**Vad innebär ett friköp för mig ekonomiskt?**

Det är ofta möjligt att sänka boendekostnaderna med ett par tusen kronor i månaden. Det beror på att du efter friköpet kan dra av räntekostnaderna för din andel av föreningens lån. Dessutom kan du spara pengar genom minskade administrativa kostnader samt genom att själv göra arbete på huset eller anlita en hantverkare och göra ROT-avdrag. Högst sannolikt kommer också marknadsvärdet på ditt boende att öka efter friköpet.

**Fördelar med att friköpa sin bostadsrätt**

Att äga sin bostadsrätt kan innebära flera fördelar för bostadsägaren. En av de främsta fördelarna är att man blir befriad från månatliga avgifter till bostadsrättsföreningen. Istället för att betala hyra till föreningen varje månad blir man efter ägandet ägare till sin bostad och slipper därmed dessa kostnader. Detta kan vara särskilt fördelaktigt på lång sikt då man sparar in betydande pengar över tid.

En annan fördel med att äga sin bostadsrätt är att man får en större ekonomisk trygghet. Genom att bli ägare till sin bostad blir man mer oberoende av eventuella höjningar av bostadsrättsavgiften. Man behöver inte längre oroa sig för att avgifterna ska öka och därmed påverka sin ekonomi negativt. Istället kan man ha en stabil och förutsägbar ekonomi då man vet exakt vilka kostnader man har för sitt boende varje månad.

En tredje fördel med att äga sin bostadsrätt är att man får ökad handlingsfrihet. Som ägare av sin bostad får man möjlighet att fritt renovera och förändra sitt boende efter sina egna önskemål och behov. Man behöver inte längre vara beroende av föreningens regler och beslut när det kommer till förändringar i bostaden. Detta ger en känsla av frihet och möjligheter att skapa sitt drömboende på ett sätt som man tidigare inte haft.

Utöver dessa fördelar finns det även skattemässiga fördelar med att äga sin bostadsrätt. Genom att lösa ut sin bostadsrätt kan man dra nytta av olika skatteavdrag och minska sin skattebörda. Det är viktigt att ha rätt kunskap om dessa skattefördelar och följa de korrekta reglerna för att kunna optimera sina ekonomiska fördelar vid ägandet. I nästa avsnitt kommer vi att gå igenom hur man beräknar skattefördelar vid utlösen och vilka regler som är viktiga att känna till.

**Skatteregler som påverkar friköp av bostadsrätt**

När det gäller friköp av bostadsrätt finns det vissa skatteregler som kan ha inverkan på både köparen och säljaren. För att undvika överraskningar och kunna dra nytta av eventuella skattefördelar är det viktigt att ha koll på dessa regler.

En viktig skatteregel att känna till är att när man löser ut sin bostadsrätt betraktas det som en försäljning av bostaden. Det innebär att säljaren kan vara skyldig att betala vinstskatt på den eventuella vinsten vid försäljningen. För att beräkna vinsten tar man helt enkelt priset man köpte bostadsrätten för och minskar det med det pris man säljer den för.

För att undvika att betala vinstskatt på försäljningen kan man utnyttja den så kallade “uppskovsregeln”. Det innebär att man kan skjuta upp betalningen av vinstskatten genom att investera pengarna i en ny bostad inom viss tid. Detta kan vara fördelaktigt för den som planerar att köpa en ny bostad direkt efter försäljningen av bostadsrätten.

En annan viktig skatteregel att ha koll på är att köparen av en utköpt bostadsrätt kan ha rätt till avdrag för räntekostnader. Om man finansierar köpet genom ett bostadslån kan man alltså dra av räntekostnaderna i deklarationen. Detta kan vara en betydande skattefördel för den som har höga räntekostnader.

Utöver dessa skatteregler finns det även andra regler att ha i åtanke vid friköp av bostadsrätt. Bland annat kan det vara bra att veta att det finns vissa krav på hur lång tid man måste ha bott i bostadsrätten innan man kan lösa ut den. Det kan också finnas begränsningar kring möjligheterna att hyra ut bostadsrätten efter utlösen.

**Hur man beräknar skattefördelar vid friköp av bostadsrätt**

Vid friköp av en bostadsrätt finns det vissa skattemässiga fördelar som kan vara bra att ha kunskap om. En av de främsta fördelarna är möjligheten att dra av räntekostnaderna. Om du finansierar friköpet med ett lån kan du nämligen dra av räntekostnaderna när du deklarerar. Detta kan innebära betydande besparingar och göra friköpet ekonomiskt fördelaktigt.

