

Rådgivningsavdelningen informerar om

# KAPITALVINSTBESKATTNING OCH UPPSKOV VID FÖRSÄLJNING AV SMÅHUS



© Villaägarnas Riksförbund 2010

*Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av Villaägarnas jurister eller behörig firmatecknare för Villaägarna är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning. För råd i specifika ärenden rekommenderar Villaägarna att kontakt tas med Villaägarnas jurister alternativt annan juridisk expertis.*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
NÅGRA VIKTIGA BEGREPP .....	3
PRIVATBOSTADSBEGREPPET .....	3
BERÄKNING OCH BESKATTNING AV KAPITALVINST .....	4
AVDRAGSGILLA KOSTNADER.....	4
FÖRKOMNA KVITTON .....	5
TILLÄGGSKÖPESKILLING OCH NEDSATT KÖPESKILLING .....	6
SÄRSKILT OM FÖRLUSTER.....	6
UPPSKOV FÖR FÖRSÄLJNINGAR T.O.M. 2007-12-31.....	6
UPPSKOVREGLER FÖR FÖRSÄLJNINGAR FR.O.M. 2008-01-01 .....	7
MÖJLIGHET ATT FRIVILLIGT ÅTERFÖRA UPPSKOVSBELOPP .....	8
FYLLNADSBETALNING .....	9
Kostnadsränta på kvarskatt 0-20 000 kr.....	9
Kostnadsränta på kvarskatt 20 001-30 000 kr.....	9
Kvarskatt >30 000 kr .....	9
Vad händer om kvarskatten betalas för sent?.....	9
Exempel .....	10
MER INFORMATION OM KAPITALVINSTREGLERNA.....	10
VILLAÄGARNAS FRIA RÅDGIVNING - KOSTNADSFRI RÅDGIVNING TILL ALLA MEDLEMMAR .....	11

## INLEDNING

Fr.o.m. den 1 januari 1991 beskattas vinsten vid dagen för köpekontraktets undertecknande, inte betalningsdagen. Om man undertecknar köpekontraktet 2009, men erhåller betalningen först under 2010, ska således vinsten beskattas under beskattningsåret 2009. Nedan redogörs kortfattat för dessa regler såvitt avser kapitalvinstbeskattning av privatbostäder. Om det finns flera delägare till en fastighet, kan olika regler vara tillämpliga för olika delägare.

## NÅGRA VIKTIGA BEGREPP

Det är ur skattehänseende viktigt att veta vilken skatterättslig klassificering fastigheten har. För att få använda sig av nedanstående skatteregler vid avyttring krävs att fastigheten är en privatbostad.

## PRIVATBOSTADSBEGREPPET

Endast småhus dvs. en- och tvåfamiljshus och obebyggd tomtmark kan vara privatbostadsfastigheter. Juridiska personer kan inte inneha privatbostäder. Vissa undantag gäller dock för dödsbon. Ingår en bostad i ett dödsbo och var den vid dödsfallet en privatbostad, ska den räknas som privatbostad till och med det tredje kalenderåret efter det kalenderår då dödsfallet inträffade, om bostaden fortfarande är av sådant slag att den kan vara en privatbostad. Om dödsboet säljer fastigheten senare än tredje kalenderåret efter det kalenderår då dödsfallet inträffade, ska försäljningen deklarerars enligt reglerna om försäljning av näringsfastighet, se broschyren ”Försäljning av näringsfastighet”, SKV 313, som kan beställas hos Skatteverket eller laddas hem på <http://www.skatteverket.se>.

För att klassas som privatbostad måste någon av följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Småhuset ska helt eller till övervägande del (dvs. mer än 50 %) användas eller vara avsett att användas för permanent boende eller för fritidsboende för ägaren eller denne närstående.
- Tvåfamiljsfastighet ska helt eller till väsentlig del (dvs. minst 40 %) vara avsett att användas för permanent boende eller för fritidsboende för ägaren eller denne närstående.
- Avsikten med en obebyggd fastighet är att den ska bebyggas med en privatbostad.

Fastigheter som inte uppfyller dessa krav är näringsfastigheter. Vid försäljning är det förhållandena på överlåtelsedagen som avgör klassificeringen. Observera dock att det finns en tröghetsregel innebärande att om en bostad tidigare uppfyllt kraven för privatbostad men inte längre gör det, kan bostaden ändå räknas som privatbostad för det år (år 1) varunder förändringen skett och för det följande året (år 2). Om bostaden inte säljs eller åter uppfyller de villkor som gäller för privatbostad före utgången av det därpå följande året (år 3), ska fastigheten klassificeras som näringsfastighet för det sista året.

