

Reala kapitalvinster

Hur påverkar inflationsjustering av bostadsvinster inkomststatistiken?



Sveriges officiella
statistik

Reala kapitalvinster. Hur påverkar inflationsjustering av bostadsvinster inkomststatistiken?

Producent SCB, Statistiska centralbyrån
Avdelningen för social statistik och analys
701 89 Örebro
010-479 40 00

Förfrågningar Peter Gärdqvist
010-479 67 85
peter.gardqvist@scb.se

Du får kopiera och på annat sätt mångfaldiga innehållet.
Vi vill dock att du uppger källa på följande sätt:
Källa: SCB, Reala kapitalvinster. Hur påverkar inflationsjustering av bostadsvinster inkomststatistiken? Bakgrundsfakta – Hushållens ekonomi 2024:2

URN:NBN:SE:SCB-2024-HE80BR2402_pdf

Denna publikation finns enbart i elektronisk form på www.scb.se
This publication is only available in electronic form on www.scb.se

Bakgrund

Kapitalvinster eller kapitalförluster uppstår vid försäljning av tillgångar såsom bostäder (småhus och bostadsrätter), andra fastigheter, värdepapper, andelar i fåmansbolag och så vidare. Försäljning av tillgångar ska deklarerars, och vinsterna är normalt sett föremål för beskattning samtidigt som förlusterna är avdragsgilla.

I den inkomststatistik som avser disponibel inkomst ingår kapitalvinster och kapitalförluster som plus- respektive minusposter. Vinsterna och förlusterna inkluderas i statistiken det år de tas upp till beskattning. Det innebär att en värdetförändring för en tillgång inkluderas i inkomststatistiken först när den säljs. För exempelvis ett hushåll som har ägt ett småhus under flera decennier kan en försäljning innebära att en stor inkomst registreras för ett enskilt år.

Både i beskattningen och i inkomststatistiken beaktas de nominella värdena på kapitalvinsterna och kapitalförlusterna, det vill säga försäljningspriset minus inköpspriset, utan någon justering för inflationseffekter. Det kan ses som att värdeökningen på en tillgång som säljs, särskilt om den har ägts under lång tid, delvis utgörs av inflation. En alternativ hantering är att inköpspriset på tillgångar som säljs räknas upp med inflationen vid beräkningen av kapitalvinst och kapitalförlust. Under 1980-talet fram till början av 1990-talet tillämpades just en sådan inflationsjustering av inköpspriset i beskattningen av kapitalvinster vid fastighetsförsäljning.

Forskare på inkomstfördelningsområdet har framhållit att en sådan real beräkning av kapitalvinster vore mer korrekt att tillämpa i inkomststatistiken än de nominella vinster och förluster som ingår idag, med motiveringen att de nominella vinst- och förlustbeloppen är överskattade. Givet en viss inflation innebär nämligen real beräkning av kapitalvinsterna att dessa blir mindre jämfört med de nominella beloppen.

Syftet med denna analys är att belysa vilken effekt inflationsjustering har på storleken på kapitalvinster och kapitalförluster, och hur detta i sin tur påverkar nivån på, och fördelningen av, inkomsterna i den officiella inkomststatistiken.

Kapitalvinster i inkomststatistiken

Kapitalvinster och kapitalförluster ingår i dag i de delar av den officiella inkomststatistiken som avser disponibel inkomst och faktorinkomst (faktorinkomst är summan av löne-, närings- och kapitalinkomst).

I inkomststatistiken inkluderas nettovärdet av kapitalvinsterna, det vill säga vinst minus förlust, vilket vid en förlust innebär ett negativt inkomstbelopp. I statistiken ingår vinsterna och förlusterna med de faktiska beloppen, vilket avviker från beskattade värden: i taxeringen räknas vissa vinster ned till skattepliktiga belopp som beskattas, och på samma sätt minskas förluster till avdragsgilla belopp som blir ett underlag för skattereduktion för underskott av kapital¹. I beräkningen av disponibel inkomst dras skatten på kapitalvinster och andra kapitalinkomster av, och skatten minskas med skattereduktion för eventuella kapitalförluster och andra underskott av kapital.

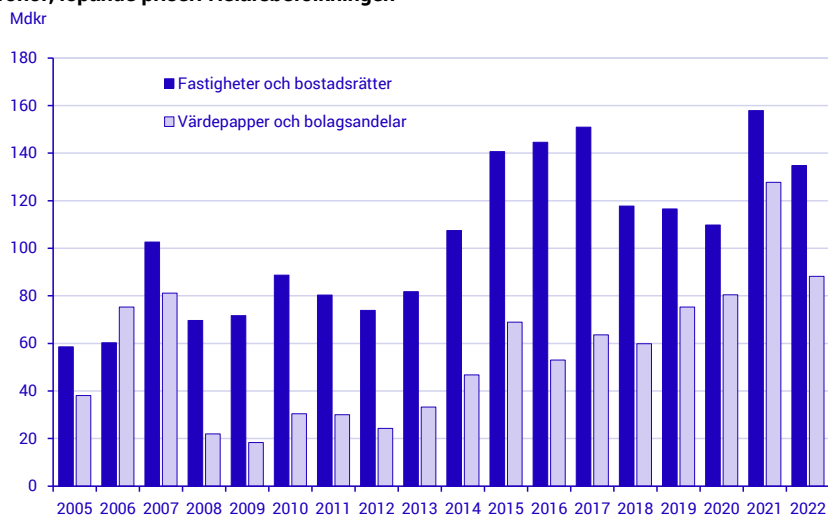
Kapitalvinsterna och kapitalförlusterna inkluderas i statistiken det år som de tas upp till beskattning. Det innebär att kontinuerliga värdeökningar på tillgångar som ägts under lång tid, till exempel en bostad, syns i statistiken som en engångsinkomst det år som vinsten beskattas. På så sätt kan vissa hushåll tack vare en stor kapitalvinst få en hög inkomst ett enskilt år. Det finns dock ett vanligt undantag från principen att vinsten beskattas samma år som försäljningen sker: vid en bostadsförsäljning finns möjlighet att skjuta upp vinstskatten om en ny bostad köps i anslutning till försäljningen av den tidigare bostaden. Den uppskjuta vinsten återförs till beskattning vid ett senare tillfälle. Det innebär att inkomsten (vinsten) i praktiken erhålls innan den inkluderas i statistiken.

År 2022 var nettot av kapitalvinster minus kapitalförluster 223 miljarder kronor, där försäljning av småhus, bostadsrätter och näringsfastigheter stod för 135 mdkr och försäljning av värdepapper och bolagsandelar för resten. De 223 miljarderna motsvarade sex procent av den totala bruttoinkomsten. Som framgår av diagrammet nedan varierar kapitalvinsternas storlek relativt mycket mellan åren, vilket är en följd av utvecklingen av bostadspriser och mängden sålda bostäder, liksom utvecklingen på de finansiella marknaderna. Införandet av investeringssparkonton (ISK) 2012 har därtill medfört att en allt större

¹ Vid bostadsförsäljning beskattas 22/30 av den faktiska vinsten med en skattesats på 30 procent. En förlust får dras av med 50 procent.

andel av värdepappersinnehaven hanteras inom ISK, där avyttring av värdepapper sker utan deklaration av vinster eller förluster.

