



Bo-ekonomien

Innehåll

Förord	3
Kan samhällsekonomi påverka dina boendekostnader?	4
Inflation	4
Hög- och lågkonjunktur	4
Räntemarknaden	5
Vilka lån ska jag ta?	7
Lånelöfte	7
Kontantinsats	7
Bottenlån och topplån	7
Handpenning	8
Ränta	8
Amortering	11
Förtidsinlösen av lån	12
Byggnadslån	12
Lagfart och pantbrev	12
Pantbrev	14
Har jag råd?	14
Gör en boendekalkyl	15
Energikostnader	18
Underhåll	18
Försäkring	19
Fastighetsavgift	19
Skatt på uppskovsbeloppet	19
Jämkning av skatten	20
Goda råd inför köpet	20
Lär dig bostadsmarknaden!	20
Gå husesyn!	21
Kontrollera föreningens ekonomi!	21
Budgivning	21
Vilka köpehandlingar behövs?	22
Vad händer vid skilsmässa/separation?	25
Gifta	25
Sambor	25

Vad händer vid dödsfall?	26
Giftna	26
Sambor	26
Att sälja	27
Upplysningsplikt	27
Säljtips	27
Beskattning av vinst/förlust vid försäljningen	28
Skatt på ränta på uppskov	31

Av Institutet för Privatekonomi

Redaktör: Christina Sjöberg

Produktion: S.A.M. Reklam

Tryck: Intellecta Tryckindustri AB, 2009

Sjätte upplagan (1)

Best nr: 94901004

© Swedbank/Institutet för Privatekonomi



Förord

Att köpa bostad är ofta ett stort beslut. Förmodligen också ett beslut som du måste fatta mer än en gång i livet. De flesta hinner ha många olika hem under livets gång – allt från barnkammaren, studentbostaden till det egna hemmet; en hyresrätt eller bostadsrätt eller kanske ett eget hus. Senare i livet kan det bli aktuellt att flytta till en pensionärlägenhet.

Det finns även händelser i livet som kan innebära att du måste förändra ditt boende. Du och din maka/make/sambo kanske väljer att gå skilda vägar. Hur klarar du då boendet?

Att köpa bostad kräver ofta tid och planering så det gäller att du noga tänker igenom dina behov och önskemål. Att i förväg göra en boendekalkyl och ta reda på vad du har råd med är viktigt.

Men det finns mer att tänka på än bara att göra en boendekalkyl. Denna skrift hjälper dig att få ett bredare perspektiv på ditt bostadsköp. Det viktigaste är kanske att du lär känna bostadsmarknaden och kan bedöma vilket pris en bostad är värd. Låt dig inte pressas till beslut som du inte tänkt igenom ordentligt.

Kan samhällsekonomin påverka dina boendekostnader?

I samband med att du ska skaffa bostad kan det vara bra att du känner till litet om hur inflationen, konjunktoren och räntorna kan komma att påverka kostnaderna för ditt boende.

Inflation

Idag har vi låg inflation i Sverige. Det innebär att pengarnas värde inte urholkas så fort. Den som lånar pengar när inflationen är låg får räkna med att lånet mer behåller sitt värde under årens lopp och inte får samma automatiska draghjälp som när inflationen är hög. Det är Riksbanken som styr penningpolitiken och har som mål att inflationen ska vara 1-3 procent. Priserna blir alltså mer stabila.



Se inte bostaden i första hand som en investering. Du vet aldrig vart priserna tar vägen. Låt det egna behovet styra bostadsköpet.

Annat var det på 70- och 80-talet då vi hade hög inflation i landet. Då kunde den som lånade pengar till och med tjäna på inflationen. När löner och bostadspriser steg urholkades lånets värde snabbt. Eftersom räntans storlek bl.a. beror på hur hög inflationen förväntas bli innebär dagens penningpolitik att räntesatserna kommer att vara lägre (nominellt) än vid hög inflation.

Hög- och lågkonjunktur

Konjunktoren i Sverige kan påverka din boendekostnad. Det låter kanske konstigt men marknadsräntorna förändras upp eller ner beroende på om det är låg- eller högkonjunktur. Då påverkas även räntan på lån av rådande konjunktur.

Vid varje tidpunkt är normalt de långa räntorna högre än de korta.

När vi är inne i en lågkonjunktur behöver landets ekonomi stimuleras. Då kan Riksbanken sänka räntan så att det till exempel blir billigare att låna till en bostad och då blir det mer pengar över till konsumtion. När ekonomin sedan börjar röra sig uppåt behövs inte samma stimulans. Då kan räntan behöva höjas så att priserna inte ökar för fort.

