

## 4 Inkomst av fastighet

### 4.1 Allmänt om innehav av bostad utomlands

Bostad utomlands kan hänföras till följande tre huvudkategorier.

1. Direktägd fastighet, som i sin tur kan indelas i:
  - a) Privatbostadsfastighet, och
  - b) Näringsfastighet
2. Bostadsrätter och liknande upplåtelseformer, som i sin tur kan indelas i:
  - a) Privatbostad genom aktie-/andelsinnehav, och
  - b) övriga aktie-/andelsinnehav
3. Nyttjanderätt till bostad

### 4.2 Särskilt om uttrycken fastighet utomlands, privatbostad, privatbostadsfastighet och näringsfastighet

Av 2 kap. 2 § IL framgår att de termer och uttryck som används i IL också omfattar motsvarande utländska företeelser om det inte anges eller framgår av sammanhanget att bara svenska företeelser avses. Med fastighet avses således även fastighet utomlands om det inte anges eller framgår av sammanhanget att bara svenska fastigheter avses. I förarbetsuttalanden till lagstiftningen sägs att vad som ska bedömas är om något enligt den utländska rätten är sådant att den aktuella företeelsen skulle kunna anses falla in under den svenska termen, såsom den används i IL (prop. 1999/2000:2 del 2 s. 22). Vidare sägs att absolut identitet inte kan krävas utan att det får avgöras i det enskilda fallet om likheterna är så stora att den utländska företeelsen kan anses motsvara den svenska termen.

I 2 kap. 8–19 §§ IL ges definitioner av de olika begrepp som förekommer i samband med bostadsbeskattningen.

#### Privatbostad – fastighet

Med privatbostad avses ett småhus som till övervägande del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad (2 kap. 8 § 1 st. IL). Ett småhus som är inrättat till bostad åt två familjer räknas som privatbostad om det till väsentlig del används eller är

avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Till småhus räknas, enligt 2 kap. 15 § 1 st. IL, hus av det slag som avses i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Av formuleringen ”av det slag som avses” följer att även utländska motsvarigheter omfattas av definitionen av småhus (jfr prop. 1999/2000: 2 del 2 s. 32). Ett utländskt småhus kan således vara privatbostad om övriga rekvisit är uppfyllda. Det kan även vara s.k. privatbostadsfastighet, se nedan vid kantrubriken Privatbostadsfastighet.

#### **Privatbostad – bostadsrätt**

Med privatbostad avses också en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostadsföretag och som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad (2 kap. 8 § 2 st. IL). Ett privatbostadsföretag är en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget (2 kap. 17 § IL). Härutöver kan även garageföreningar räknas som privatbostadsföretag. Dessa behandlas inte här. RSV har i rekommendationer (RSV S 1999:43) uttalat att om en fastighet innehåller minst tre bostadslägenheter och minst 60 procent av fastighetens hela taxeringsvärde belöper på lägenheter som med bostadsrätt eller hyresrätt upplåtits till delägare bör ovannämnda villkor om visst tillhandahållande av bostäder till medlemmar eller delägare anses uppfyllt. Bara svenska företag har tagits med i definitionen av privatbostadsföretag. Vid bedömningen av om en bostad är privatbostad ska emellertid utländsk juridisk person som motsvarar ett privatbostadsföretag likställas med sådant företag (2 kap. 8 § 2 st. IL). Härigenom kan en utländsk bostadsrätt vara privatbostad enligt 2 kap. 8 § IL. Vad som återges ur RSV:s rekommendation (RSV S 1999:43) ovan torde gälla även beträffande utländska fastigheter oavsett att dessa saknar taxeringsvärde. Underlaget för fastighetsskatten för dessa objekt beräknas på samma sätt som för utländska privatbostadsfastigheter (se avsnitt 4.3.1.1).

Kan den juridiska personen inte klassificeras som privatbostadsföretag eller en utländsk motsvarighet till sådant företag är bostadsrätten inte privatbostad. Detta kan t.ex. vara fallet om en för stor del av fastigheten upptas av kommersiella lokaler.

#### **Jordbruksfastighet utomlands**

En jordbruksfastighet utomlands som motsvarar ett småhus på en lantbruksenhet, dvs. en utländsk bostad på jordbruksfastighet, räknas enligt 2 kap. 9 § 1 st. IL inte som privatbostad.

**Privatbostads-  
fastighet**

Med privatbostadsfastighet avses enligt 2 kap. 13 § 1 st. IL, under förutsättning att småhuset är en privatbostad,

1. småhus med mark som utgör småhusenhet,
2. småhus på annans mark, och
3. småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet.

En privatbostadsfastighet kan vara belägen utomlands eftersom definitionen av småhus – och därmed också privatbostad – även omfattar utländska motsvarigheter (se ovan vid kantribriken Privatbostad – fastighet).

Med privatbostadsfastighet avses också tomtmark, om avsikten är att bygga en privatbostad på den (2 kap. 13 § 2 st. IL).

**Näringsfastighet**

En näringsfastighet är en fastighet som inte är en privatbostadsfastighet (2 kap. 14 § IL).