Diagram 1. Kapitalvinster netto (vinst minus förlust) 2005–2022. Totalsumma i miljarder kronor, löpande priser. Helårsbefolkningen



Förutom att kapitalvinsternas storlek fluktuerar mycket mellan enskilda år är ett utmärkande drag också att de är mycket ojämnt fördelade jämfört med andra inkomstslag. År 2022 hade tiondelen av befolkningen med de största vinsterna över 90 procent av totalsumman.

Kapitalvinster utgör i genomsnitt också en stor andel av den disponibla inkomsten för personer som hör till tiondelen av befolkningen med störst inkomst (decil 10). Som konstaterats ovan är det kapitalvinster som i många fall leder till att hushåll tillfälligt får en mycket hög inkomst, men åren före och efter detta ligger längre ned i inkomstfördelningen. SCB redovisar separat statistik över inkomströrlighet där sådana förflyttningar i inkomstfördelningen framkommer.

Metod och datakällor

Beräkningsmodell

Kapitalvinst och kapitalförlust är skillnaden mellan försäljningspriset och inköpspriset på en tillgång som säljs. Vid försäljning av bostäder och andra fastigheter dras även försäljnings- och förbättringsutgifter av från försäljningspriset i vinstberäkningen (mer om detta nedan).

Den grundläggande principen för beräkning av inflationsjusterade kapitalvinster är att först justera *inköpspriset* med inflationen enligt Konsumentprisindex (KPI) för den tillgång som säljs, och därefter beräkna kapitalvinsten på vanligt sätt. De inflationsjusterade vinsterna blir därmed mindre än de nominella. På samma sätt blir justerade förluster större jämfört med nominella förluster. Effekten blir i vissa fall även att det inflationsjusterade inköpspriset blir större än försäljningspriset, så att en nominell vinst omvandlas till en real förlust.

Exempel: ett småhus som säljs år 2022 för 1 150 000 kronor köptes år 2012 för 726 500 kronor. Nominell vinst blir $1\,150\,000 - 726\,500 = 423\,500$ kronor. Prisökningstakten mellan 2012 och 2022 enligt KPI årsmedel var 18,4 procent. Inköpspriset uppräknat med KPI blir $726\,500 \times 1,184 = 860\,176$ kronor. Vinsten med det inflationsjusterade inköpspriset blir $1\,150\,000 - 860\,176 = 289\,824$ kronor. Den reala vinsten är alltså nästan 134 000 kronor lägre än den nominella.

Datakällor

För att beräkna inflationsjusterade kapitalvinster och kapitalförluster behövs följande uppgifter om försäljningen och de sålda tillgångarna:

- försäljningspris
- inköpspris
- tidpunkt för försäljning respektive inköp.

Sådana uppgifter finns helt eller delvis i de två huvudsakliga underlag för taxering av kapitalvinster och kapitalförluster som SCB har tillgång till i statistikproduktionen:

- Deklarationsblanketter (så kallade K-blanketter) som fylls i och lämnas till Skatteverket av deklaranterna.
- Kontrolluppgifter som lämnas till Skatteverket av banker och andra värdepappersförvaltare vid avyttring av värdepapper samt av bostadsrättsföreningar vid försäljning av bostadsrätt.

Uppgifter om datum för ägarbyten för fastigheter finns också i de fastighetsregister som SCB har tillgång till.

Vid försäljning av småhus och bostadsrätt ska deklaraionsblanketterna K5 respektive K6 användas. I dessa blanketter finns de uppgifter som behövs för att inflationsjustera vinster och förluster.

Vid försäljning av näringsfastighet och näringsbostadsrätt används blanketterna K7 respektive K8. Näringsbostadsrätt är en andel i ett privatbostadsföretag som inte är en privatbostadsrätt. Dessa blanketter innehåller också de uppgifter som behövs för att beräkna inflationsjusterade vinster/ förluster, men vid tidpunkten för genomförandet av denna analys har SCB inte tillgång till uppgifterna om inköpsdatum. Försäljning av oäkta bostadsrätt (andel i bostadsrättsförening vars fastighet till större delen utgörs av annat än privatbostäder) deklarerar på blankett K9. Blanketten innehåller uppgift om inköpsdatum, men med bortfall för en majoritet av posterna. Därtill taxeras vinster och förluster från försäljning av oäkta bostadsrätt tillsammans med vinster/förluster från försäljning av ej marknadsnoterade fondandelar med mera, varför det inte är möjligt att jämföra inflationsjusterade värden med taxerade värden.

Det innebär att inflationsjusteringen inte har utförts för vinster och förluster som är hänförliga till näringsfastighet, näringsbostadsrätt och oäkta bostadsrätt. Vinster och förluster som avser sådana tillgångar ingår därför med de nominella värdena i analysen.

Försäljning av värdepapper som aktier och fonder utanför ISK ska deklarerar på blankett K4, och vid avyttring av andelar/aktier i fåmansföretag och onoterade företag används blanketterna K10–K15. Dessa blanketter innehåller inga uppgifter om anskaffningstidpunkt och kan därför inte användas för att inflationsjustera inköpspriset. Inte heller kontrolluppgifterna avseende försäljning av värdepapper innehåller uppgifter om anskaffningstidpunkt. Vinster och förluster från försäljning av finansiella tillgångar ingår därför med de nominella värdena i analysen.

Se Bilagor för deklaraionsblanketter.

Avgränsningar

Som framgår ovan är inflationsjustering endast möjlig för vinster och förluster vid försäljning av småhus och bostadsrätter. Det innebär att vinster och förluster som avser näringsfastigheter, näringsbostadsrätter, oäkta bostadsrätter samt värdepapper och bolagsandelar inte inflationsjusteras, utan ingår med nominella och deklarerade belopp i analysen.

Analysen avser inkomstår 2022, och de kapitalvinster och kapitalförluster som taxerats detta år. Det betyder att de vinster och förluster som har justerats i stor utsträckning avser försäljningar som skett 2022. Uppskjutna vinster från försäljningar som skett tidigare år och som återförs till beskattning under 2022 förekommer dock också.

Hanteringen av återförda vinstbelopp beskrivs i avsnittet om uppskov nedan.

För att få jämförbarhet med den officiella inkomststatistiken är redovisningen av inflationsjusteringens effekter på vinster/förluster och inkomst avgränsad till fysiska personer folkbokförda i Sverige under 2022. Personer bosatta utomlands och dödsbon som deklarerat bostadsförsäljningar är exkluderade.

Bearbetning och antaganden

I första hand har data från K-blanketter för deklaration av försäljning av småhus och bostadsrätt använts för att justera vinster och förluster. I detta avsnitt beskrivs övergripande hur beräkningarna har utförts och vilka antaganden som har gjorts.

Inköpsdatum

Inköpstidpunkten för ett sålt småhus eller en såld bostadsrätt är en av de centrala uppgifterna vid beräkning av inflationsjusterade vinster och förluster, eftersom KPI-värdet för inköpsåret relateras till KPI-värdet för försäljningsåret.

