

Namn
Personnummer

Uthyrning m.m. av småhus, bostadsrätt och hyresrätt som är privatbostad ①

Inkomstår

Siffror inom ring hänvisar till upplysningar på baksidan.

Obs! Detta är en hjälpblankett och den ska **inte** lämnas in till Skatteverket.

Bostad

Bostadens beteckning och adress			
Bostaden har under året varit uthyrd		fr.o.m. - t.o.m.	
<input type="checkbox"/> hela året	<input type="checkbox"/> del av året		
Uthyrd privatbostadsfastighet/privatbostad avser ②			
<input type="checkbox"/> enfamiljsfastighet	<input type="checkbox"/> tvåfamiljsfastighet	<input type="checkbox"/> bostadsrätt	<input type="checkbox"/> hyresrätt
Byggnadens/ lägenhetens totala yta är ③	m ²	varav uthyrd del, m ²	
Uthyrningen har skett till ④			
<input type="checkbox"/> närstående	<input type="checkbox"/> annan än närstående	<input type="checkbox"/> egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare	<input type="checkbox"/> eget bolag
Bostaden har bebotts av ägaren/innehavaren till bostaden ⑤		Ägaren/innehavaren av bostaden har för avsikt att själv använda den	
Fr.o.m.	t.o.m.	<input type="checkbox"/> Ja, fr.o.m.	<input type="checkbox"/> Nej

Intäkter	a. Hyra o.d. ⑥	+
	b. Försäljning av produkter (alster eller naturtillgångar) ⑦	+
Avdrag	a. Generellt avdrag, 4 000 kr. Avdraget får inte överstiga intäkten enligt ovan ⑧	=
	b. Vid uthyrning av småhus , - 20 % av hyresintäkten ⑨	-
	c. Vid uthyrning av bostadsrätt , - den del av avgiften som avser det som hyrts ut och som inte är kapitaltillskott ⑩	-
	d. Vid uthyrning av hyresrätt , - den del av hyran som avser det som hyrts ut ⑪	-
	e. Vid uthyrning till egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare samt till eget bolag medges i stället för avdrag enligt punkterna a. - d., skäligt avdrag för utgifter för uthyrningen ⑫	-
Överskott	(Underskott får inte uppkomma)	=
Din andel av överskottet (redovisas i Inkomstdeklaration 1 vid "Kapital" ruta 51)		=

Upplysningar

- ① När du hyrt ut eller sålt produkter (alster och naturtillgångar) från småhus, bostadsrätt eller hyresrätt som är privatbostad ska du redovisa överskottet i ruta 51 (Överskott vid uthyrning av privatbostad) på Inkomstdeklaration 1. Du kan använda denna hjälplblankett för att beräkna överskottet.

Observera att du **inte** ska lämna in blankett K3 till Skatteverket och att det räcker med att din andel av överskottet redovisas i ruta 51 på Inkomstdeklaration 1.

- ② Som privatbostadsfastighet räknas
- småhus med mark som är småhusenhet
 - småhus på annans mark
 - småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet
 - tomtmark till småhus
- om småhuset är en privatbostad. Som privatbostad räknas småhus som till övervägande del (mer än 50 %) eller, i fråga om småhus som är inrättat till bostad åt två familjer, till väsentlig del (minst 40 %) används eller är avsett att användas av ägaren eller någon honom närstående för permanent- eller fritidsboende. Ett småhus kan även vara privatbostad på grund av den s.k. tröghetsregeln - se punkt 5.

Alla andra fastigheter är näringsfastigheter, även småhus beläget på jordbruksfastighet i utlandet.

Som privatbostad räknas också sådan bostad som används eller är avsedd att användas på samma sätt som beskrivits ovan och som innehas av delägare i privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses ekonomisk förening eller aktiebolag, vars verksamhet till klart övervägande del (mer än 60 %) består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i hus som ägs av föreningen eller bolaget.

Bostad som ingår i dödsbo är privatbostad under dödsfallsåret och de därpå följande tre kalenderåren om bostaden vid dödsfallet var en privatbostad för den avlidne och bostaden fortfarande är av sådant slag att den kan vara en privatbostad.

- ③ Ett småhus inrättat för en familj eller en bostadsrätt kan användas av ägaren eller någon närstående till honom både för bostadsändamål och för näringsverksamhet. Ett eller flera rum kan t.ex. vara uthyrda till någon icke närstående eller används för annat än bostad medan ägaren eller honom närstående bor i resten av huset/bostadsrätten. Det övervägande användningssättet (mer än 50 % av bostadens lägenhetsyta) i dessa och liknande fall avgör om småhuset/bostadsrätten är en privatbostad eller ingår i näringsverksamhet.