## BERÄKNING OCH BESKATTNING AV KAPITALVINST

Vid försäljningar av privatbostad beskattas vinsten i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 20 procent på vinsten för beskattningsåret 2007 (taxeringsåret 2008) och 22 procent fr.o.m. beskattningsåret 2008 (taxeringsåret 2009). Detta innebär att skatten på vinsten blir 22 procent på försäljningar med köpekontraksdatum fr.o.m. den 1 januari 2008.

Med de nya reglerna innebär detta att på en vinst om 100 000 kr, blir skatten 22 000 kr. Vinsten beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkt och avdragsgilla kostnader. Ingen indexuppräknning sker.

## AVDRAGSGILLA KOSTNADER

Avdragsgilla kostnader vid beräkningen av vinsten är till att börja med fastighetens anskaffningspris. I utgifterna för försäljningen ingår mäklararvode och annan **försäljnings**provision, advokatkostnader, utgifter för att tillfälligt inreda bostaden inför försäljning (home staging) till den del det avser konsultation, fotografering, ommöblering, lån eller hyra av möbler, mattor, konst, gardiner m.m. under visningen. Även värdering av bostaden och andra utgifter som säljaren har haft för att sälja bostaden är avdragsgilla som annonsering, telefon, porto m.m. **Inköps**provision (ovanligt), stämpelskatt, lagfartskostnader, inteckningskostnader för köpeskillingsreverser o.d. är också avdragsgillt.

Om närmast föregående köp, byte eller liknande förvärv skett före 1952 anses fastigheten anskaffad den 1 januari 1952. Anskaffningsvärdet beräknas då till 150 % av fastighetens taxeringsvärde 1952 eller till den verkliga anskaffningskostnaden om den är högre. Som förbättringskostnad får tas upp kostnad för värdehöjande reparationer, underhåll samt ny-, till- och ombyggnad. Reparation som inte medför att fastigheten blir i bättre skick än när den förvärvades, är inte avdragsgill.

Byggnadsarbeten på bostadshus gav under åren 1993-1999 enligt särskilda regler ägaren rätt till ROT-avdrag, skattereduktion/bidrag beräknad på utgifterna för byggnadsarbetet. **ROT-avdraget** har återinförts för byggnadsarbeten utförda mellan den 15 april 2004 och den 30 juni 2005. Erhållen skattereduktion påverkar inte rätten att göra avdrag för samma åtgärd vid beräkning av kapitalvinst eller kapitalförlust. Den som däremot har erhållit ROT-bidrag för ombyggnadsutgifter under åren 1995 och 1996 ska däremot minska omkostnadsbeloppet.

När det gäller byggnadsarbeten utförda från och med den 8 december 2008 är de inte avdragsgilla vid beräkning av kapitalvinst till den del de kompenseras med skattereduktion för ROT-avdrag. Om materialkostnaden vid en tillbyggnation är 25 000 kr och arbetskostnaden 40 000 kr samt man har erhållit ROT-avdrag med 20 000 kr ( $40\,000 \cdot 50\%$ ), får man vid reavinstberäkningen inte dra av mer än 45 000 kr ( $25\,000 + 20\,000$  kr).

Installation av energieffektiva fönster och uppvärmningssystem för biobränsle kan ge skattereduktion (**Miljö-ROT**). Installationen ska påbörjas tidigast den 1 januari 2004 och avslutas senast den 31 december 2006. Skattereduktion påverkar inte rätten att göra avdrag för samma åtgärd vid fastställandet av kapitalvinst eller kapitalförlust.

Vid anslutning av **bredband** för en kostnad om minst 8 000 kr till bostadshus under åren 2001 till 2005, kunde ägaren enligt särskilda villkor erhålla **skattereduktion**. Vid försäljning av småhuset ska omkostnadsbeloppet minskas med den beviljade skattereduktionen.

Förbättringskostnaderna får endast räknas med i omkostnadsbeloppet för sådana år då de sammanlagt uppgått till minst 5 000 kr. Värdehöjande reparationer och underhåll får inte vara gjorda tidigare än **femte** året före försäljningen. För ny-, till- och ombyggnad gäller ingen tidsgräns.