I K-blanketterna för 2022 saknas inköpsdatum för en viss andel av försäljningarna: cirka 12 procent av posterna för småhusförsäljning och 0,8 procent av posterna för bostadsrättförsäljning saknar uppgift. Efter komplettering med uppgifter om inköpsdatum från fastighetsregister respektive kontrolluppgifter avseende bostadsrättförsäljning halveras andelen saknade inköpsdatum till 6 procent för småhus och 0,4 för bostadsrätter. För bostadsrätter är problemet således marginellt.

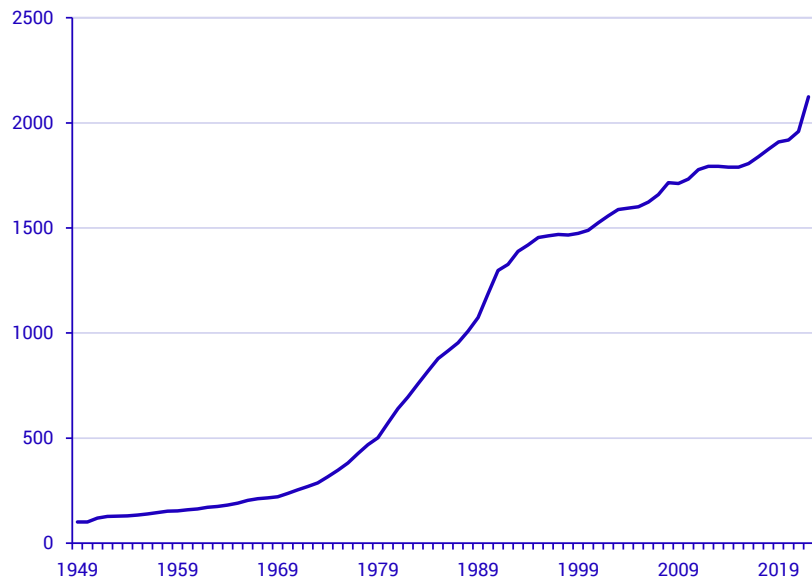
För att ändå kunna beräkna inflationsjusterade vinst- och förlustbelopp för försäljningar som saknar inköpsdatum används medianinköpsåret (det mittersta värdet) för bostäderna med känt inköpsår som såldes under 2022 som ett schablonvärde. Medianinköpsåret för småhus var 2009 och för bostadsrätter 2018.

KPI och inflationsjustering

Inköpspris och andra berörda belopp i K-blanketterna räknas om från inköpsårets prisnivå till 2022 års prisnivå med KPI. I beräkningarna används årsmedeltalet för indexet som börjar med år 1949 (1949=100). För försäljningar av småhus och bostadsrätter med inköpstidpunkt före 1949 används 1949 som bas.

Det ska noteras att inflationen började stiga mycket under 2022, vilket är mätåret i denna analys. Det innebär att prisjusteringen blir relativt stor jämfört med om analysen hade gjorts för försäljningar något tidigare år.

Diagram 2. Konsumentprisindex (KPI) 1949–2022, årsmedel. 1949=100



Beräkning av vinst och förlust

Beräkningen av de vinster och förluster som inflationsjusteras görs med data från deklarationsblankett K5 (småhus) och K6 (bostadsrätt) enligt uträkningen i tabell 1.

Tabell 1. Beräkning av vinst och förlust vid försäljning av småhus och bostadsrätt enligt Skatteverkets blankett K5 och K6

+ försäljningspris
- försäljningsutgifter t.ex. mäklararvode
- inköpspris, lagfartskostnad m.m.
- förbättringsutgifter: grundförbättringar t.ex. ny-, till- eller ombyggnad
- förbättringsutgifter: förbättrande reparationer och underhåll
- kapitaltillskott [endast bostadsrätt]
- bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen [endast bostadsrätt]
- bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet [endast bostadsrätt]
=vinst eller förlust
+ återföring av uppskovsbelopp (vinst från tidigare försäljning)
- avdrag för preliminärt eller slutligt uppskov
=vinst eller förlust som taxeras

Om flera personer säljer en bostad ska varje delägare beräkna sin andel av vinsten/förlusten.

Vid beräkningen av inflationsjusterad vinst/förlust räknas *inköpspriset* om till 2022 års prisnivå med kvoten mellan KPI för 2022 och

inköpsåret. För försäljningar som avser småhus och bostadsrätter med inköpstidpunkt före 1949 används 1949 som bas för beräkningen.

Även de olika beloppen avseende förbättringsutgifter inflationsjusteras, men eftersom det saknas uppgift om vid vilken tidpunkt dessa förbättringar har gjorts används schablonmässigt det mittersta året i innehavstiden för KPI-justeringen. Till exempel används 2014 som bas i justeringen för förbättringsutgifterna för ett småhus som säljs 2022 och som har inköpsår 2006. Detsamma gäller posten kapitaltillskott vid bostadsrättsförsäljningar. För bostadsrätter inflationsjusteras också andelen av inre reparationsfond vid köpet, med inköpsåret som bas.

När ovanstående poster har justerats räknas en ny vinst eller förlust ut enligt ordningen i respektive K-blankett. Inflationsjusteringen har gjorts fullt ut utan några begränsningar i analysen på så sätt att nominella vinster för en viss andel av försäljningarna har omvandlats till reala förluster. En alternativ hantering vore att sätta sådana förluster till noll, men detta har alltså inte gjorts.

Uppskov

Vid försäljning av bostad kan beskattning av delar av eller hela vinsten skjutas upp till ett senare tillfälle – ett så kallat uppskov. Ett villkor för uppskov är att en ny bostad (ersättningsbostad) köps i samband med försäljningen av den tidigare bostaden. Uppskovsbelopp inkluderas i inkomststatistiken först det år som beloppet återförs till beskattning.

Beskattning av den uppskjutna vinsten sker senast när ersättningsbostaden säljs. Den tidigare vinsten deklarerar då på samma K-blankett som används vid försäljning av ersättningsbostaden och ingår i beräkningen av vinsten för denna. Detta kallas *återföring av uppskovsbelopp*. Vinsten kan också återföras till beskattning frivilligt i förtid. En sådan frivillig återföring deklarerar på blankett K2.

Uppskjuten skatt på vinst respektive återföring av uppskovsbelopp hanteras på följande sätt i denna analys:

- 1) Avdrag för nytt uppskov av vinst: uppskovsbeloppet minskar proportionellt i förhållande till den inflationsjusterade vinsten och dras bort från den beräknade vinsten. Om uppskov begärs för hela vinstbeloppet, och detta är positivt, uppstår ingen vinst för 2022. Om uppskov istället begärs för en nominell vinst som omvandlas till en real förlust i inflationsjusteringen nollas uppskovet, och det är den reala förlusten som ingår i analysen.
- 2) Återföring av tidigare uppskovsbelopp i samband med försäljning av ersättningsbostad deklarerar på samma blankett som försäljningen av ersättningsbostaden. Det återförda uppskovsbeloppet inflationsjusteras i analysen till 2022 års prisnivå utifrån året för inköpet av ersättningsbostaden,

eftersom vinsten för bostaden som gav upphov till uppskovet antas ha gjorts i samband med köpet av ersättningsbostaden.