För att beräkna skattefördelarna vid friköp av en bostadsrätt behöver du först ha koll på dina räntekostnader. Detta innefattar både räntan på lånet för att finansiera friköpet och eventuella uppläggningsavgifter och andra administrativa kostnader som kan ha tillkommit. Genom att samla in dessa uppgifter kan du sedan enkelt räkna ut hur mycket du kan dra av i skatteavdrag.

När du har samlat in alla nödvändiga uppgifter kan du använda Skatteverkets blankett för ränteavdrag för att beräkna skattefördelen. På denna blankett fyller du i uppgifter om dina räntekostnader och eventuella andra avdrag du har rätt till. Blanketten kan sedan skickas in tillsammans med din deklaration.

Det är viktigt att komma ihåg att det finns vissa regler och begränsningar som gäller för skatteavdrag vid friköp av en bostadsrätt. Till exempel måste du äga och bo i bostadsrätten som din huvudsakliga bostad, och det finns även en övre gräns för hur mycket du kan dra av i ränteavdrag. Dessa regler kan variera och det kan vara klokt att rådfråga en skatteexpert för att säkerställa att du får ut maximalt av dina skattefördelar.

Att lösa ut sin bostadsrätt kan vara en ekonomiskt fördelaktig lösning för många bostadsägare. Genom att ha kunskap om de skattemässiga fördelarna och följa de rätta reglerna kan du dra nytta av möjligheten till ränteavdrag och därigenom optimera din skattesituation. Att beräkna skattefördelarna vid friköp är en relativt enkel process, men det kan vara klokt att rådfråga en expert för att vara säker på att du gör rätt.

**Viktiga regler att känna till vid friköp av bostadsrätt**

Vid förvärv av bostadsrätt finns det flera viktiga regler att vara medveten om. Först och främst är det viktigt att känna till att det finns en gräns för hur många gånger man kan förvärva sin bostadsrätt skattefritt. Enligt reglerna är det endast tillåtet att göra detta en gång under en femårsperiod. Om man tidigare har förvärvat sin bostadsrätt inom denna period kan det leda till skattepliktiga konsekvenser.

För det andra är det viktigt att vara medveten om att förvärv av bostadsrätt kan resultera i att man måste betala reavinstskatt. Reavinstskatten beräknas utifrån skillnaden mellan försäljningspriset och det ursprungliga inköpspriset för bostadsrätten. Därför är det viktigt att ha dokumentation som stödjer det ursprungliga inköpspriset för att kunna beräkna denna skillnad korrekt.

En annan viktig regel att vara medveten om är att man måste ha bott i bostadsrätten som sin huvudsakliga bostad i minst ett år för att kunna förvärva den skattefritt. Om man har bott i bostadsrätten under en kortare tid kan det innebära att man måste betala reavinstskatt.

Vid förvärv av bostadsrätt är det också viktigt att komma ihåg att man kan göra avdrag för förbättringskostnader. Det innebär att om man har genomfört renoveringar eller förbättringar i bostadsrätten under ägandetiden kan man dra av dessa kostnader från den beräknade reavinsten. Det är dock viktigt att ha dokumentation som styrker dessa utgifter för att kunna göra avdraget.

Slutligen är det viktigt att tänka på att förvärv av bostadsrätt kan påverka möjligheten att få bostadsbidrag. Om man förvärvar sin bostadsrätt kan det innebära att man inte längre är berättigad till bostadsbidraget. Därför är det viktigt att undersöka hur förvärvet kan påverka ens ekonomiska situation innan man fattar beslutet att förvärva sin bostadsrätt.

**Skillnader mellan friköp och vanligt köp av bostadsrätt**

En av de främsta skillnaderna är att vid friköp av en bostadsrätt så köper man själva bostaden från den nuvarande innehavaren av bostadsrätten, istället för att köpa den från bostadsrättsföreningen. Det innebär att man förhandlar med den nuvarande ägaren om priset och eventuella villkor för köpet.

En annan skillnad är att vid friköp är man inte bunden av de regler och villkor som normalt gäller vid ett vanligt köp av en bostadsrätt. Det kan exempelvis innebära att man har större frihet att förhandla om priset, betalningsvillkor samt eventuella renoveringar eller tillägg i bostaden.

En viktig skillnad att vara medveten om är även att vid friköp av en bostadsrätt behöver man inte betala någon överlåtelseavgift till bostadsrättsföreningen, vilket är vanligt vid ett vanligt köp. Det kan vara en betydande besparing, särskilt om överlåtelseavgiften är hög.

En nackdel med friköp är dock att man inte har samma skydd och garantier som vid ett vanligt köp av en bostadsrätt. Vid ett vanligt köp finns det regler och bestämmelser som skyddar köparen, exempelvis genom besiktning, informationsplikt och möjlighet till ångerrätt. Vid friköp är man i högre grad beroende av den information och de avtal som man själv kan erhålla från säljaren.

