

Sammandrag Skatteverket regler

Bestämmelserna gäller när du säljer en privatbostadsrätt.

I deklarationen får du dra av utgifter för förbättringar som du gjort på bostaden under den tid som du ägt denna. Förbättringsarbetena kan vara utförda på såväl byggnaden som marken. Ett villkor är dock att utgifterna sammanlagt uppgår till minst 5 000 kronor per år. Du får inte dra av någon arbetskostnad för arbeten som du gjort själv.

Har du förvärvat bostaden genom arv, testamente, bouppteckning eller gåva, gäller avdragsrätten även för förbättringar som tidigare ägare gjort.

För att du ska kunna dra av en utgift för en bostad när du beräknar vinst/förlust ska följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Arbetet ska vara utfört på den sålda bostaden.
- Arbetet ska ha medfört en förbättring av bostaden.
- Du ska kunna styrka utgiften.

Förutsättningarna finns beskrivna nedan.

Arbetet ska vara utfört på den sålda bostaden

Grundförutsättningen för att du ska få avdrag är att utgiften avser den aktuella bostaden. Du måste själv ha haft utgiften. Har du exempelvis fått försäkringsersättning för ett badrum kan du bara få avdrag för den del du själv har betalat. Har du en bostadsrätt får du inte avdrag för utgifter som bostadsrättsföreningen betalat.

Arbetet ska ha medfört en förbättring av bostaden

Avdragsgilla förbättringsutgifter på en bostad består av utgifter för ny-, till-, eller ombyggnad och övriga grundförbättringar, men också av utgifter för förbättrande reparationer och underhåll:

- **Nybyggnad:** Innebär nyuppförande av byggnad.
- **Tillbyggnad:** Innebär utökning av en byggnads volym, till exempel om du gräver ut en källare eller bygger ett inglasat uterum.
- **Ombyggnad:** Ändring av byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion till exempel om du flyttar badrummet till ett tidigare sovrum eller ändrar en vind till bostad.
- **Övriga grundförbättringar:** Hit räknas utgifter för tillföra bostaden något som inte funnits tidigare, exempelvis installation av diskmaskin eller braskamin.

En standardförbättring är normalt inte en grundförbättring. Detta gäller till exempel standardförbättring av vitvaror som beror på den tekniska utvecklingen.

Exempel: Du byter ut ett kök av 70-tals standard till dagens standard. Detta innebär normalt inte en grundförbättring. Däremot kan detta vara en grundförbättring om du till exempel utökar antalet skåp eller köksmaskiner. Disponerar du om köket väsentligt kan dina utgifter, helt eller delvis, anses som utgifter för ombyggnad

- **Förbättrande reparationer och underhåll:** En utgift för reparation eller underhåll är avdragsgill till den del utgiften medfört att bostaden är i bättre skick vid försäljningen än vid köpet. Förbättrande är inte detsamma som prishöjande. Du måste ha haft utgiften under försäljningsåret eller något av de fem föregående åren. Rena reparationer och underhåll syftar till att återställa eller bibehålla bostaden i samma skick som den hade när den förvärvades eller ny-, till-, eller ombyggdes. Sådana arbeten avser byggnadsdelar och detaljer som normalt behöver bytas eller lagas en eller flera gånger under en byggnads livslängd. Exempel på detta är in- och utvändigt ommålning, utbyte av takpannor, vitvaror, värmepanna, golv och väggmaterial. Utgifter för reparationer och underhåll som endast återställer bostadens skick, och inte gör att den är i bättre skick vid försäljningen än vid köpet är därför **inte** avdragsgilla.

Du ska kunna styrka utgiften

Du ska normalt kunna styrka att du haft utgifterna med fakturor eller motsvarande handlingar. Det räcker alltså inte enbart med att visa att arbetet är utfört på fastigheten eller i bostadsrätten.

I ett par domar från 2002 uppskattade Regeringsrätten förbättringsutgifterna till ett skäligt belopp trots att kvitton och fakturor saknades. Regeringsrätten ansåg i dessa fall att det fanns en godtagbar utredning om förbättringsarbetenas omfattning.