Frivillig återföring av uppskovsbelopp från en tidigare försäljning som tas upp till beskattning innan försäljning av ersättningsbostaden deklarerar på blankett K2. Dessa uppskov ingår i analysen med de nominella beloppen, eftersom det saknas information om tidpunkt för när uppskovet gjordes.

Justering av disponibel inkomst

För att studera effekten på inkomstfördelningen räknas den disponibla inkomsten om med de inflationsjusterade vinsterna och förlusterna i denna analys.

Eftersom kapitalvinst och kapitalförlust medför en skatt på vinsten respektive en skattereduktion på förlusten, justeras även dessa poster i den disponibla inkomsten. För personer som får en lägre vinst justeras skatten ned i proportion till minskningen av vinsten. För personer som har en nominell förlust som blir större i och med inflationsjusteringen beräknas istället en större skattereduktion. Detta innebär att nettoförändringen av den disponibla inkomsten blir något mindre än själva minskningen av kapitalvinsten respektive ökningen av kapitalförlusten. Ett alternativ vore att använda de nominella värdena på kapitalskatt och skattereduktion, men eftersom det är de reallt beräknade vinsterna och förlusterna som används i den justerade disponibla inkomsten räknas även skatt och skattereduktion reallt.

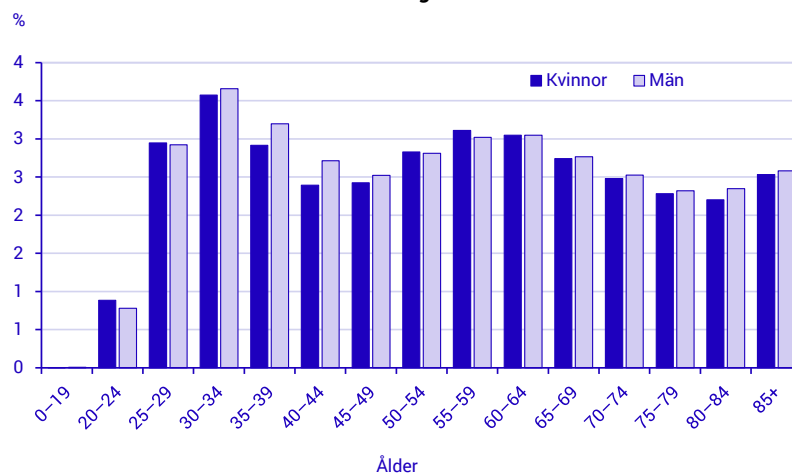
Om en person under ett år har olika vinster och förluster, och eventuellt andra över- och underskott av kapital, tillämpas särskilda kvittningsregler vid beräkningen av slutlig kapitalskatt eller skattereduktion. I denna analys tas inte hänsyn till andra kapitalposter än kapitalvinst och -förlust vid försäljning av bostad när skatten respektive skattereduktionen justeras. Det innebär en förenkling i förhållande till skattereglerna.

Resultat

År 2022 taxerades 205 700 personer för en kapitalvinst eller kapitalförlust från försäljning av småhus eller bostadsrätt. Ytterligare 11 400 personer utan taxerad vinst eller förlust deklarerade en vinst som i sin helhet drogs av för ett uppskov för senare beskattning, men där vinsten i inflationsjusteringen har omvandlats till en förlust och därmed påverkar inkomsten i analysen.

Sammantaget berörs drygt 217 000 personer (107 000 kvinnor och 110 000 män), vilket motsvarar 2,1 procent av den folkbokförda befolkningen. Den vanligaste åldern för att deklarerera en bostadsförsäljning var 30–34 år, följt av 55–59-åringarna. I dessa grupper var andelen 3,6 respektive 3,1 procent av befolkningen.

Diagram 3. Andel personer med kapitalvinst eller kapitalförlust vid bostadsförsäljning 2022 efter ålder. Personer folkbokförda i Sverige 31 december



Den vanligaste förändringen som uppstod vid inflationsjusteringen var att en nominell vinst minskade till en lägre justerad vinst, vilket var utfallet för drygt hälften av personerna. Drygt 36 000 personer gick ifrån en nominell vinst till en justerad förlust. Ungefär lika många, drygt 35 000 personer, hade en nominell förlust som justerades till en större förlust.

Tabell 2. Förändring av kapitalvinst och kapitalförlust vid bostadsförsäljning 2022 efter inflationsjustering. Personer folkbokförda i Sverige 31 december

Utfall av inflationsjustering	Antal personer
Fall 1: Nominell vinst justeras till lägre real vinst	111 800
Fall 2: Nominell vinst justeras till real förlust	36 200
Fall 3: Nominell förlust justeras till större real förlust	35 400
Fall 4: Försäljning men ingen nominell vinst p.g.a. uppskov, justering till real förlust	11 400
Fall 5: Övriga – återförda uppskov (ingen försäljning 2022), både taxerad vinst och förlust, taxerad vinst/förlust men ingen deklarerad K-blankett	22 300
Totalt antal personer med justerad vinst eller förlust	217 100

Effekter på kapitalvinster och kapitalförluster

Det övergripande resultatet av att inflationsjustera kapitalvinster och kapitalförluster är att vinsterna minskar och förlusterna ökar. Totalsumman av vinsterna från bostadsförsäljning år 2022 minskade 25 procent efter inflationsjustering, och förlusterna mer än fyrdubblades i storlek. Att ökningen av förlusterna procentuellt sett är mycket större än den procentuella minskningen av vinsterna beror dels på att förlusterna i genomsnitt är lägre än vinstbeloppen räknat i kronor, dels på att drygt 36 000 personer har gått ifrån en nominell vinst till en justerad förlust.

Summan av vinster minus förluster per person är den så kallade nettovinsten, och som är det belopp som ingår i den disponibla inkomsten. Nettovinsten minskade 40 procent som en följd av inflationsjusteringen.

Medelvärdet och medianvärdet för personer som har en nettovinst minskade med 43 respektive 71 procent efter inflationsjustering. De procentuella förändringarna är likartade för kvinnor och män.

Tabell 3. Jämförelse nominella respektive inflationsjusterade kapitalvinster och kapitalförluster vid bostadsförsäljning 2022. Personer folkbokförda i Sverige 31 december

	Antal personer	Summa, mnkr	Medelvärde för personer med värde, kr	Medianvärde för personer med värde, kr
Nominell kapitalvinst	169 100	116 877	691 009	316 573
Inflationsjusterad kapitalvinst	132 500	87 077	657 093	304 358
Förändring, %	-21,6	-25,5	-4,9	-3,9
Nominell kapitalförlust	38 600	4 281	110 998	57 500
Inflationsjusterad kapitalförlust	87 300	19 380	221 946	133 991
Förändring, %	126,2	352,7	100,0	133,0
Nominell nettovinst (vinst - förlust)	205 700	112 597	547 260	201 537
Inflationsjusterad nettovinst (vinst - förlust)	217 100	67 696	311 730	59 210
Förändring, %	5,5	-39,9	-43,0	-70,6