För en utförligare redogörelse för ovan beskrivna termer, se HL 03.

## **4.3 Beskattning av privatbostäder utomlands**

### **4.3.1 Privatbostadsfastigheter**

#### **4.3.1.1 Statlig fastighetsskatt**

**Underlaget**

Privatbostad utomlands beskattas huvudsakligen med fastighets-skatt, 1 § 2 st. lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt; LSF. Enligt 3 § 1 st. a) LSF ska underlaget för fastighetsskatt vara 75 procent av marknadsvärdet. Det kan vara svårt att fastställa ett marknadsvärde för en utländsk fastighet. Enligt förarbetsuttalanden kan man utgå från den köpeskilling som ägaren betalat om förvärvet inte ligger alltför långt tillbaka i tiden (prop. 1989/90:110 s. 731 f.). I anskaffningsutgiften inräknas även kostnad för mer omfattande ny-, till- eller ombyggnad. Då lagtexten uttryckligen anger att det är sådan privatbostad som avses i 2 kap. 8–12 §§ IL som är skattepliktig och då privatbostad enligt detta lagrum inte kan omfatta mark, ska fastighetsskatten baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten exklusive kostnaden för marken. Härav följer också att tomtmark utomlands, som till följd av avsett användningssätt är privatbostadsfastighet inte ska belastas med fastighetsskatt. Det torde ofta vara svårt att bestämma hur stor del av anskaffningsutgiften som avser byggnaderna. Enligt RSV:s uppfattning kan i brist på utredning om byggnadsvärde ett belopp motsvarande hälften av hela fastighetens anskaffningsutgift tjäna som underlag. Enligt förarbetena ska an-

skaffningsutgiften också justeras med hänsyn till förändringar i penningvärdet. Justering kan ske i enlighet med de omräkningstal som RSV beräknar (se nedan). Underlaget blir således 75 procent av den beräknade och indexerade anskaffningsutgiften för fastigheten.

För åren 1914–2002 har följande omräkningstal räknats fram.

| År   | Omräk-<br>ningstal | År   | Omräk-<br>ningstal | År   | Omräk-<br>ningstal |
|------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|
| 1914 | 39,78              | 1944 | 17,00              | 1974 | 4,92               |
| 1915 | 34,59              | 1945 | 17,07              | 1975 | 4,48               |
| 1916 | 30,60              | 1946 | 17,00              | 1976 | 4,06               |
| 1917 | 24,26              | 1947 | 16,58              | 1977 | 3,65               |
| 1918 | 17,15              | 1948 | 15,79              | 1978 | 3,32               |
| 1919 | 14,84              | 1949 | 15,54              | 1979 | 3,09               |
| 1920 | 14,79              | 1950 | 15,36              | 1980 | 2,72               |
| 1921 | 17,22              | 1951 | 13,26              | 1981 | 2,43               |
| 1922 | 21,27              | 1952 | 12,28              | 1982 | 2,24               |
| 1923 | 22,86              | 1953 | 12,13              | 1983 | 2,05               |
| 1924 | 22,86              | 1954 | 12,05              | 1984 | 1,90               |
| 1925 | 22,47              | 1955 | 11,73              | 1985 | 1,77               |
| 1926 | 23,26              | 1956 | 11,17              | 1986 | 1,70               |
| 1927 | 23,54              | 1957 | 10,69              | 1987 | 1,63               |
| 1928 | 23,40              | 1958 | 10,25              | 1988 | 1,54               |
| 1929 | 23,68              | 1959 | 10,17              | 1989 | 1,45               |
| 1930 | 24,40              | 1960 | 9,77               | 1990 | 1,31               |
| 1931 | 25,18              | 1961 | 9,56               | 1991 | 1,20               |
| 1932 | 25,66              | 1962 | 9,12               | 1992 | 1,17               |
| 1933 | 26,34              | 1963 | 8,86               | 1993 | 1,12               |
| 1934 | 26,17              | 1964 | 8,59               | 1994 | 1,10               |
| 1935 | 25,66              | 1965 | 8,19               | 1995 | 1,07               |
| 1936 | 25,34              | 1966 | 7,68               | 1996 | 1,06               |
| 1937 | 24,71              | 1967 | 7,37               | 1997 | 1,06               |
| 1938 | 24,11              | 1968 | 7,23               | 1998 | 1,06               |
| 1939 | 23,54              | 1969 | 7,03               | 1999 | 1,05               |
| 1940 | 20,94              | 1970 | 6,58               | 2000 | 1,04               |
| 1941 | 18,50              | 1971 | 6,12               | 2001 | 1,02               |
| 1942 | 17,15              | 1972 | 5,77               | 2002 | 1,00               |
| 1943 | 16,93              | 1973 | 5,41               |      |                    |

#### Skattesats

Fastighetsskatt på privatbostad utomlands påförs för varje beskattningsår med 1,0 procent (taxeringsåret 2003) av underlaget.

