan betala in skatten direkt (antingen genom egna medel eller genom att utöka bolånet) och att räntan på ditt bolån inte överstiger 3,25 % (och att schablonintäkten inte ändras).

Taket för uppskov är tillfälligt borttaget

Tidigare fanns regler om hur mycket uppskov som får göras. Under fyra års tid, från den 21 juni 2016 till den 30 juni 2020, tas detta tak bort. Det gör det möjligt att göra uppskov för hela uppskovsbeloppet.

Anledningen till att uppskovstaket har tagits bort är att rörligheten på bostadsmarknaden ska öka. Ingen ska bli begränsad till att göra uppskov, förutsatt att kraven för uppskov uppfylls.

Vänd dig till Skatteverket om du vill göra uppskov

Vill du läsa mer om hur du beräknar vinst, skatt och uppskov kan följande länkar vara till användning:

1. Beräkning av vinst med hjälp av [Skatteverkets verktyg](#)
2. Beräkning av skatt efter försäljning med hjälp av [Boupplysningens guide om beskattning](#)

Boupplýsningen

3. Begär och hantera uppskov med [Skatteverkets deklarationshjälp](#)

Alla övriga frågor om hur du redovisar vinst och uppskov i deklARATIONEN är enklast att ta med Skatteverket.