Värdehöjande reparationer innebär att fastigheten genom reparationen försätts i ett bättre skick än när den förvärvades. Skillnaden mellan reparationer och värdehöjande reparationer kan åskådliggöras med följande exempel. Anders köpte sin villa 1971. Den är byggd 1969. Några månader innan Anders sålde villan, bytte han ut de ursprungliga tvåglasfönstren mot nya treglasfönster. Nya tvåglasfönster hade kostat 20 000 kr. Treglasfönstren som Anders köpte kostade 30 000 kr. Villan hade nästan nya tvåglasfönster när Anders köpte villan. Den värdehöjande reparationen uppgår således till 10 000 kr.

Anders granne Bertil har också sålt sitt hus. Hans villa byggdes 1970. När det var dags att byta fönster förra året, tyckte Bertil att treglasfönster var för dyrt. Han bytte därför ut de gamla tvåglasfönstren mot nya tvåglasfönster till en kostnad av 20 000 kr. Huset hade tvåglasfönster i gott skick när Bertil köpte villan och hade det även när han sålde den. Bytet av fönster räknas därför inte som en förbättring. Bertil får således dra av 0 kr för reparationen.

Försäkringsersättning och annan liknande skadeersättning för skada på småhus är normalt inte skattepliktig. Om du har fått ersättning som inte är skattepliktig, är förbättringsutgifterna vid vinstberäkningen endast avdragsgilla till den del de överstigit den erhållna försäkringsersättningen. När den skattefria ersättningen har överstigit de utgifter som lagts ned för att avhjälpa skadan, ska anskaffningsutgiften minskas med skillnaden mellan ersättningen och utgifterna.

Om du har fått uppskov med vinsten från en tidigare försäljning, ska den tas upp i reavinstberäkningen.

## FÖRKOMNA KVITTON

Beträffande kostnader nedlagda före den 1 januari 1968 gäller lägre beviskrav. Det krävs endast att den skattskyldige gör sannolikt att förbättringen har skett och att han haft kostnader uppgående till ett visst belopp.

Fr.o.m. den 1 januari 1968 gäller hårdare beviskrav. Det krävs i princip att man har verifikationer (t.ex. kvitto) på samtliga kostnader eller på annat sätt kan styrka rätten till avdrag. Detta har dock mjukats upp något genom rättsfallet från Regeringsrätten, RÅ 2002 ref 73, där en villasäljare yrkade avdrag för diverse förbättringskostnader med 734 640 kr. Hans kvitton hade dock förkommit. Skattemyndigheten medgav endast avdrag med 120 007 kr. För att ändå på något sätt kunna styrka sina kostnader, ingav säljaren handlingar från den allmänna fastighetsdeklarationen som utvisade ett byggnadsvärde på 438 000 kr vid 1996 års fastighetstaxering, beslut om bostadslån utvisande en godkänd ombyggnadskostnad på 490 000 kr, fotografier från byggnationen, uppgifter om byggnadskostnader för de aktuella åren från Statistiska Centralbyrån samt uppgifter från

leverantörer av byggnadsmaterial. Regeringsrätten konstaterade att det i målet fanns en godtagbar utredning om förbättringskostnadernas omfattning, men att det saknades en utredning om deras exakta storlek. Kostnaderna fick därför uppskattas till skäligt belopp. Regeringsrätten medgav villasäljaren avdrag för förbättringskostnader med 470 007 kr. Det finns således en möjlighet att få avdrag för sina kostnader utan att ha kvittona kvar, om man kan presentera en godtagbar utredning om kostnaderna.

## TILLÄGGSKÖPESKILLING OCH NEDSATT KÖPESKILLING

När köpeskillingen inte är bestämd utan beror på en framtida händelse, kan det slutliga resultatet av försäljningen inte beräknas för det beskattningsår då avyttringen sker. Om någon del av köpeskillingen är känd under beskattningsåret, beskattas den då. Tillkommande belopp beskattas vid taxeringen för det år eller de år då tilläggsköpeskillingen kan beräknas.

Ibland sätts köpeskillingen ned frivilligt eller efter domstolsprocess p.g.a. fel eller brister i den överlåtna fastigheten. Man kan då begära att den ursprungliga taxeringen rivs upp och att kapitalvinsten ska sättas ned.

