



**En ny företeelse växer fram. "Homestaging". Ett inredningsföretag anlitas för inredning och möblering speciellt inför en visning av ett hus eller en bostadsrätt.** Avsikten är att få ett högre försäljningspris genom att göra bostaden mer attraktiv för köparen.

När du säljer din bostad skall försäljningen deklarerars i din inkomstdeklaration året därpå. Försäljningssumman, med avdrag för mäklarprovisionen och nödvändiga försäljnings-kostnader redovisas. Från detta får du sedan dra det du köpte bostaden för, tillsammans med dina kostnader för ny-, till- och ombyggnader som du har haft under den tid du innehaft bostaden. Du får också dra kostnader för värdehöjande förbättringar som du gjort under de senaste fem åren. Förbättringarna skall vara värdehöjande på så sätt att de lett till att bostaden är i bättre skick vid försäljningstillfället än när du köpte den. Om bostaden var i tipptopp när du köpte den, är det därför inte avdragsgillt om du målar eller tapetserar om inför försäljningen. Den typen av iordningställande är inte avdragsgillt.

Sådant som kan betraktas som privata levnadskostnader är inte avdragsgilla när du säljer din bostad. Dit räknas normalt t e x möblering och inredning, städning, flyttning, packning, magasinering, mm.

Om "homestaging"-ens syfte är att just förbättra möjligheterna att få ett bra pris för bostaden, eller t o m få den såld, så kan utgiften vara en sådan utgift som faktiskt är avdragsgill. Utgiften räknas då som en försäljningskostnad, precis som t ex mäklararvordet, besiktning, värdering, utgifter för annonsering och juridisk hjälp med anledning av försäljningen gör. Det är upp till dig, som säljer, att visa att det är en sådan viktigt utgift som skall medföra avdragsrätt. Det är också upp till dig att visa vad utgifter består av och att du har betalt den. En tydlig faktura är viktig.

En förutsättning för "homestaging"-ens avdragsrätt att utgiften inte har något direkt samband med det egna boendet eller för att du skall flytta, utan är kopplad till just visningen. Den typ av utgifter som kan vara avdragsgilla när du gör vinstberäkningen i din inkomstdeklaration är t ex; konsultation och fotografering, ommöblering, lån/hyra av t ex möbler, mattor, konst, gardiner under visningen och tillfällig magasinering av möbler och annat bohag under



visningen.

Om mäklarföretag erbjuder fri "homestaging", flyttning eller flyttstädning, så är del av mäklarens faktura som avser flyttningen och flyttstädningen inte avdragsgill i beräkningen. Den del som avser "homestaging" kan vara avdragsgill, om det är en utgift som motsvarar de krav som Skatteverket ställer för en sådan aktivitet. Fri flyttning eller städning, kanske inte är fri flyttning eller städning, när det kommer till inkomstdeklarationen.

Anette Grinde

anette @ foretagshuset .net



**En ny företeelse växer fram. "Homestaging". Hur många sådana företag finns här, i denna bygd? Hur ser marknaden ut just här?**

Har du ett seende för inredning, för relativt snabba, korta och lagom billiga lösningar som ger en avsevärt bättre miljö, känsla, för den lägenhet eller villa som ägaren kunnat prestera?

Faktumet att denna typ av aktivitet kan medföra avdragsrätt för privatpersonen som säljer bostaden kan ge en god marknad med hänsyn till alla fastigheter och bostadsrätter som säljs. Det kan kanske vara en lukrativ verksamhet, för rätt person.

Ett seende för inredning, ett lager av möbler och inredningsdetaljer för tillfällig uthyrning till kunden och tillgänglighet för den viktiga konsulttjänsten att fundera över hur lägenheten eller fastigheten gör sig bäst och naturligtvis även se till att åtgärden blir så bra att det verkligen ger rätt resultat.

Kanske kan denna tjänst och möjlighet till privat avdragsrätt leda till fler företag och därmed även en förbättrad arbetsmarknad på just denna ort.

Anette Grinde

anette @ foretagshuset .net



**En ny företeelse växer fram. ”Homestaging”. Hur mycket kan jag som privatperson tjäna, på att använda denna tjänst?** Lena, som just står i begrepp att sälja sin lägenhet och istället köpa ett hus, får frågan.

Är du, som köpare, beredd att betala mer för ett hus i ett uppiffat skick, än för en hus där det syns att en vanlig lagom rörlig familj är bosatt.

- Ja, nog är det lättare att betala några kronor mer, som köpare, om huset ger ett fräscht och propert intryck.
- Hur mycket mer, är svårt att säga, men att det är mer är nog ganska klart.
- Vi har satt vår nivå för vad vi tycker att vi klarar av, men skicket och känslan påverkar naturligtvis hur vi känner för det specifika huset som är uppiffat så att det tilltalar oss.

Hur tänker jag som säljare? Är det intressant att betala för denna tjänst? Hur mycket är jag beredd att betala, och hur mycket det ger mig tillbaka?

- Ja, det känns intressant om det kan ge mig något tillbaka och om jag slipper ta besväret för detta själv.
- Det skulle vara bra om det gick att välja en nivå, ett lagom som passar just mig.
- Problemet kanske är att avgöra vad som är lagom, och vad det ger i retur. Det är alltid lättare, när man vet att kostnaden är avdragsgill.
- Men ja, jag tror verkligen att jag skulle tycka att det vore intressant att använda den tjänsten – åtminstone om den är avdragsgill och om det är troligt att det kan ge mig ett högre pris för den lägenhet som jag vill sälja.

Anette Grinde

anette @ foretagshuset .net