Effekter på inkomsten

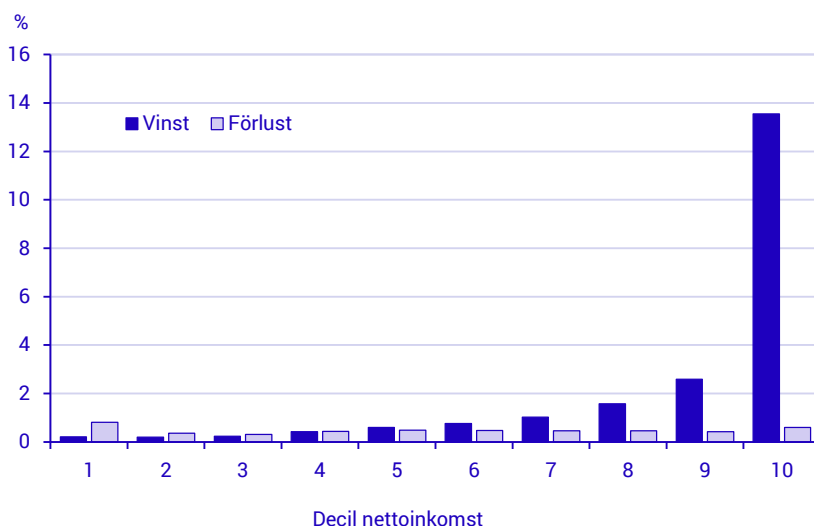
I detta avsnitt beskrivs hur inflationsjusteringen av kapitalvinster och kapitalförluster vid bostadsförsäljning påverkar den disponibla inkomsten.

Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster och ersättningar minus skatt och övriga negativa transfereringar som återbetalt studielån och betalt underhåll. I den officiella inkomststatistiken redovisas olika varianter av disponibel inkomst. I denna analys studeras effekterna på *nettoinkomst* och *ekonomisk standard*. Nettoinkomsten är individens egen disponibla inkomst. Ekonomisk standard, som också benämns *disponibel inkomst per konsumtionsenhet*, är det inkomstbegrepp som huvudsakligen används i den officiella inkomstfördelningsstatistiken. Måttet tillämpas på individer, men inkomstnivån justeras med uppgifter om hela hushållets inkomst och sammansättning av vuxna och barn.

Diagram 4 visar hur förekomsten av nominell vinst eller förlust från bostadsförsäljning varierar mellan olika delar av inkomstfördelningen. I decil 10 för nettoinkomst, alltså tiondelen av befolkningen med högst inkomst, gjorde totalt 14 procent av personerna en bostadsförsäljning 2022, de flesta med en vinst. Det är betydligt större andel än i övriga deciler, och många personer tillhör den högsta decilen just tack vare en stor bostadsvinst. Redan i decil 9 och 8 var andelarna nere på cirka 3 respektive 2 procent av personerna. I decil 1 var andelen 1 procent, vilket är något högre än decil 2–4. Decil 1–3 utmärks också av att förluster var betydligt vanligare än vinster.

Förekomsten av vinster och förluster i de olika delarna av inkomstfördelningen förklarar i stor utsträckning hur inkomstnivåerna förändras av inflationsjusteringen.

Diagram 4. Andel personer med nominell kapitalvinst eller kapitalförlust vid bostadsförsäljning 2022 per decil för individuell nettoinkomst. Helårsbefolkningen 20 år och äldre



Individuell nettoinkomst

Nivån på och fördelningen av nettoinkomsten, alltså individuell disponibel inkomst, påverkas relativt lite av inflationsjustering av kapitalvinst vid bostadsförsäljning. Medianvärdet för befolkningen 20 år och äldre minskade 0,5 procent, eller cirka 1 500 kronor. Motsvarande minskning av medelvärdet var större, 1,4 procent eller cirka 4 600 kronor. Medianen är det mittersta värdet i fördelningen och påverkas inte av mycket höga eller låga värden på samma sätt som medelvärdet.

Gini-koefficienten, som är ett mått på den övergripande fördelningen av nettoinkomsten, minskade marginellt från 0,371 till 0,370.

Koefficienten påverkas av två effekter som till viss del tar ut varandra: lägre vinster sänker Gini, men större förluster som resulterar i negativ disponibel inkomst höjer Gini.

I vissa delar av inkomstfördelningen sker något större förändringar. I decil 1, alltså tiondelen av befolkningen med lägst inkomst, minskade medelvärdet på nettoinkomsten med närmare 12 procent, eller drygt 7 000 kronor. Förklaringen är att merparten av bostadsförsäljningarna som gjorts av personerna med de lägsta inkomsterna har resulterat i en förlust, och som framgår av tabell 3 är effekten på förlusterna relativt stor.

För tiondelen med högst inkomst, decil 10, minskade medelvärdet med 2,6 procent, eller drygt 25 000 kronor. Den största minskningen sker

allra högst upp i inkomstfördelningen. Beloppet på nettoinkomst som avgränsar den procent av befolkningen med störst inkomst (P99) minskade med 66 000 kronor, motsvarande knappt 5 procent. Förklaringen är att det är vanligast att ha bostadsvinster högst upp i inkomstfördelningen och att det just är vinsten som bidrar till denna position för många personer.

Inflationsjusteringen av kapitalvinster leder också till en omflyttning av personer mellan inkomstdeciler, vilket beskrivs närmare i avsnittet om ekonomisk standard nedan.

Tabell 4. Fördelningsmått för nettoinkomst 2022. Jämförelse mellan nettoinkomst med nominella kapitalvinster respektive inflationsjusterade kapitalvinster. Helårsbefolkningen 20 år och äldre

	Nettoinkomst med nominell kap.vinst, kr	Nettoinkomst med inflationsjusterad kap.vinst, kr	Förändring	Förändring, %
Decilgrupper, medelvärde				
1	59 798	52 714	-7 083	-11,8
2	150 216	149 013	-1 203	-0,8
3	185 555	184 575	-980	-0,5
4	220 002	218 663	-1 339	-0,6
5	259 754	258 251	-1 503	-0,6
6	298 113	296 594	-1 519	-0,5
7	337 615	335 943	-1 671	-0,5
8	386 373	384 190	-2 183	-0,6
9	457 550	454 482	-3 068	-0,7
10	993 254	967 868	-25 386	-2,6
Medelvärde topp 5 %	1 424 427	1 380 365	-44 062	-3,1
Medelvärde topp 1 %	3 775 715	3 660 321	-115 394	-3,1
Medelvärde	334 823	330 229	-4 594	-1,4
P10	125 497	123 924	-1 573	-1,3
P25	185 515	184 565	-950	-0,5
P50 median	279 187	277 682	-1 505	-0,5
P75	385 346	383 167	-2 179	-0,6
P90	510 137	505 729	-4 408	-0,9
P99	1 357 901	1 292 335	-65 566	-4,8
Gini-koefficient	0,371	0,370	-0,001	-0,3

Förändringen av nettoinkomst är relativt liten i alla åldersgrupper. Mest minskade medianvärdet i gruppen 25–34 år, 0,8 procent eller drygt 2 000 kronor. Det är också i dessa åldrar som det är vanligast att göra en bostadsförsäljning (se diagram 3). I övriga grupper var minskningen av medianvärdet en halv procent eller mindre. Förändringen av medianvärdet var allra minst för de över 70 år, trots relativt stor andel med bostadsförsäljning och stora vinster. Det beror på att de genomsnittliga vinstbeloppen är betydligt högre än medianinkomsten i denna grupp, och att förändringarna för flertalet därför sker högre upp i fördelning än runt medianvärdet.