## SÄRSKILT OM FÖRLUSTER

Förluster på fastighetsförsäljningar är avdragsgilla till 50 %. Avdrag medges mot alla slag av intäkter i inkomstlaget kapital. Kapitalförlusten kan bara utnyttjas för det år den uppstår. Blir det underskott i inkomstlaget kapital, medges skattereduktion för underskott av kapital.

Avdrag får inte göras för förlust vid fastighetsförsäljning som skett till underpris, om man inte kan visa att försäljningen gjorts utan gåvoavsikt till köparen. Vidare ska hänsyn tas till om säljaren eller någon honom närstående i samband med försäljningen erhåller någon rättighet eller förmån som - trots att den inte ska åsättas något värde vid kapitalvinstberäkningen - ändå får antas ha ett värde. En förlust som beror på att säljaren erhåller en hyresrätt är således inte avdragsgill.

## UPPSKOV FÖR FÖRSÄLJNINGAR T.O.M. 2007-12-31

Den som har sålt sin permanentbostad och köper en annan bostad kan få avdrag med uppskovsbelopp på kapitalvinsten genom att ansöka om detta i sin självdeklaration. Som permanentbostad räknas här:

- privatbostad där ägaren har varit bosatt minst ett år omedelbart före försäljningen eller
- privatbostad där ägaren har varit bosatt under minst tre av de senast fem åren.

Om den nya bostaden förvärvas innan den tidigare bostaden avyttras, ska frågan om den tidigare bostaden utgjorde permanentbostad avgöras med utgångspunkt i förhållandena när den nya bostaden förvärvades, om den skattskyldige begär detta.

För att få avdrag med uppskovsbelopp måste vinsten uppgå till minst 50 000 kr. (I vissa tvångsförsäljningsfall räcker det med en vinst på 10 000 kr.).

Ersättningsbostaden ska vara ett småhus eller bostadsrätt, som anskaffas tidigast året före och senast året efter försäljningen av den s.k. ursprungsbostaden. Tiden räknas här i kalenderår. En fastighet (småhus, fritidshus eller tomtmark för småhus) förvärvad andra kalenderåret före försäljningen av ursprungsbostaden eller tidigare kan också räknas som ersättningsbostad, om ny-, till- eller ombyggnad har gjorts under tiden mellan den 1 januari året före försäljningen av ursprungsbostaden och den 2 maj andra året efter försäljningen. I dessa fall anses fastigheten vara köpt den 1 januari året före det år ursprungsbostaden såldes, men inköpspriset för sådan fastighet får inte vid beräkningen av uppskovsavdraget räknas in i anskaffningsutgiften, jämför nedan. Man måste bosätta sig i ersättningsbostaden senast den 2 maj andra året efter det att ursprungsbostaden avyttrades.

Ersättningsbostaden ska vara belägen inom EES (Sverige eller övriga EU-länder<sup>1</sup> samt Norge, Island eller Liechtenstein).

Om vederlaget för ersättningsbostaden är minst lika stort som det vederlag man fått för ursprungsbostaden kommer uppskovsbeloppet att beviljas för hela skatten på vinsten. Vid jämförelse mellan ersättningen för ursprungsbostaden och ersättningen för ersättningsbostaden, ska hänsyn tas till försäljnings- och inköpsprovision, stämpelskatt och liknande utgifter. Det betyder bl.a. att vederlaget för den sålda fastigheten får minskas med försäljningsutgifterna samt att inköpsprovision och stämpelskatt får räknas in i förvävspriset för den köpta bostaden. Är ersättningsbostaden billigare sätts uppskovsbeloppet ned proportionellt. Observera att ny-, till- och ombyggnad av ersättningsbostaden räknas med i vederlaget under förutsättning att åtgärderna vidtas senast den 2 maj andra året efter avyttringen av ursprungsbostaden. Utgifter för reparation och underhåll av ersättningsbostaden får inte överhuvudtaget tas med i anskaffningsutgiften. Uppskov beviljas bara fysiska personer. För dödsbon gäller särskilda regler.