En räntehöjning innebär att till exempel hushåll med bolån får mindre över att konsumera för när räntan på lånen är betald. Mindre pengar innebär att köpkraften minskar och aktiviteten i samhället avtar. Det låter kanske negativt men det gör att den allmänna prisökningen (inflationen) inte skenar iväg.

Räntemarknaden

Räntan är det pris som banker, finansbolag med flera tar betalt för att låna ut pengar till bland annat bostadsköp.

På räntemarknaden finns såväl korta som långa räntor. Den korta räntan styrs främst av Riksbanken. Den påverkas mest av situationen i Sverige. Den långa räntan sätts på marknaden för obligationer som kan ha olika löptider på till exempel två eller fem år. Den långa räntan påverkas i stor utsträckning av det internationella ränteläget.

När du ska låna pengar till ditt boende väljer du om du vill ha rörlig eller bunden ränta på dina lån. Väljer du bunden ränta så är det den långa räntan som har betydelse för dina låneräntor. Väljer du rörliga ränta så är det den korta räntan.



Vilka lån ska jag ta?

Behöver du ta lån för att köpa en bostad? Då är du inte ensam. I princip alla behöver låna för att kunna köpa ett hus eller en bostadsrätt.

Lånelöfte

Redan när du börjar se dig om efter en bostad kan du ansöka om ett lånelöfte. Har du ett lånelöfte är ditt förhandlingsläge bättre eftersom löftet är bindande för banken. Lånelöftet är gratis och samma krav gäller som för ett vanligt banklån. För att lånelöftet ska gälla den dag du vill låna pengar får inte förutsättningarna för lånet ha förändrats, det vill säga varken din ekonomi eller säkerheten för lånet får ha försämrats.

Lånelöftet kan också vara en hjälp för att inte ryckas med i en eventuell budgivning. Du vet hur mycket du får låna för att du ska klara dina kostnader och samtidigt ha tillräckligt med pengar över till övriga nödvändiga utgifter.

Kontantinsats

Vanligtvis måste du betala minst 10 procent av köpesumman kontant, det vill säga med egna pengar. Ju större kontantinsats du lyckats spara ihop, desto lägre månadskostnad får du. Du minskar också risken för att ha kvar ett stort lån om du tvingas sälja bostaden med förlust, till exempel på grund av skilsmässa och om priserna just då har fallit.

Bottenlån och topplån

Bostadslån består av bottenlån och topplån. För de flesta utgör räntan på lånen den största delen av boendekostnaden. Därför är det en bra regel att betala en så stor kontantinsats som möjligt.



Enklast är att ansöka om lånelöftet via internet eller telefonbanken. Kolla på din banks hemsida om tjänsten finns.

Borgen är ett löfte av en eller flera personer att betala en skuld för någon om denne inte betalar. Den som går i borgen för någon kallas borgensman.

Bottenlånet har den bästa säkerheten i huset/bostadsrätten, vilket innebär en lägre risk för den som lånar ut pengarna. Bottenlånet är vanligtvis 75 procent av köpeskillingen. Du kan välja mellan olika bindningstider på räntan och olika amorteringsplaner.

Behöver du låna mer än till bottenlånet får du ta ett *topplån* på resterande belopp. Topplånet har sämre säkerhet och har därför högre ränta och ska betalas tillbaka snabbare än bottenlånet. Det kan krävas en extra säkerhet för ett topplån, till exempel borgen.

Om du gör en reovering av huset, som ökar värdet, kan du göra en ny marknadsvärdering och på så sätt kanske lägga om ett eventuellt topplån till ett bottenlån och därmed minska din räntekostnad.

Handpenning

När du väl bestämt dig för en bostad och det är dags att skriva köpekontrakt ska du betala en handpenning. Den är i regel 10 procent av köpeskillingen och kan betraktas som en delbetalning. På tillträdesdagen betalar du resterande belopp.

Ränta

Du kan välja mellan bunden och rörlig ränta på dina bolån. Den rörliga räntan följer marknadsräntan och kan ändras från dag till dag. Den bundna räntan binds för en viss tid, till exempel två eller fem år.

Vad ska jag välja?

Den frågan ställer sig många hus- och bostadsrättsköpare. *Bunden ränta* är ett alternativ om du tror att räntan kommer att stiga och om du vill veta exakt hur mycket du ska betala vid varje betalningstillfälle.

Rörlig ränta kan vara ett alternativ om du tror på sjunkande räntor och på låg inflation. Har du rörlig ränta, men funderar på att binda, är ett tips att du hänger med på räntemarknaden och är vaksam på när det är dags att binda räntan.



