

Skatteregler vid uthyrning

2017-05-22



Uthyrning av privatbostad

- Om du hyr ut din privatbostad (d.v.s. ett småhus, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt) eller hyr ut en hyresrätt som är bostad så ska du redovisa ett eventuellt överskott av uthyrningen som inkomst av kapital.
- Du ska redovisa ersättning i såväl kontanter som annan form. Kommer ni överens om att hyresgästen ska utföra arbete i bostaden (målning, tapetsering, reparationer m.m), ska värdet av arbetet tas upp som intäkt.
- Det anses inte som hyra om hyresgästen åtar sig att svara för t.ex. el eller telefon, och du får en ersättning som motsvarar den faktiska utgiften för hyresgästens egen förbrukning.

Uthyrning genom förmedlingsföretag

- Hyr du ut din bostad genom ett förmedlingsföretag och företaget kan betraktas som hyresgästernas hyresvärd, tar du upp det belopp som du får från förmedlingsföretaget som hyra.
- Anses i stället du som gästernas hyresvärd ska du ta upp hela hyran utan avdrag för förmedlingsavgifter.
- Företaget anses normalt som hyresvärd om det hyr ut i eget namn. Exempel på detta är att företaget annonserar, företags namn finns i hyresavtalet och på fakturorna, företaget tar ansvar för att avtalsvillkoren uppfylls när det gäller tillträde, ersättning, bostadens skick med mera och att gästerna meddelar sin ankomst och hämtar nyckeln hos företaget.

Schablonavdrag

- Från hyresintäkter medges ett schablonavdrag som är 40 000 kr för varje bostad. Två makar som har hyrt ut en bostad som de äger gemensamt, får alltså göra avdrag med 20 000 kr vardera.
- Finns det flera privatbostäder (småhus) på en privatbostadsfastighet medför varje småhus rätt till ett schablonavdrag på 40 000 kr.
- Har du inte ägt bostaden under hela året ska schablonavdraget proportioneras. Har du exempelvis ägt hela bostaden från 1 juli blir ditt schablonavdrag 20 000 kr ($40\,000 \times 6/12$ månader).

Schablonavdrag + 20 % av hyresintäkten

Vid uthyrning kan du dessutom göra avdrag med:

- 20 % av hyresintäkten om du har hyrt ut din privatbostadsfastighet,
- den avgift eller hyra som du har betalat till bostadsrättsföreningen eller hyresvärden om du har hyrt ut din privatbostadsrätt eller din hyreslägenhet.
- Du får bara göra avdrag för den avgift eller hyra som avser den uthyrda delen och bara för den tid som bostaden har varit uthyrd.
- Har du hyrt ut en bostadsrätt får du inte göra avdrag för den del av avgiften som är kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen. Du får däremot göra avdrag för en sådan särskild avgift som du har betalat till bostadsrättsföreningen för andrahandsuthyrningen.

Övriga kostnader

- Har du haft andra utgifter för själva uthyrningen, t.ex. reparationer och liknande, kan du inte få avdrag för dessa.
- Det betyder också att du inte kan få avdrag för förmedlingsavgiften om du hyr ut genom ett förmedlingsföretag och du betraktas som hyresgästernas hyresvärd. Då anses avgiften som en utgift för uthyrningen.
- Utgift för ränta som avser lån på småhus eller bostadsrätt ska inte dras av vid beräkning av överskottet, utan direkt i Inkomstdeklaration 1.

Uthyrning till egen arbetsgivare m.m.

- Om du har hyrt ut till egen eller närståendes arbetsgivare eller eget bolag gäller inte avdragsreglerna. I stället kan du få ett skäligt avdrag för de merutgifter som du har haft på grund av uthyrningen (extra kostnader för exempelvis el, värme och slitage).

Skatte på överskottet av uthyrningen

- När du hyr ut ditt småhus, din ägarlägenhet, din bostadsrätt eller din hyresrätt med överskott, ska du redovisa överskottet som inkomst av kapital.
- Skatten är 30 procent.