Om ett uppskov har beviljats till följd av en försäljning t.o.m. 2007-12-31, upphör detta under vissa förutsättningar att gälla vid överlåtelse av fastigheten genom arv, testamente, gåva eller bodelning. Här gäller samma regler som vid försäljningar fr.o.m. 2008-01-01, se följande kapitel. När ersättningsbostaden försäljs, ska kapitalvinstberäkningen ske med hänsyn till uppskovsbeloppet, se sista stycket under kapitlet ”Beräkning och beskattning av kapitalvinst”. Om ersättningsbostaden försäljs och en ny ersättningsbostad förvärvas, kan ett nytt uppskovsbelopp meddelas om förutsättningarna för beviljande av uppskov är uppfyllda.

## UPPSKOVSREGLER FÖR FÖRSÄLJNINGAR FR.O.M. 2008-01-01

Uppskovsbeloppet återförs när en bostad övergår till någon annan genom arv, testamente, gåva eller bodelning. Undantag görs för övergångar i form av arv eller testamente till make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år, samt bodelning med anledning av att ett äktenskap eller ett samboförhållande upphör eller att maken eller sambon dör.

Ett tak har införts för hur stort ett uppskovsbelopp kan bli. Ett uppskovsbelopp vid avyttring av en privatbostad som sker från och med 1 januari 2008 ska därför inte kunna bli större än 1,6 miljoner kronor per privatbostad. Äger två personer privatbostaden, innebär det ett

---

<sup>1</sup> Belgien, Bulgarien, Cypern, Danmark, Estland, Finland, Frankrike, Grekland, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Nederländerna, Polen, Portugal, Rumänien, Slovakien, Slovenien, Spanien, Storbritannien, Tjeckien, Tyskland, Ungern och Österrike

maximalt uppskov om 800 000 kr vardera. Det innebär också att den som säljer sin helägda bostad och gör en vinst på 2 miljoner kronor, således maximalt kan få uppskov med beskattningen av högst 1,6 miljoner kronor<sup>2</sup>. Återstående 400 000 kronor tas upp till beskattning.

Metoden för beräkning av uppskovsbeloppets storlek vid förvärv av billigare ersättningsbostad har också ändrats. Vid försäljningar t.o.m. 2007-12-31 där uppskovsbeloppet beräknas som så stor del av kapitalvinsten som ersättningen för ersättningsbostaden utgör av ersättningen för ursprungsbostaden, slopas. Istället beräknas uppskovsbeloppet som kapitalvinsten minus mellanskillnaden mellan ersättningen för ursprungsbostaden och ersättningen för ersättningsbostaden. Priset för den sålda bostaden får minskas med försäljningsutgifterna (mäklararvode). I priset för ersättningsbostaden får räknas in inköpsprovision (ovanligt) och stämpelskatt.

Ändringen framgår tydligare av följande exempel. Lisa säljer sin villa 2007-08-31 för 2 100 000 kr. Efter avdrag för mäklararvode med 100 000 kr återstår 2 000 000 kr. Hennes kapitalvinst uppgår till 500 000 kronor. Hon förvärvar samma vecka en ersättningsbostad för 1 600 000 kronor (inklusive stämpelskatt). Enligt reglerna som tillämpas t.o.m. beskattningsåret 2007 (=taxeringsåret 2008, självdeklarationen som lämnas in i maj 2008) kan hon få ett uppskovsbelopp om  $500\,000 \times (1\,600\,000 / 2\,000\,000) = 400\,000$  kronor. Hon får således inte uppskov med  $500\,000 - 400\,000 = 100\,000$  kr av vinsten, som måste tas upp till beskattning.

Om Lisas försäljning hade skett år 2009 istället, innebär de nya reglerna att man inte får uppskov på skillnaden mellan priset på ursprungsbostaden och priset på ersättningsbostaden. För Lisas del hade detta inneburit att hon inte hade fått uppskov på  $2\,000\,000 - 1\,600\,000 = 400\,000$  kr, som måste tas upp till beskattning. Hennes uppskov kommer således att uppgå till  $500\,000 - 400\,000 = 100\,000$  kr.

Uppskovsbeloppen räntebeläggs med ett belopp motsvarande 0,5 procent av uppskovsbeloppet *efter skatt* fr.o.m. beskattningsåret 2008 (=taxeringsåret 2009, självdeklarationen som lämnas in i maj 2009). Räntebeläggningen kommer att utgå i form av en schablonintäkt motsvarande 1,67 procent *före skatt* på såväl gamla som nya uppskovsbelopp. Schablonintäkten tas upp i inkomstslaget kapital. Om uppskovsbeloppet uppgår till 200 000 kr, kommer således en schablonintäkt på  $200\,000 \times 1,67\% = 3\,340$  kr att få tas upp i inkomstslaget kapital. Detta motsvarar  $3\,340 \times 30$  procent = 1 002 kr efter skatt.