**Tips för att optimera skattefördelar vid friköp av bostadsrätt**

Vid köp av en bostadsrätt finns det flera viktiga tips att känna till för att optimera skattefördelarna. Först och främst är det viktigt att vara medveten om att den skattefria delen endast gäller för den tidigare ägaren. Det innebär att om du själv tidigare har ägt en bostadsrätt och väljer att köpa ut den, kommer du inte kunna dra nytta av den skattefria delen igen. Detta kan vara bra att ha i åtanke om man planerar att sälja sin nuvarande bostadsrätt i framtiden och eventuellt köpa ut en ny.

För det andra är det viktigt att vara uppmärksam på att det finns vissa maxgränser för den skattefria delen vid köp. För närvarande är den skattefria delen 22 800 kronor per år, men det är viktigt att kontrollera gällande regler då dessa kan ändras. Om köpet överstiger den skattefria delen kommer den överskjutande delen att beskattas som kapitalvinst. För att undvika detta kan det vara fördelaktigt att dela upp köpet över flera år, om det är möjligt.

Ett annat tips för att optimera skattefördelarna vid köp av bostadsrätt är att vara medveten om att det finns vissa kostnader som kan dras av i samband med köpet. Det kan exempelvis vara kostnader för utredning av bostadsrättsföreningen eller för en eventuell värdering av bostaden. Dessa kostnader kan då minska den beskattningsbara delen vid köpet och därmed ge en skattefördel.

Slutligen är det viktigt att ha koll på de regler och tidsgränser som gäller vid köp av bostadsrätt. Det kan vara bra att vara medveten om att köpet måste ske inom vissa tidsramar, vanligtvis inom sex månader från tillträdet av bostadsrätten. Det kan också vara bra att vara medveten om att köp av en bostadsrätt kan påverka möjligheten att få bostadsbidrag eller andra förmåner. Därför kan det vara bra att i förväg rådgöra med en skatteexpert för att säkerställa att man får de skattemässiga fördelarna man är berättigad till vid köp av bostadsrätt.

Kostnader i samband med likvidationen

Den vanliga inställningen är att medlemmar och förening inte får drabbas av några större merkostnader, vare sig löpande boendekostnaderna, skatter eller andra engångsutgifter. Ofta innebär dock en försäljning att medlemmarna drabbas av kapitalvinstbeskattning av reavinsten. Medlemmarna betalar också lagfart när de ska registreras som ägare till sina hus.

Föreningens verksamhet fortsätter fram till att likvidationen är avslutad. Kostnader uppstår därför löpande på samma sätt som innan likvidationsbeslutet. Därutöver uppstår avsevärda extra kostnader för lantmäteriförrättningen, kostnader för juridisk sakkunskap, kostnader för att upprätta extra bokslut och kostnader för likvidator. Föreningen kan också drabbas av kapitalvinstbeskattning vid försäljning av fastigheterna. Kostnader kan också uppstå för förtida lösen av lån eftersom dessa ska övertas av medlemmarna. Det är klokt att upprätta en [**budget**](https://www.bostadsratterna.se/aemnen/b/budget) över likviditeten fram till dess att föreningen är avvecklad. Då blir det lättare för medlemmarna att förstå vilka kostnader som avvecklingen innebär.

Jag hittade en källa som säger att processen för friköp av bostadsrätt kan variera beroende på föreningens regler och andra faktorer. Enligt [Bostadsrätterna.se](https://www.bostadsratterna.se/aemnen/f/frikop-av-bostadsratter) kan det ta olika lång tid att genomföra friköpet. För att genomföra friköpet måste bostadsrättsföreningen likvideras och husen säljas till respektive bostadsrättshavare. Det finns två sätt att genomföra likvidationen, antingen genom att besluta om likvidation först och därefter genomföra försäljningen eller genom att genomföra försäljningarna först och därefter genomföra likvidation. Vilken väg som medlemmarna väljer beror på deras inställning och i viss mån föreningens storlek. Om inte alla medlemmar är eniga är det lämpligt att en föreningsstämma först fattar beslut om likvidation. Därefter säljer föreningen husen. Om **likvidationen beslutas först** **kan försäljningen av husen genomföras utan särskilda stämmobeslut. En allmän rekommendation är att välja det här tillvägagångssättet**. Hoppas det hjälper!

Har varit i kontakt med Jurideko Fatighetspartner men dom är väldigt förtegna med vad kostnaderna landar, en förstudie=möte med styrelsen, varje enskild medlem, kostar ca 50 000:-.