Dela gärna upp lånet på flera lån så att du kan binda på olika bindningstider. Då sprider du risken.

Finns det några risker när lånet ska sättas om?

En risk med bunden ränta är att du inte vet vad räntan kommer att vara den dag det blir dags att binda om lånet. Därför kan det vara bra att sprida risken genom att ha en del av lånet med rörlig ränta och en del av lånet med bunden ränta med olika bindningstider.

Viktigt att ha marginaler i ekonomin

När räntan är låg betyder det då att du kan låna mer? Ja, om du utgår från att du ska ha en viss bestämd månadskostnad så har räntan betydelse för hur mycket du kan låna.

Exempel: En ränta på 5 procent på ett lån på 750 000 kronor innebär att din månadskostnad efter skatt blir cirka 2 200 kronor. Skulle räntan istället vara 3,75 procent kan du låna 1 miljon kronor och ändå ha kvar samma månadskostnad.

Men om sedan räntan stiger så att den är 5 procent igen om två år skulle din månadskostnad bli cirka 2 900 kronor! Det är en skillnad på 700 kronor per månad eller 8 400 kronor på ett år. Att räntan stiger 2 procentenheter eller mer är ingen omöjlighet och därför är det viktigt att du har marginaler i din ekonomi.



När räntan går upp måste du vara beredd på att minska din konsumtion eller ditt sparande.

Ränteavdrag i deklarationen

Dina ränteutgifter är avdragsgilla. Du får en skatteminskning på 30 procent på ränteutgifter upp till 100 000 kronor. Har du ränteutgifter på 1 000 kronor innebär det att din verkliga kostnad blir 700 kronor.

Överstiger ränteutgifterna 100 000 kronor per år får du bara 21 procents skatteminskning på den överskjutande delen och då betalar du 790 kronor för varje 1 000-lapp.

Det spelar ingen roll om det är du eller din maka/make/sambo som gör ränteavdraget eller om ni delar på det. Överstiger ränteutgifterna 100 000 kronor lånar det sig att fördela räntekostnaden makar/sambor emellan så att båda kan göra fullt avdrag för räntorna. Men båda måste stå som låntagare.



Den här skattereduktionen får du göra mot statlig inkomstskatt, kommunal inkomstskatt och fastighetsavgift. Kan du inte utnyttja skattereduktionen ett år får du inte spara den till ett annat år.

Amortering

I och med att vi har låg inflation får du idag ingen hjälp av inflationen att minska dina lån. Först och främst gäller det att amortera ner det dyra topplånet. För det mesta amorterar man, betalar av på sina lån, en gång i kvartalet. När du amorterar skapar du ett framtida låneutrymme som kan behövas vid större åtgärder som att till exempel lägga om taket på huset.

Amorteringsplaner

Det finns en mängd olika amorteringsplaner. Väljer du lån med *rak amortering* innebär det att återbetalningen av skulden är jämnt fördelad över lånetiden. Du betalar lika stor amortering vid varje betalningstillfälle. Allteftersom lånesumman minskar, minskar också räntekostnaden.

Väljer du istället *serielån* ökar amorteringens storlek successivt under lånetens löptid. I början betalar du mer ränta och mindre amortering, på slutet betalar du mer amortering och mindre ränta.



Dina amorteringskostnader är inte avdragsgilla i deklarationen.

Lån till bostad, pris 1 000 000 kr, olika kontantinsatser		
	kr/mån	
Egen insats	100 000	150 000
Bottenlån, 75 %	750 000	750 000
Ränta, 5,75 % (kr efter skatt)	2 520	2 520
Amortering (rak, 40 år)	1 560	1 560
Topplån	150 000	100 000
Ränta, 7 % (kr efter skatt)	610	410
Amortering (rak, 10 år)	1 250	830
Summa	5 940	5 320
Skillnad:	620 kr /mån	

Förtidsinlösen av lån

Du kan förtidsinlösa ett bundet lån. Då får du betala en ränteskillnadsersättning till din långivare. Det är en ersättning för den ränteförlust som långivaren gör fram till dess att lånet egentligen skulle skrivas om. Hur mycket du får betala beror bland annat på lånets storlek och på hur lång bindningstid som är kvar. Förtidsinlösen kan bli aktuellt om du till exempel ska sälja din bostadsrätt/villa innan dina lån löper ut och köparen inte vill ta över lånen. Ränteskillnadsersättningen är avdragsgill i deklarationen som ränta.