En jämförelse av inflationsjusteringens effekter mellan kommuner ger ingen entydig bild. Topplistan med störst andel av befolkningen med bostadsförsäljning domineras av kommuner med allmänt höga inkomstnivåer i Stockholms län. Kommunerna med de lägsta andelarna tillhör den undre halvan i inkomstrankingen. Men kommunerna där nettoinkomsten minskade mest efter inflationsjusteringen är en blandning av höginkomstkommuner som Danderyd och Täby, och kommuner lägre inkomstnivåer som Åsele och Töreboda. I dessa kommuner minskade medianvärdet med cirka en procent.

Eftersom det är en förhållandevis liten andel av befolkningen som säljer en bostad under ett år är förändringarna av nivåer och fördelning för nettoinkomsten relativt små för befolkningen som helhet. Men för de personer som faktiskt säljer en bostad blir förändringen självklart större. För dessa personer sjönk medianvärdet på nettoinkomsten med drygt 105 000 kronor, motsvarande 20 procent.

Tabell 5. Jämförelse mellan nettoinkomst med nominella respektive inflationsjusterade kapitalvinster för personer med någon nettovinst- eller förlust 2022. Medianvärde. Helårsbefolkningen 20 år och äldre

	Nettoinkomst med nominell kap.vinst, kr	Nettoinkomst med inflationsjusterad kap.vinst, kr	Förändring, kr	Förändring, %
Samtliga	534 921	429 559	-105 361	-19,7
Kvinnor	501 329	395 816	-105 513	-21,0
Män	564 672	461 112	-103 560	-18,3

Ekonomisk standard

Ekonomisk standard, eller disponibel inkomst per konsumtionsenhet, avser den disponibla inkomsten för en individ när hänsyn tas till summan av inkomster för alla personer i hushållet som individen tillhör samt antalet vuxna och barn i hushållet. Alla personer i hushållet, såväl vuxna som barn, tilldelas samma värde på den ekonomiska standarden.

Effekten på ekonomisk standard av att inflationsjustera kapitalvinsterna liknar i stort effekten för nettoinkomsten som beskrivs i ovanstående avsnitt. Det leder alltså till relativt små förändringar av den ekonomiska

standarden i stort. Medianvärdet för hela befolkningen minskade med knappt 1 600 kronor, eller 0,5 procent. För grupperna längst ned och högst upp i fördelningen var förändringarna något större. Störst procentuell minskning skedde för decil 1, där medelvärdet sjönk med drygt 5 procent eller 6 100 kronor. I decil 10 minskade medelvärdet med knappt 25 000 kronor, och gränsvärdet för procenten med högst ekonomisk standard (P99) minskade med 67 000 kronor. Gini-koefficienten sjönk marginellt från 0,324 till 0,323.

Tabell 6. Fördelningsmått för ekonomisk standard 2022. Jämförelse mellan ekonomisk standard med nominella respektive inflationsjusterade kapitalvinster. Helårsbefolkningen, fördelningspopulationen

	Ekonomisk standard med nominell kap.vinst, kr	Ekonomisk standard med inflationsjusterad kap.vinst, kr	Förändring	Förändring, %
Decilgrupper, medelvärde				
1	116 039	109 916	-6 123	-5,3
2	179 816	178 580	-1 236	-0,7
3	213 434	212 142	-1 292	-0,6
4	245 059	243 689	-1 370	-0,6
5	276 064	274 578	-1 486	-0,5
6	309 060	307 396	-1 665	-0,5
7	347 160	345 203	-1 957	-0,6
8	395 600	393 107	-2 493	-0,6
9	467 957	464 181	-3 777	-0,8
10	976 872	952 218	-24 654	-2,5
Medelvärde topp 5 %	1 377 589	1 335 832	-41 757	-3,0
Medelvärde topp 1 %	3 525 568	3 420 385	-105 183	-3,0
Medelvärde	352 706	348 101	-4 605	-1,3
P10	160 141	158 707	-1 434	-0,9
P25	213 449	212 140	-1 309	-0,6
P50 median	292 007	290 453	-1 554	-0,5
P75	394 747	392 282	-2 465	-0,6
P90	523 780	518 365	-5 415	-1,0
P99	1 331 638	1 264 591	-67 047	-5,0
Gini-koefficient	0,324	0,323	-0,001	-0,3

Även om inflationsjusteringen av kapitalvinster har en måttlig påverkan på de genomsnittliga beloppen på ekonomisk standard i varje decil, så

sker det samtidigt en omflyttning av personer mellan deciler. Matrisen nedan visar denna förflyttning. Av de knappt 10,3 miljoner personerna i befolkningen 2022 skulle cirka 550 000 byta decilgrupp för ekonomisk standard om kapitalvinsterna inflationsjusteras, vilket motsvarar 5,4 procent av befolkningen. Förflyttningen sker åt båda hållen: personer i hushåll som får en lägre vinst eller större förlust på grund av inflationsjusteringen sjunker i inkomstfördelningen, och byter plats med personer i hushåll utan kapitalvinst som hamnar i en högre decil. Exempelvis byter 21 700 personer från den högsta inkomstdecilen med nominella kapitalvinster till decil 9 när kapitalvinsterna inflationsjusterats. För 2 200 personer sker en förflyttning från den högsta till den lägsta decilen.

Tabell 7. Antal personer per decil för ekonomisk standard med nominella respektive inflationsjusterade kapitalvinster 2022. Helårsbefolkningen, fördelningspopulationen

Decil ekon. standard med nominella kap.vinster	Decil ekonomisk standard med inflationsjusterade kapitalvinster									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	997 600	30 100	0	0	0	0	0	0	0	0
2	7 600	982 400	37 700	0	0	0	0	0	0	0
3	5 600	4 300	974 300	43 400	0	0	0	0	0	0
4	4 200	3 200	5 000	968 100	47 100	0	0	0	0	0
5	3 200	2 600	3 600	5 700	964 100	48 600	0	0	0	0
6	2 500	1 900	2 700	4 200	6 800	961 700	47 800	0	0	0
7	1 900	1 400	1 800	2 900	4 600	8 000	961 000	46 100	0	0
8	1 600	800	1 300	1 700	2 800	5 300	10 600	960 900	42 600	0
9	1 400	600	800	1 100	1 600	3 000	6 200	15 500	963 400	34 100
10	2 200	300	400	600	700	1 100	2 100	5 100	21 700	993 600

En jämförelse mellan olika hushållstyper i kombination med kön och ålder visar på små förändringar i ekonomisk standard när kapitalvinster inflationsjusteras. För såväl sammanboende som ensamstående kvinnor och män minskade medianvärdet med mindre än en procent. Den största minskningen i kronor hade sammanboende i åldern 20–49 år vars ekonomiska standard minskade med knappt 2 000 kronor. Dessa förändringar gäller medianvärden för hela befolkningen. Personer i hushåll som har gjort en bostadsvinst eller -förlust påverkas i större utsträckning, vilket visas för individuell nettoinkomst i tabell 5.