För småhus inrättat för två familjer gäller att om en väsentlig del (minst 40 % av byggnadens yta) används av ägaren eller honom närstående som privatbostad räknas hela fastigheten som privatbostadsfastighet.

- ④ Med närstående avses föräldrar, far- och morföräldrar, make, barn och barns make, syskon, syskons make och barn samt dödsbo som den skattskyldige eller någon av de tidigare nämnda personerna är delägare i. Styvbarn och fosterbarn räknas som barn.
- ⑤ Bedömningen av om en bostad är privatbostad eller ingår i näringsverksamhet görs varje år utifrån förhållandena vid årets utgång eller, vid överlåtelse av bostad, utifrån förhållandena på överlåtelsedagen (köpekontraksdatum). Bedömningen får betydelse för fastighetens eller lägenhetens karaktär under tiden från årets början till dess slut eller, om avyttring skett, till avyttringstidpunkten. Avgörande betydelse vid denna bedöm-

ning är bostadens användningssätt. Det är tillräckligt att privatbostaden är avsedd att användas som bostad av ägaren eller hans närstående för att den ska räknas som privatbostad. Den omständigheten att småhuset varit uthyrt en längre tid till någon utomstående hindrar inte i och för sig att det är en privatbostad för ägaren. Detta förutsätter dock att ägaren har för avsikt att inom överskådlig tid använda bostaden för eget eller närståendes boende. Det är omständigheterna i det enskilda fallet som avgör om bostaden ska betraktas som privatbostad. Har sådan omständighet inträffat som gör att en privatbostad ska omklassificeras, ska bostaden förbli privatbostad längst intill utgången av andra året efter det år privatbostadsförutsättningarna upphörde (tröghetsregeln). Ägaren kan dock i sådana fall omedelbart begära en omklassificering.

- ⑥ Intäkt av uthyrd privatbostad är ersättning som man har fått antingen kontant eller i någon annan form. Närståendes utnyttjande av privatbostad ska tas upp som intäkt endast i den mån särskild ersättning utgått till ägaren/innehavaren av privatbostaden. Om hyresgästen enligt hyresavtal eller dylikt åtar sig att själv stå för de löpande kostnaderna avseende t.ex. el, telefon och värme ska dessa inte anses som en del av intäkten. Utför hyresgäst, efter överenskommelse med hyresvärd, arbeten som målning, tapetsering, reparationer och liknande arbeten på/i privatbostad ska värdet av detta tas upp som intäkt av ägaren/innehavaren till privatbostaden om hyran reduceras i motsvarande mån.
- ⑦ Övriga intäkter av privatbostadsfastighet som av försäljning av produkter (alster och naturtillgångar) från fastigheten, t.ex. avverkad skog och trädgårdsprodukter, ska tas upp som intäkt förutsatt att inkomsten inte är intäkt av näringsverksamhet.
- ⑧ Avdrag ska göras med 4 000 kr för varje privatbostadsfastighet, privatbostadsrätt eller hyreslägenhet utöver avdragen enligt punkterna 9 - 11 nedan. Om uthyrning sker till egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare samt till eget bolag, se punkt 12.
- ⑨ Från intäkt av uthyrd privatbostadsfastighet (småhus) ska avdrag göras med 20 % av hyresintäkten för varje privatbostadsfastighet. Om uthyrning sker till egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare samt till eget bolag, se punkt 12.
- ⑩ Avdrag ska göras från intäkt av uthyrd bostadsrättslägenhet med den del av uthyrarens avgift till privatbostadsföretaget, som belöper på det som hyrts ut och som inte är att anse som kapitaltillskott. Med kapitaltillskott menas förutom grundavgift/insats i föreningen inbetalning, som är avsedd att inom föreningen användas för fondering, exempelvis genom kapitalavbetalning på skuld, ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten och annan stadigvarande kapitalplacering. Om uthyrning sker till egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare samt till eget bolag, se punkt 12.
- ⑪ Från intäkt av uthyrd hyreslägenhet ska avdrag göras med den del av hyran som belöper på det upplåtna utrymmet. Om uthyrning sker till egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare samt till eget bolag, se punkt 12.
- ⑫ Vid uthyrning av privatbostad till egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare samt till eget bolag ska, i stället för avdrag enligt punkt 8, 9, 10 och 11 ovan, skäligt avdrag göras med utgifter för uthyrningen. Med skäligt avdrag avses den faktiska merkostnad som föranletts av utnyttjandet av den uthyrda lokalen. Detta gäller även vid uthyrning av garage till arbetsgivaren.