För försäljningar som sker fr.o.m. den 1 januari 2010 gäller ett maximalt uppskovsbelopp om 1 450 000 kr.<sup>3</sup>

## MÖJLIGHET ATT FRIVILLIGT ÅTERFÖRA UPPSKOVSBELOPP

Det finns fr.o.m. 2007 års taxering möjlighet att frivilligt återföra hela eller delar av tidigare uppskovsbelopp till beskattning. Återföring måste göras med minst 20 000 kr. Några krav på att man ska ha försålt sin nuvarande bostad för att återföra uppskovsbeloppet finns inte.

<sup>2</sup> Sänkt till 1 450 000 kr för försäljningar fr.o.m. 2010-01-01

<sup>3</sup> Se <http://www.regeringen.se/sb/d/119/a/131325>

En fråga som man kan ställa sig, är om det med tanke på den föreslagna räntebelägningen av uppskovsbeloppen, är bättre att ta upp uppskovsbeloppet till beskattning och istället ta ett bolån i en bank. Kapitalvinstskatten höjdes från 20 till 22 procent fr.o.m. 2008-01-01. Om uppskovsbeloppet är 200 000 kr, motsvarar detta en kapitalvinstskatt på  $200\,000 * 22\text{ procent} = 44\,000$  kr. Schablonintänkten efter skatt är  $200\,000 * 1,67\text{ procent} * 30\text{ procent} = 1\,002$  kr, vilket på ett lånat belopp om 44 000 kr motsvarar en icke avdragsgill ränta på 2,27 procent ( $1\,002/44\,000$ ). I form av avdragsgill ränta (t.ex. bolån på bank) motsvarar detta 3,25 procent ( $2,27/0,7$ ). Detta är dyrare än bankernas korta bolåneräntor september 2009, vilket innebär att det är billigare att återföra uppskovsbeloppet till beskattning och istället ta banklån. Men detta kan dock ändra sig om bankräntan går upp.

Den som inte är beroende av banklån för att finansiera en återföring av sitt uppskovsbelopp, kan resonera som så att det känns tryggast att ha betalat in kapitalvinstskatten, eftersom man därmed inte riskerar att råka ut för höjningar av kapitalvinstskatten på uppskovet.

## FYLLNADSBETALNING

När det uppkommer underskott på skattekontot vid avstämningen mellan preliminär och slutlig skatt (kvarstående skatt) på inkomsterna från ett inkomstår påförs en kostnadsränta (ej avdragsgill) fr.o.m. vissa datum året efter inkomståret.

Kostnadsränta på kvarskatt tas ut med två olika räntesatser, basräntan och  $1,25 * \text{basräntan}$ . Basräntan är 0 procent sedan april 2009, men kan komma att ändras.

### KOSTNADSRÄNTA PÅ KVARSKATT 0-20 000 KR

På kvarskatt t.o.m. 20 000 kr tas ingen kostnadsränta ut fr.o.m. 13 februari t.o.m. 3 maj 2010. Fr.o.m. den 4 maj t.o.m. förfallodagen utgår kostnadsränta på basräntan.

### KOSTNADSRÄNTA PÅ KVARSKATT 20 001-30 000 KR

På den del av kvarskatten som uppgår till mer än 20 000 kr, men högst 30 000 kr, utgår basräntan fr.o.m. 13 februari t.o.m. förfallodagen.

### KVARSKATT >30 000 KR

På den del av kvarskatten som uppgår till mer än 30 000 kr, utgår kostnadsränta med  $1,25 * \text{basräntan}$  fr.o.m. den 13 februari t.o.m. förfallodagen. Om basräntan är mindre än 1,25 procent, gäller en kostnadsränta på 1,25 procent.