Byggnadslån

Funderar du på att bygga nytt? Eller bygga till? Då finns det flexibla lån, byggnadslån, som innebär att du lånar pengar i takt med att du behöver dem. Du betalar ränta för den del av lånet som du utnyttjar. Du betalar också en årlig procentuell avgift som beräknas på totalt beviljat kreditbelopp. När huset är klart ersätts byggnadslånet av ett "vanligt lån", det vill säga bottenlån och eventuellt toplån.

Lagfart och pantbrev

Lagfart

När du köper en fastighet måste du betala stämpelskatt för att få lagfart, för närvarande 1,5 procent av köpesumman plus en avgift. Lagfarten är beviset på att det är du som äger fastigheten.

Köper du en bostadsrätt behöver du ingen lagfart. Att köpa en bostadsrätt innebär nämligen inte att du köper lägenheten utan att du köper en andel i bostadsrättsföreningen. Andelen ger dig rätt att bo i lägenheten. Det är bostadsrättsföreningen som i sin tur äger huset. Innan du flyttar in måste föreningen godkänna dig som medlem.

Kostnaden för lagfarten får dras av när du deklarerar en försäljning.



Pantbrev

För att banken ska låna ut pengar vill den ha någon form av säkerhet för lånet. Köper du en fastighet kan du använda fastigheten som säkerhet genom att upplåta så kallad panträtt i fastigheten. Banken hjälper dig då att ansöka hos tingsrätten om en inteckning på det belopp du behöver låna. Som bevis på inteckningen får du ett pantbrev. Nya pantbrev kostar för närvarande 2 procent av pantbrevets belopp i stämpelskatt plus en avgift.

Pantbrevet kan långivaren sedan använda om du inte betalar dina lån. Det innebär att långivaren kan tvinga fram en försäljning av fastigheten och av de pengar som kommer in få ut sin fordran upp till pantbrevets belopp plus ett visst räntebelopp.

En bostadsrätt räknas inte som fast egendom och därför kan den inte pantsättas på samma sätt som en fastighet. Däremot kan bostadsrätten, det vill säga rätten att förfoga över lägenheten, pantsättas och på så sätt fungera som säkerhet för ditt lån.

Har jag råd?

Det kostar att bo. Boendet är det vi svenskar lägger mest pengar på, nästan 30 procent av lönen. Med den kunskapen i bagaget är det viktigt att du, innan du köper en bostad, gör en ordentlig kalkyl över vilka kostnader köpet kommer att föra med sig.

Fast egendom är jord och vanligtvis byggnader som finns på jorden och fast inredning till byggnaderna. Till och med brevlådan räknas som fast egendom!

Räkna ut hur mycket du tror att du behöver låna och vad det kommer att kosta. Glöm inte att du ska betala både räntor och amortering. Man kan se amorteringarna som ett sparande men pengarna ska ändå ut!

Oberoende av hur du bor så har du också andra utgifter som påverkar din boendekostnad. Det kan vara bra att försöka beräkna hur stora de blir.

Det här kan påverka boendekostnaden

Bostadsrätt	Småhus
Ränta och amortering	Ränta och amortering
Årsavgift	Värme, hushållsel
Hushållsel	Vatten, sophämtning, sotning
Reparation och underhåll	Reparation och underhåll
Hemförsäkring	Villa/Hemförsäkring Fastighetsavgift Tomträttsavgäld

Gör en boendekalkyl

På nästa sida kan du räkna ut hur mycket din nuvarande bostad kostar och hur din ekonomi påverkas vid byte av bostad.

Köper du en bostadsrätt betalar du bland annat en årsavgift, som normalt fördelas på årets tolv månader. Hur stor din årsavgift blir beror på föreningens kostnader men också på din lägenhets andel i föreningen.

Köper du ett äldre hus tänk då på att det kan tillkomma kostnader för renovering av huset.

Tomträtt innebär att kommunen äger marken och att du får betala hyra (tomträttsavgäld) för den. Den är avdragsgill som ränta.

Ta också reda på andra kostnader som kan förändras om du flyttar till en annan kommun. Det kan gälla kommunalskatt, barnomsorgsavgift, arbetsresor, bilförsäkring med mera.

Boendekalkyl

	Nuvarande bostad	Planerad bostad
Hyra /årsavgift	+ _____	+ _____
Amortering	+ _____	+ _____
Räntor (brutto) och ev tomträttsavgäld	+ _____	+ _____
El	+ _____	+ _____
Vatten, sophämtn., sotning	+ _____	+ _____
Reparation och underhåll	+ _____	+ _____
Villa/hemförsäkring	+ _____	+ _____
Fastighetsavgift	+ _____	+ _____
Skatteavdrag upp till 100 000 kr x 30 %	- _____	- _____
Skatteavdrag över 100 000 kr x 21 %	- _____	- _____
Summa	= _____	= _____

Om den planerade bostaden blir dyrare än din nuvarande så kan du testa om du klarar av den högre kostnaden genom att spara mellanskillnaden under en period. Då har du också en sparad slant till kontantinsatsen.