Exempel

Exempel 1 villa

Uthyrning	50 000 kr
Schablonavdrag	- 40 000 kr
20 % av hyresintäkten	<u>- 10 000 kr</u>
	0 kr

Exempel 2 lägenhet (hyra 10 000 kr/mån, uthyrda delen 5 000 kr/mån á 10 månader

Uthyrning	70 000 kr
Schablonavdrag	- 40 000 kr
Avgift/ hyra som avser den uthyrda delen	<u>- 50 000 kr</u>
	0 kr

Name	Personnummer

Bostaden	
Bostaden är bebyggd i gata och adress	
Utlämnad privatbostadsfastighet/privatbostad/bostadsausier ⁽²⁾	
☐ enfamiljsfastighet	☐ tvåfamiljsfastighet ☐ ägarlägenhet
☐ bostadsrätt	☐ hyresrätt
Bostadens totala yta är ⁽³⁾	varav delsom hyresyttillägg är ^{(3) (4)}
Ägarens/Ägarens eller ägarens del i bostaden ⁽⁵⁾	Ägarens/Ägarens eller ägarens del i bostaden är skattskyldig användare ⁽⁵⁾
Fr.o.m.	T.o.m.
☐ Ja, fr.o.m.	☐ Nej

Intäkter	1. Hyra och liknande (7)	+	
	2. Försäljning av produkter (8)	+	
		=	
Avdrag	3. Schablonavdrag, 40 000 kr. (Avdraget får inte överstiga intäkterna ovan) (9)	-	
	4. Vid uthyrning av småhus eller ägarlägenhet - 20% av hyresintäkten (10)	-	
	5. Vid uthyrning av bostadsrätt, - den del av avgiften som avser det som hyrts ut och som inte är kapitaltilskott (11)	-	
	6. Vid uthyrning av hyresrätt, - den del av hyran som avser det som hyrts ut (12)	-	
Överskott	(Avdragen får inte överstiga intäkterna)	=	
Din andel av överskottet (för över beloppet till p.7.3 på Inkomstdeklaration 1)		=	

[illegible]

Moms vid tillfällig uthyrning av möblerad bostad

När du hyr ut din bostad tillfälligt till olika hyresgäster på ett sätt som liknar hotellverksamhet kan du bli skyldig att registrera dig och betala moms.

Moms vid tillfällig uthyrning av möblerad bostad

Du ska betala moms om du svarar ja på alla dessa fyra frågor

1. Hyr du ut en eller flera möblerade bostäder som finns i Sverige, i eget namn, det vill säga du är hyresvärd?
2. Hyr du ut bostaden under högst fyra månader till varje hyresgäst (tillfällig logi)?
3. Marknadsför du din uthyrning till dygns- eller veckopris eller erbjuder du tjänster som till exempel städning, byte av sänglinne och annan gästservice?
4. Har bostaden varit uthyrd under sammanlagt mer än 16 veckor, det vill säga minst 113 dygn, och den totala hyran för bostaden är mer än 50 000 kronor exklusive moms (eller 56 000 kronor inklusive moms) under beskattningsåret?

Högsta Förvaltningsdomstolen

Mål nr 4080-15, 4 november 2016

NN lät 2005 uppföra en bostadsbyggnad för permanentboende på sin fastighet. På fastigheten fanns redan ett fritidshus som var indelat som småhus. I samband med uppförandet av den nya bostadsbyggnaden byggdes fritidshuset om till en gäststuga med enkel standard.

Skatteverket beslutade vid 2012 års förenklade fastighetstaxering att klassificera gäststugan som småhus.

NN överklagade till förvaltningsrätten och yrkade att gäststugan skulle betraktas som ett komplementhus. Förvaltningsrätten, som avslog överklagandet, konstaterade att det i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) inte ställs upp något krav på att en byggnad måste ha en viss standard för att klassificeras som småhus. Även fritidshus av mycket enkel standard kan utgöra småhus. Förvaltningsrätten ansåg inte att gäststugan var att betrakta som ett komplementhus till huvudbyggnaden utan att den utgjorde ett småhus i fastighetstaxeringslagens mening.

Så här fungerar rotavdraget

- Du använder rotavdraget genom att utföraren gör ett avdrag på arbetskostnaden på din faktura. När du sedan har betalat begär utföraren utbetalning från Skatteverket. Om Skatteverket beviljar utbetalning till utföraren förifylls beloppet i din inkomstdeklaration. Tänk på att du måste ha betalat tillräckligt med skatt under inkomståret för att kunna använda rot- och rutavdraget.

Rotavdragets storlek

- Rot-och rutavdraget räknas ihop och får sammanlagt uppgå till max 50 000 kronor per person och år.
- Rotavdrag max 30 % procent av arbetskostnaden och max 50 000 kr per person och år.
- Om du anlitar en person med A-skatt får du göra rotavdrag med ett belopp som motsvarar den arbetsgivaravgift som du redovisar i den förenklade arbetsgivardeklarationen.
- I Skatteverkets tjänst Rot och rut – mina avdrag kan du se hur mycket rot- och rutavdrag du har använt hittills under året och tidigare år.

Slut – frågor?

Kontakta oss

Ring oss

- Skatteupplysningen 0771–567 567
- Telefontider
- Måndag–torsdag 08:00–18:00
- Fredag 08:00–16:00

Mejla till oss

www.skatteverket.se