## VAD HÄNDER OM KVARSKATTEN BETALAS FÖR SENT?

Om kvarskatten inte betalas senast på förfallodagen, påförs kostnadsränta fr.o.m. dagen efter förfallodagen till dess att betalning sker eller fordran lämnas över till kronofogden för indrivning. På belopp t.o.m. 10 000 kr tas kostnadsränta ut med basräntan. För belopp överstigande 10 000 kr, uppgår räntesatsen till basräntan plus 15 procentenheter. Fr.o.m. dagen efter den då beslutet om skatten registrerades i utsökning- och indrivningsdatabasen hos kronofogdemyndigheten, utgår ränta motsvarande basräntan.

## EXEMPEL

Siv har sålt sin villa under förra året. Kapitalvinstskatten på vinsten uppgår till 50 000 kr. Hennes arbetsgivare har betalat in preliminär skatt på 100 000 kr för hennes inkomst av tjänst. Siv har räknat ut att hon slutligen ska betala 99 000 kr i skatt på tjänsteinkomsten. Hon har inga övriga inkomster. Siv ska således betala  $50\,000 + 99\,000 - 100\,000 = 49\,000$  kr i skatt utöver vad hon redan gjort.

Siv betalar in 29 000 kr den 2 februari och 20 000 kr den 2 maj. Hennes kvarskatt uppgår därmed till  $49\,000 - 29\,000 = 20\,000$  kr den 13 februari. På belopp upp till 20 000 kr utgår ingen kostnadsränta under tiden t.o.m. den 3 maj, jämför ovan. Hon behöver därför inte betala någon kostnadsränta för denna tid. Det utgår inte någon kostnadsränta för tiden fr.o.m. den 4 maj heller, eftersom Siv då har betalat in hela kvarskatten.

## MER INFORMATION OM KAPITALVINSTREGLERNA

Närmare information om de regler som gäller för kapitalvinstbeskattning, hittar du hos Skatteverket, <http://www.skatteverket.se>, 020-567 000 (självbetjäning med bl.a. broschyrbeställning) eller 0771-778 778 (växel). Du kan även ta del av reglerna genom att vända dig till Skatteverkets lokala kontor.

## VILLAÄGARNAS FRIA RÅDGIVNING - KOSTNADSFRI RÅDGIVNING TILL ALLA MEDLEMMAR

**Alla medlemmar** har tillgång till fri rådgivning i de flesta villaägarfrågor, t.ex. fastighetsrätt, bygglov, familjerätt, köprätt, boendeekonomi, samfällighetsföreningar, trädgårdar, fastighetsmäklare, byggnadsteknik, arkitektur, energi, plan- och byggfrågor, byggnadsteknik, geologi, byggnadsskador samt VVS.

**Kontakta oss** på 010-750 01 00 eller via frågeformuläret på [www.villaagarna.se](http://www.villaagarna.se).

## VILLAÄGARNAS JURISTBYRÅ - EXPERTEN PÅ PRIVATJURIDIK

**Villaägarnas Juristbyrå** för processer och upprättar handlingar. Gör dina privata affärer och ditt privatliv tryggare. Byrån ägs helt av Villaägarnas Riksförbund.

**Medlemsrabatt 25 procent.** Lågt arvode gör att ditt rättsskydd räcker längre. Du når Juristbyrån på 010-750 01 00 eller [juristbyra@villaagarna.se](mailto:juristbyra@villaagarna.se).





## ALLT DETTA INGÅR I DITT MEDLEMSKAP:

- **Gratis rådgivning från våra experter.** Du kan spara tusentals kronor!
- **Aktiv opinionsbildning** för lägre avgifter och skatter. Du får minskade utgifter.
- **Rabatter** på varor och tjänster kopplat till ditt husägande. Du kan spara tusentals kronor och massor med tid.
- **Prenumeration på magasinet Villaägaren**, 5 nr/år, värde 245 kr.

Anmäl dig genom att skicka in svarskortet nedan. Du kommer sedan inom kort mottaga ett inbetalningskort på 350 kr. Dina medlemsförmåner kan du börja nyttja så fort vi har mottagit din betalning.

Du kan också bli medlem på [www.villaagarna.se](http://www.villaagarna.se) eller genom att ringa tel. 010-750 01 00.



**Ja, jag vill bli medlem i Villaägarnas Riksförbund för 380 kr!**

Namn: \_\_\_\_\_

Adress: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

*Genom att uppge min e-postadress godkänner jag att Villaägarna förser mig med information och erbjudanden.*

Frankeras ej.

Villaägarna  
betalar portot.

**Villaägarna**  
VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Svarspost 190 024 200  
192 20 Sollentuna

3245