Tabell 8. Medianvärde för ekonomisk standard med nominella respektive inflationsjusterade kapitalvinster 2022 per hushållstyp. Helårsbefolkningen, fördelningspopulationen

	Ekonomisk standard med nominell kap.vinst, kr	Ekonomisk standard med inflationsjusterad kap.vinst, kr	Förändring, kr	Förändring, %
Sammanboende 20–49 år	317 199	315 242	-1 957	-0,6
Sammanboende 50–64 år	415 892	414 440	-1 452	-0,3
Sammanboende 65+ år	301 668	300 539	-1 129	-0,4
Ensamstående kvinnor 20–49 år	230 518	229 197	-1 321	-0,6
Ensamstående kvinnor 50–64 år	281 251	280 174	-1 077	-0,4
Ensamstående kvinnor 65+ år	194 845	194 574	-272	-0,1
Ensamstående män 20–49 år	273 013	271 795	-1 218	-0,4
Ensamstående män 50–64 år	297 435	296 520	-915	-0,3
Ensamstående män 65+ år	216 469	215 999	-470	-0,2

Slutsatser och diskussion

Effekter på inkomstfördelningen

När kapitalvinster och kapitalförluster vid bostadsförsäljning inflationsjusteras sjunker inkomstnivån, men effekten som helhet är liten – medianvärdet på den disponibla inkomsten för hela befolkningen minskade en halv procent, eller cirka 1 500 kronor år 2022. Mått på den övergripande inkomstfördelningen visar också på små förändringar. Gini-koefficienten sjönk 0,001 punkter för individuell disponibel inkomst och ekonomisk standard, alltså mycket marginella ändringar av inkomstjämligheten.

Anledningen till de i huvudsak små förändringarna är att inflationsjusteringen endast omfattar de förhållandevis få personer som sålt en bostad – cirka två procent av befolkningen 2022.

Längst ned och längst upp i inkomstfördelningen, exempelvis decil 1 och decil 10, sker dock något större förändringar av faktiska belopp och procentuellt. Därtill sker en omflyttning i inkomstfördelningen: personer i hushåll som har gjort en bostadsvinst eller -förlust och som genom inflationsjusteringen får en lägre inkomst, hamnar i stor utsträckning i en lägre inkomstdecil. Det får som effekt att en viss andel av befolkningen som *inte* har gjort en bostadsförsäljning byter plats med bostadssäljarna och flyttar uppåt i fördelningen.

För de personer som har gjort en bostadsförsäljning blir förändringarna större. Medianvärdet på den individuella nettoinkomsten sjönk med 20 procent för denna grupp.

Betydelsen av kapitalvinster och kapitalförluster som inte inflationsjusterats

Det är endast vinster och förluster vid försäljning av småhus och bostadsrätter som har inflationsjusterats i analysen. Försäljning av näringsfastigheter och näringsbostadsrätter, värdepapper och bolagsandelar ska också deklarerars, men som framgår av avsnittet om metod och datakällor saknas uppgifter i deklarationsunderlagen för att en inflationsjustering ska kunna genomföras för sådana vinster och förluster.

Drygt 20 000 personer deklarerade försäljning av näringsfastighet, näringsbostadsrätt eller oäkta bostadsrätt 2022, alltså ett relativt litet antal jämfört med övriga försäljningar. Effekten på den övergripande inkomstnivån och inkomstfördelningen av en inflationsjustering även för dessa vinster och förluster bedöms därför vara liten, även om inkomstnivåerna skulle sjunka ytterligare något.

När det gäller avyttring av värdepapper som aktier och fonder, liksom andelar i fåmansbolag, är bilden annorlunda. Det är betydligt fler personer som avyttrar värdepapper än som säljer bostäder. År 2022 deklarerade 8 procent av befolkningen en "finansiell" kapitalvinst eller kapitalförlust. Omfattningen av deklarerade finansiella vinster och förluster har minskat väsentligt sedan 2012 till följd av införandet av investeringssparkonton (ISK). Värdepapper på ISK avyttras nämligen utan deklaration av vinst eller förlust. ISK-innehaven schablonbeskattas istället årligen. Som jämförelse gjorde runt 20 procent av befolkningen en finansiell vinst eller förlust under åren 2005–2008, alltså före införandet av ISK.

Samtidigt som de finansiella vinsterna och förlusterna är fler, är de i genomsnitt betydligt mindre jämfört med bostads- och fastighetsvinster. Medianvärdet på nettovinsten för personer som deklarerade en värdepappers- eller fåmansföretagsförsäljning var cirka 1 000 kronor 2022, och medelvärdet var knappt 90 000 kronor.

Ytterligare en aspekt är innehavstiden. Som framgått saknas uppgifter om anskaffningstidpunkt för värdepapper och bolagsandelar i taxerings- och deklarationsdata. Det går därför inte att beräkna innehavstid på samma sätt som för sålda bostäder, och därmed går det heller inte att genomföra en inflationsjustering av anskaffningspriset. Men sannolikt är innehavstiden i genomsnitt kortare för exempelvis aktier och fonder jämfört med bostäder, vilket skulle innebära mindre påverkan av en inflationsjustering.

Sammantaget är det svårt att dra slutsatser om hur stor effekten skulle bli på inkomstnivå och inkomstfördelning av att inflationsjustera kapitalvinster och -förluster från värdepapper och bolagsandelar.

Inflationsåret 2022

Eftersom denna analys handlar om inflationens inverkan på kapitalvinster har inflationstakten naturligtvis betydelse. Analysen har utförts på bostadsförsäljningar som deklarerades under inkomståret 2022, då inflationen steg snabbt och var 8,4 procent i årsmedeltal. Det var den högsta årsinflationen sedan början av 1990-talet. Detta har relativ stor betydelse för inflationsjusteringens effekter. Vi kan ta exemplet med en bostadsrätt som köptes år 2015 för 800 000 kronor. Om bostadsrättens såldes 2022 för 1 000 000 kronor blir den inflationsjusterade vinsten cirka 50 000 kronor. Om försäljningen, med samma inköps- och försäljningspris, istället hade skett 2020 hade den inflationsjusterade vinsten blivit 142 000 kronor. Den övergripande inverkan på inkomststatistiken hade således blivit mindre om analysen istället hade utgått från något av åren före 2022 då inflationen var betydligt lägre.

Inflationsjustering i den officiella statistiken?

Den reala beräkningsmetod av kapitalvinster och kapitalförluster som är föremålet för denna analys ger en alternativ bild av vinsternas storlek jämfört med de nominella värden som inkluderas i den officiella statistiken idag. SCB överväger dock inte i nuläget att införa detta sätt att beräkna kapitalvinsterna, av flera anledningar.

För det första följs generellt regelverken för taxeringen i inkomststatistiken, och de inkomst- och skattebelopp som framkommer i taxerings- och deklarationsmaterial används utan justeringar. Inflationsjustering av kapitalvinst- och kapitalförlustbelopp vore att frångå denna ordning.