När du gör din boendekalkyl är det viktigt att du inte glömmer att sätta undan pengar för oförutsedda utgifter som till exempel ökade energikostnader, ett trasigt kylskåp.





*Rekommenderade
temperaturer:
Lägenhet 20°C
Sovrum 18°C
Garage 5°C*

Energikostnader

Ett sätt att minska energikostnaderna är att utnyttja den avreglerade elmarknaden. Det kan löna sig i längden att jämföra olika elbolags priser och villkor. Och när du ska köpa vitvaror så köp energieffektiva så sparar du både pengar och miljön.

Energispartips

- ✓ Du sparar både el och vatten om du minskar duschtiden genom att stänga av kranen under tiden du tvålar in dig. Ett annat sätt är att köpa ett snålspolande duschmunstycke.
- ✓ Släck i de rum du inte vistas i.
- ✓ Byt ut dina glödlampor mot lågenergilampor. Det blir billigare trots att de är dyrare i inköp eftersom de håller längre.
- ✓ Stäng av elektriska apparater ordentligt, lämna dem inte i standbyläge. Glöm inte heller att dra ut laddare ur eluttaget.
- ✓ Tvätta med full maskin.
- ✓ Håll rätt temperatur i kyl och frys.
- ✓ Håll rent bakom kyl och frys.
- ✓ Möblera rätt. Placera inte en soffa framför ett element.
- ✓ Sänk inomhustemperaturen.

Underhåll

Köper du en bostadsrätt så ansvarar du som ägare av bostaden för det inre underhållet, till exempel tapeter, golv och vitvaror. Därför kan det vara bra att ha en buffert så att till exempel en trasig kyl inte blir ett djupt hål i plånboken. För den som tänker köpa ett hus är det ännu viktigare med ett sparande eftersom ett normalt underhåll för ett hus på lång sikt kan kosta cirka 1 500 kronor per månad.

Spara dina kvitton. De kan behövas när du ska sälja bostaden och du ska göra avdrag för reparationer i din deklaration (se sid 28).

Försäkring

Se till att ditt hem blir rätt försäkrat. Om ditt hem skadas, till exempel genom vattenläckage eller brand, eller om du råkar ut för inbrott, kan det annars bli mycket dyrt för dig. För att få ut ersättning på försäkringen gäller att du ska ha varit normalt aktsam.

Det är viktigt att försäkringsbeloppet alltid täcker värdet av ditt lösöre. Gå därför igenom lösöret då och då för att se att värdet fortfarande stämmer. Försäkringspremierna skiljer mellan de olika bolagen så det kan löna sig att ringa runt och undersöka premierna.

Det är viktigt att välja rätt försäkringsbelopp. Är det för högt betalar du för hög premie i onödan. Är det för lågt riskerar du att inte få den ersättning du annars skulle ha rätt till. Medlemskap i till exempel ett fackförbund kan ge dig lägre premier.

Fastighetsavgift

Reglerna för fastighetsskatt har förändrats.

Förutom drift och underhåll ska du, om du äger fastighet, betala fastighetsavgift. Avgiften är 0,75 procent av taxeringsvärdet, men är maximerad. Det maximala beloppet räknas upp varje år med förändringen av inkomstbasbeloppet. För ett nybyggt hus betalar du ingen fastighetsavgift de första fem åren, sedan halv fastighetsavgift i fem år.

För ålderspensionärer och de som får arbetslöshets- och sjukersättning finns en begränsningsregel som gör att fastighetsavgiften kan bli lägre.

Skatt på uppskovsbeloppet

Skatt ska tas ut varje år på såväl befintliga som nya uppskov med ett belopp som motsvarar cirka 0,5 procent av uppskovet. Det finns en övre gräns för hur stort uppskov du kan få. På skatteverket.se hittar du aktuella belopp.



Har du till exempel bara försäkrat ditt hem till halva värdet är varje föremål endast försäkrat till hälften.



Du kan begära ny jämkning om räntorna förändras under året.

Jämkning av skatten

När du har ränteutgifter eller andra kostnader som medför skattereduktion så kan du begära jämkning av din preliminärskatt för att slippa betala för mycket i skatt varje månad. Då drar din arbetsgivare lägre skatt från din lön än vad han/hon annars skulle göra. En blankett för jämkning finns på Skatteverkets hemsida, www.skatteverket.se. Bryr du dig inte om att göra jämkning får du istället tillbaka på skatten året därpå när slutskattsedeln kommer.

Goda råd inför köpet

När du har bestämt dig för att flytta är det dags att noga tänka igenom hur du vill ha ditt framtida boende. När du vet hur mycket du är beredd att betala för din nya bostad gör då en lista där du skriver upp dina önskemål och vad du prioriterar högst. Är det till exempel planlösningen och standarden på bostaden? Områdets kommunikationer? Närheten till skola, dagis och fritis? Kommunens avgifter?

Lär dig bostadsmarknaden!

Följ bostadsannonserna och fastighetssidorna på internet. Gå på visningar så lär du dig marknaden och får en bild över prisläget i olika områden. Du kan också vända dig direkt till en mäklare och undersöka deras utbud.

Ha pengar i beredskap för oförutsedda utgifter men också för politiska beslut. Det kan gälla energiskatt, fastighetsavgift, ränteförändringar med mera.

Gå husesyn!

Du köper alltid ett hus i befintligt skick. Så om du funderar på att köpa ett hus måste du göra en grundlig besiktning, gärna tillsammans med ägaren, en besiktningsman och mäklaren, innan du skriver på köpekontraktet. Du kan inte klaga i efterhand på fel du borde ha upptäckt vid köpet. Du ska bland annat kontrollera att huset håller den standard som du kan förvänta dig. Går fönster och dörrar att stänga? Är taket tätt? Finns det fukt i något våtutrymme eller i källaren?

Kontrollera föreningens ekonomi!

Ska du köpa en bostadsrätt be att få titta på stadgarna och den senaste årsredovisningen. Gå igenom föreningens ekonomi och se om några avgiftshöjningar är planerade. Om ekonomin är dålig eller om det är många reparationer på gång så kan det påverka din månadskostnad. Så titta därför noga på fastighetens skick, glöm inte att inspektera vind, källare och tvättstuga. Kontrollera också om elstigar och stammar är bytta.

Budgivning

Finns det många som är intresserade av samma bostad kan det bli budgivning och den hjälper mäklaren till med. Men att lägga högsta budet innebär inte automatiskt att man har rätt att köpa bostaden. Det är alltid säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja och till vilket pris.

Om det blir budgivning så är det bra om du har gjort en boendekalkyl så du vet var din gräns går. Ett länelöfte hjälper dig också att inte ryckas med i budgivningen.

Vinner du budgivningen så måste du vara beredd på att skriva kontrakt omgående. Det är först när kontraktet är skrivet som köpet är definitivt.



Köparen har enligt lagen en omfattande undersökningsplikt. Var därför noga med att besiktiga bostaden.



Fastighetsavgift ska betalas för hela året av den som vid årets början står som ägare även om fastigheten säljs under året.

Vilka köpehandlingar behövs?

Köpekontrakt

Köpekontraktet är ett bindande avtal och innehåller normalt uppgifter om bland annat köpeskilling, handpenning och tillträdesdatum. Muntliga avtal gäller aldrig vid fastighetsköp. Kontrollera att uppgifterna i köpekontraktet stämmer med det ni kommit överens om. Ingår allt i köpet som du hade tänkt dig, till exempel mikron, eller kommer säljaren att ta med sig något som du trodde ingick?

Du kan begära att få in ett förbehåll i kontraktet, till exempel att köpet bara ska gälla om du får din gamla bostad såld.

Köpebrev

När hela affären är klar och säljaren fått sina pengar, bekräftas köpet med ett köpebrev om det gäller ett fastighetsköp. Normalt sett skrivs inget köpebrev vid överlåtelse av bostadsrätt. Köpebrevet innehåller vanligtvis inga villkor.

När du skrivit under köpebrevet är fastigheten ditt ansvar, därför är det viktigt att du tecknar en villa/hemförsäkring eller en bostadsrättsförsäkring om du köper en bostadsrätt. Se också till att vatten- och elmätare är avlästa så att du bara behöver betala för din egen förbrukning.

Oftast sker budgivningen via telefon men den kan också ske via sms eller via nätet.





Vad händer vid skilsmässa/ separation?

Att bestämma sig för att skiljas är ett mycket svårt beslut – ett beslut som inte bara får konsekvenser på det mänskliga planet utan även ekonomiskt. Om du är sambo omfattas du inte av samma skydds nät som när du är gift.