För det andra är det en strävan att ha ett kontantnära inkomstbegrepp i den officiella statistiken, vilket innebär att det är kontanta inkomstflöden som ska inkluderas. En person som ett visst år säljer en bostad och gör en vinst erhåller efter skatt ett kontant belopp i det aktuella årets priser som personen kan använda för konsumtion eller sparande. Nedräkning av vinsten med hänsyn till inflationen under innehavstiden för den sålda bostaden skulle innebära att ett lägre belopp inkluderas i statistiken än vad personen faktiskt har erhållit, vilket vore en avvikelse från den kontantnära principen.

För det tredje är det av datatekniska skäl inte möjligt att inflationsjustera vinster och förluster vid försäljning av värdepapper och bolagsandelar. Det innebär att om bostadsvinster justeras uppstår en asymmetri i statistiken eftersom motsvarande beräkning inte kan göras för finansiella vinster.

Referenser

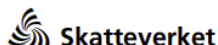
Björklund, A och D Waldenström (2021), "Facts and Myths in the Popular Debate about Inequality in Sweden", DIAL Working Paper Series 08/2021

SOU 1989:33, "Reformerad inkomstbeskattning"

Andersson, K (1991), "Realisationsvinstbeskattningen av egnahem", Ekonomisk Debatt 5/91

Bilagor

Bilaga 1. Skatteverkets blankett K5 för deklaration av försäljning av småhus 2022, sida 1



**Försäljning
Småhus**

K5

Blanketten ska lämnas av dig som har sålt ett småhus eller en ägarlägenhet i Sverige eller en motsvarighet utomlands.
I bifogade upplysningar finns mer information om när du ska använda blanketten och hur du fyller i varje avsnitt. Information finns även på www.skatteverket.se/forsaljningbostad. Ange belopp i hela kronor.

Inkomstår Datum när blanketten fylls i

Numrering vid flera K5

Namn Personnummer

A. Uppgifter om den sålda fastigheten

Fastighetsbeteckning			
Försäljningsdatum enligt köpekontrakt		Inköpsdatum enligt köpekontrakt	
Fastigheten har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende	<input type="checkbox"/> hela innehavstiden	<input type="checkbox"/> del av innehavstiden	fr.o.m. <input type="text"/> to.m. <input type="text"/>
Andel i procent av den totala ytan som har använts för eget eller närståendes permanent- eller fritidsboende	=	<input type="text"/>	%

B. Beräkna vinst eller förlust

Beloppen vid p.1 - 5 nedan är		Den andel av hela fastigheten som du har sålt, i procent	=	<input type="text"/>	%
<input type="checkbox"/> gemensamma för flera delägare	<input type="checkbox"/> individuella				
<input type="checkbox"/> 150 % av fastighetens taxeringsvärde 1952 används som inköpspris					
1. Försäljningspris enligt köpekontrakt		+			
2. Försäljningsutgifter t.ex. mäklararvode		-			
3. Inköpspris, lagfartskostnad m.m.		-			
4. Förbättringsutgifter: grundförbättringar t.ex. ny-, till- eller ombyggnad		-			
5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparationer och underhåll		-			
6. Vinst eller förlust		=	+/-		
7. Beloppet vid p.6 x den andel av fastigheten som du har sålt om beloppen vid p.1 - 5 är gemensamma för flera delägare		=	+/-		
8. Återföring av uppskovsbelopp		+			
9. Vinst		=			
10. Förlust		=			
11. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp Läs i upplysningarna hur du ska fylla i fältet		-			
12. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp Läs i upplysningarna hur du ska fylla i fältet		-			
13. Återstående vinst efter avdrag för uppskovsbelopp P.9 minus p.11 eller p.12		=			

För över beloppet till p.7.6 på Inkomstdeklaration 1 eller fortsätt till avsnitt C om du vill göra avdrag för uppskovsbelopp
 För över beloppet till p.8.5 på Inkomstdeklaration 1
 Sätt ett kryss i rutan om du begär preliminärt uppskov därför att du sålt på grund av betydande samhällsförnyttning
 För över beloppet till p.7.6 på Inkomstdeklaration 1

Bilaga 2. Skatteverkets blankett K6 för deklaration av försäljning av bostadsrätt 2022, sida 1



Försäljning Bostadsrätt

K6

Blanketten ska lämnas av dig som har sålt en bostadsrätt i Sverige som är privatbostad eller sålt en motsvarighet utomlands.
I bifogade upplysningar finns mer information om när du ska använda blanketten och hur du fyller i varje avsnitt.
Information finns även på www.skatteverket.se/forsaljningbostad. Ange belopp i hela kronor.

Inkomstår

2022

Datum när blanketten fylls i

Numrering vid flera K6

Namn

Personnummer

A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten

Bostadsrättsföreningens namn			
Bostadsrättsföreningens organisationsnummer		Lägenhetsbeteckning hos bostadsrättsföreningen	
Försäljningsdatum enligt köpekontrakt		Inköpsdatum enligt köpekontrakt	
Bostadsrätten har använts för eget eller närståendes permanent- eller frilidsboende	<input type="checkbox"/> hela innehavstiden	<input type="checkbox"/> del av innehavstiden	fr.o.m. _____ Lo.m. _____
Andel i procent av den totala lägenhetsytan som har använts för eget eller närståendes permanent- eller frilidsboende			= _____ %

B. Beräkna vinst eller förlust

Beloppen vid p.1 - 8 nedan är		Den andel av hela bostadsrätten som du har sålt, i procent	= _____ %
<input type="checkbox"/> gemensamma för flera delägare	<input type="checkbox"/> individuella		
<input type="checkbox"/> 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 används som inköpspris			
1. Försäljningspris enligt köpekontrakt	+		
2. Försäljningsutgifter Lex, mäklararvode	-		
3. Inköpspris m.m.	-		
4. Förbättringsutgifter: grundförbättringar t.ex. ny-, till- eller ombyggnad	-		
5. Förbättringsutgifter: förbättrande reparationer och underhåll	-		
6. Kapitaltillskott	-		
7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen	-		
8. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet	+		
9. Vinst eller förlust	=		
	+/-		
10. Beloppet vid p.9 x den andel av bostadsrätten som du har sålt om beloppen vid p.1 - 8 är gemensamma för flera delägare	=		
	+/-		
11. Återföring av uppskovsbelopp	+		
12. Vinst	=		
13. Förlust	=		
14. Avdrag för preliminärt uppskovsbelopp Läs i upplysningarna hur du ska fylla i fältet	-		
15. Avdrag för slutligt uppskovsbelopp Läs i upplysningarna hur du ska fylla i fältet	-		
16. Återstående vinst efter avdrag för uppskovsbelopp P.12 minus p.14 eller p.15	=		

För över beloppet till p.7.6 på Inkomstdeklaration 1 eller fortsätt till avsnitt C om du vill göra avdrag för uppskovsbelopp

För över beloppet till p.8.5 på Inkomstdeklaration 1

Sätt ett kryss i rutan om du begär preliminärt uppskov därför att du sålt på grund av betydande samhällsförflyttning

För över beloppet till p.7.6 på Inkomstdeklaration 1