Gifta

Är du gift är normalt all egendom giftorättsgods. Vid en skilsmässa läggs din och din makas/makes alla tillgångar ihop, det vill säga bostad, bohag med mera och ni får ta hälften var av det totala värdet. Vill ni inte att allt ska bodelas kan ni göra om all eller viss egendom till enskild genom äktenskapsförord. Då behåller var och en sin egendom vid en eventuell skilsmässa.

Sambor

Är du sambo så delas vid separation bara gemensam bostad och gemensamt bohag under förutsättning att du och din sambo skaffat det för gemensamt bruk. Allt annat, bilen, båten, sommarstugan, sparandet med mera, behåller den som står som ägare.

Vid en separation har emellertid den sambo som bäst behöver den gemensamma bostaden, ofta den som får vårdnaden om ev barn, rätt att överta bostaden även om den egentligen inte ingår i bodelningen. Det gäller inte villafastigheter utan bara hyres- och bostadsrätter. Rör det sig om en bostadsrätt måste den som övertar bostaden lösa ut den andra till marknadspris.

Äger du en villa/bostadsrätt innan du blir sambo är huvudregeln att den kommer att fortsätta att vara din om ni separerar. Men om du säljer din bostad för att köpa en ny åt dig och din sambo ingår den i bodelningen om ni delar på er. Att byta bostad kan med andra ord få stora ekonomiska konsekvenser.



Äktenskapsförord ska registreras vid tingsrätten.



Bodelningsreglerna kan ni avtala bort genom att skriva ett samboavtal.

Vad händer vid dödsfall?

Har du råd att ha kvar bostaden om det händer din maka/make/sambo något? Att både förlora den man älskar och behöva ändra sitt boende är en svår situation. Därför är det viktigt att ni tar reda på vilka försäkringar och efterlevandeskydd ni har. Om det finns lån på bostaden behöver ni säkert en liv- eller grupplivförsäkring. En försäkring kan hjälpa dig att bo kvar i ditt hem. Glöm inte heller att sambor inte är skyddade lika bra som gifta enligt lagen.

Gifta

Gifta som har gemensamma barn ärver varandra och barnen får då vänta på sitt arv tills båda har avlidit. Särkullbarn däremot ärver den avlidne föräldern direkt och den efterlevande maken/makan får bara behålla sin egen halva, det vill säga giftorätten. Har den efterlevande enskild egen- dom behåller han/hon denna. Ni kan begränsa särkullbarns arv till hälften genom att skriva testamente.

Sambor

Som sambo har du inte samma skydd som du har om du är gift. Sambor ärver inte varandra utan har bara rätt till hälften av den gemensamma bostaden och bohaget. Men bara under förutsättning att ni skaffat bostaden och bohaget för gemensamt bruk. Tänk därför på att ni måste skriva testamente för att få rätten att ärva varandra.

Har ni barn och din sambo avlider så ärver barnen sin avlidne förälder direkt oavsett om barnen är gemensamma eller inte. Det kan innebära stora ekonomiska påfrestningar för dig. Då kanske du måste sälja bostaden och flytta. Se därför till att du och din sambo har ett bra försäkringsskydd och att ni upprättar ett inbördes testamente men det kanske är bättre att ni helt enkelt gifter er!

!
Kan du klara boendet om du blir ensam? Gör gärna en boendekalkyl och budget redan idag.

Att sälja

Ska du sälja din bostad gäller det att du får ut rätt pris för bostaden. Även om du har kontrollerat vad andra i ditt område har fått för sina bostäder kan en mäklare ha bättre överblick över marknaden.

Upplyningsplikt

Som säljare har du allt att vinna på att informera om alla fel och brister du känner till även om köparen har en omfattande undersökningsplikt (se sid 21). Då vet köparen vad han/hon köper och ni slipper segdragna diskussioner i efterhand. Vill det sig riktigt illa kan du hamna i juridiska tvister.

Dolda fel

Om en köpare upptäcker ett dolt fel efter köpet måste han/hon fråga sig om säljaren känt till felet eller om det bara handlar om normalt slitage. Om köparen misstänker att säljaren visste om felet kan det bli rättslig prövning. För att undvika att bli betalningsskyldig för dolda fel kan du när du säljer din fastighet via en del mäklare teckna en ansvarsförsäkring. Den ger dig ekonomisk trygghet i tio år efter försäljningen. Du betalar dels en premie, dels en självrisk. Även för säljare av bostadsrätter finns ett skydd som gäller i två år efter försäljningen. Kolla med din mäklare vad de kan erbjuda dig!



Vilka försäkringar erbjuder din mäklare, till exempel mot dolda fel?

Säljtips

När det är dags att ha visning av bostaden är det ett bra tips att se till att bostaden är fräsch och välstädad. Det ser mycket trevligare ut och ett vackert hem kan locka fram högre priser. Däremot är det inte säkert att det är lönt att göra några större renoveringar. Nästa ägare kanske inte alls gillar det nya kaklet i badrummet. Lägg istället energi och pengar på att fixa småskavanker som inte kostar så mycket.



Du kan få uppskov med att betala hela eller en del av skatten beroende på vad din nya bostad kostar. Det gäller också om du flyttar till småhus eller bostadsrätt i annat land inom EU/EES-område

Beskattning av vinst/förlust vid försäljningen

Om du gör en vinst på din bostad när du säljer den, ska du betala 22 procent av vinsten i skatt. Är vinsten större än 50 000 kronor kan du få uppskov med skatten. Gör du istället en förlust på din försäljning får du en skatteminskning med enbart 15 procent av förlusten. Uppskov av kapitalvinst kan du bara göra om du säljer en permanentbostad, inte ett fritidshus. Villkoret är att du köper en annan bostad och bosätter dig där. Priset spelar också roll.

Omkostnadsbelopp

Kapitalvinsten är skillnaden mellan försäljningspriset minus mäklararvodet och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet är detsamma som inköpspriset, det vill säga det du köpt bostaden för plus förbättringsutgifter. Kostnader för förbättring får du bara ta med om de utförts under försäljningsåret eller de fem föregående åren. Eventuella om- och tillbyggnader får du dra av oavsett när de är gjorda. Tillsammans måste kostnaderna ha uppgått till mer än 5 000 kr per år.



Tänk på att du kan dra av mäklararvodet vid en försäljning när du räknar ut din eventuella kapitalvinst.

Förbättringsåtgärderna ska vara sådana att de avser mer än bara underhåll av fastigheten. En grundregel är att bostadens skick ska ha förbättrats.

Exempel på beskattning av vinst/förlust vid försäljning

Familjen Andersson säljer sin villa för 2 miljoner kronor. Mäklarens arvode är 3 procent. Familjen köpte villan för tio år sedan för 750 000 kronor. De valde att genast bygga till huset för 90 000 kronor. För ett år sedan reparerade de för 20 000 kronor. Huset är nu i ett bättre skick än vid inköpet.



Familjen Anderssons omkostnadsbelopp

Inköpspris (inkl lagfart)	750 000 kr
Tillbyggnad	90 000 kr
Förbättrande reparationer inom fem år före försäljningsåret	<u>20 000 kr</u>
Omkostnadsbelopp	860 000 kr

Familjen Anderssons skattepliktiga kapitalvinst

Försäljningspris	2 000 000 kr
Mäklararvode, 3 %	- 60 000 kr
Omkostnadsbelopp	<u>-860 000 kr</u>
Vinst	1 080 000 kr

Skattepliktig kapitalvinst: $1\,080\,000 \times 22/30 = 792\,000$ kr

Skatt: $30\% \times 792\,000 = 237\,600$ kr

Uppskov med skatten

Om familjen Andersson köper ett nytt hus för 1 490 000 kronor kan de få uppskov med en del av skatten. Uppskovsbeloppet räknar de ut så här:
 $1\,080\,000 - (2\,000\,000 - 60\,000 - 1\,490\,000) = 630\,000$

Av vinsten på 1 080 000 kronor blir det då kvar 450 000 kronor. Den skattepliktiga kapitalvinsten är $22/30$ av 450 000 = 330 000 kronor och skatten de ska betala är 30 procent, det vill säga 99 000 kronor.

När de sedan säljer det nya huset får de betala skatt för den gamla vinsten som de fick uppskov med. Då gäller det årets skatteregler för kapitalvinst. De kan också numera frivilligt ta fram hela eller delar av uppskovsbeloppet i samband deklarationen varje år. Har de fått uppskov vid köp av bostad i annat land behöver de varje år i deklarationstid meddela Skatteverket att de fortfarande uppfyller kraven för uppskovet.

Skatt på ränta på uppskov

Varje år ska de sedan betala skatt på en schablonintäkt på uppskavsbeloppet. Skatten blir 3 156 kronor om året. För att det ska löna sig att ta ett lån istället, och betala in skatten på uppskovet, behöver räntan på lånet vara lägre än 3,25 procent. Om de har kapital sparat som de skulle kunna betala skatten med är det bättre att ha pengarna kvar så länge de räknar med att få en avkastning som är högre än 3,25 procent i genomsnitt över åren.



Vill du veta mer om din privatekonomi?
Gå in på [swedbank.se/privatekonomi](https://www.swedbank.se/privatekonomi)