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ej nedsättning</b>                     | Den i 3 § 2 st. LSF föreskrivna nedsättningen av fastighetsskatten för nyproducerade småhus och hyreshus gäller inte för fastigheter utomlands.                                                                                                                                                                    |
| <b>Begränsningsregeln ej tillämplig</b>   | Av 1 § lagen (2001:906) om skattereduktion för fastighetsskatt framgår att skattereduktion endast ges den som är ägare av en fastighet i Sverige. Detta innebär att fastighet utomlands inte omfattas av reglerna om skattereduktion. Se avsnitt 4.5.                                                              |
| <b>Jordbruksfastighet utomlands</b>       | En jordbruksfastighet utomlands som motsvarar ett småhus på en lantbruksenhet, dvs. en utländsk bostad på jordbruksfastighet, räknas enligt 2 kap. 9 § 1 st. IL inte som privatbostad. En sådan bostad är följaktligen inte skattepliktig till fastighetsskatt.                                                    |
| <b>Ej fastighetsskatt vid exemptavtal</b> | Enligt 2 § 3 st. LSF påförs inte fastighetsskatt när inkomst eller förmögenhet bestående av privatbostad utomlands på grund av bestämmelse i skatteavtal undantas från beskattning i Sverige. Skatteavtal där exemptmetoden tillämpas på privatbostad utomlands är avtalen med Grekland, Israel, Marocko och Peru. |

#### **4.3.1.2 Beskattning av eget boende och vid uthyrning**

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ej förmånsvärde</b> | Något förmånsvärde för eget brukande av privatbostadsfastighet ska inte beräknas. Detta gäller också om denna är belägen utomlands.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Privatbostad?</b>   | Vid bedömningen av om en bostad är privatbostad är användningssättet eller det tänkta användningssättet avgörande (2 kap. 8 § IL). Det är vanligt att utländska fastigheter och bostadsrätter hyrs ut hela eller viss del av året. Frågan är då om fastigheten eller bostadsrätten är privatbostad. Till skillnad från när det gäller till ytan blandad användning (se prop. 1990/91:54 s. 191 f.) finns inget klargörande uttalande i förarbetena vad gäller i tiden blandad användning. Det förefaller dock inte rimligt att på det sätt som anges i 2 kap. 10 § IL bara se till förhållandena vid kalenderårets utgång. I stället torde en utländsk fastighet respektive bostadsrätt som regel vara att betrakta som privatbostad. Endast när den överhuvudtaget inte är avsedd att inom överskådlig tid användas som permanent- eller fritidsbostad av ägaren eller närstående kan den inte anses som privatbostad. |
| <b>Tröghetsregeln</b>  | Vid omklassificering av privatbostad – såväl fastighet som bostadsrätt – ska den s.k. tröghetsregeln i 2 kap. 11 § IL beaktas. Enligt denna regel ska omklassificering av en privatbostad anstå till utgången av det andra kalenderåret efter det år då den omständighet som först utgjorde skäl för omklassificeringen inträffade. Om ägaren begär det får dock omklassificeringen ske omedelbart.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Uthyrningsinkomst**

Inkomst av uthyrning av privatbostadsfastighet eller privatbostad tas upp som intäkt av kapital (42 kap. 1 § 1 st. och 42 kap. 30 § 1 st. IL). Detsamma gäller inkomst av avyttring av produkter, t.ex. trädgårdsprodukter eller avverkad skog, från sådan fastighet eller bostad. Såsom framgår i avsnitt 4.2 kan även fastighet utomlands vara privatbostad och privatbostadsfastighet. Härigenom blir bestämmelserna tillämpliga också på bostad och fastighet utomlands.

**Avdrag från hyresinkomsten**

Från intäkten får avdrag göras med 4 000 kr per år för varje privatbostadsfastighet eller privatbostad (42 kap. 30 § 2 st. IL). När en privatbostadsfastighet upplåts, ska, utöver 4 000 kr, ett belopp som motsvarar 20 procent av intäkten av upplåtelsen dras av (42 kap. 31 § 1 st. IL). Avdrag medges inte med högre belopp även om de faktiska kostnaderna varit högre (42 kap. 30 § 2 st. IL).

*Exempel*

Uthyrning av privatbostadsfastighet

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Hyresintäkt              | 8 000 kr          |
| Avgår skattefri del      | - 4 000 kr        |
| Avgår ytterligare        |                   |
| – 20 procent av 8 000 kr | <u>- 1 600 kr</u> |
| Skattepliktig inkomst    | 2 400 kr          |

**4.3.1.3 Avdrag för ränteutgifter****Ränteutgifter är avdragsgilla**

Enligt 42 kap. 1 § 2 st. IL får obegränsat skattskyldig fysisk person göra avdrag för ränteutgift i inkomstslaget kapital även om ränteutgiften inte är en omkostnad för att förvärva och bibehålla inkomster. Tomträttsavgäld jämställs, enligt 42 kap. 27 § IL, med ränteutgift. I förarbetena sägs att bostadsräntor och tomträttsavgälder i allmänhet inte kan ses som omkostnader för förvärvande av någon skattepliktig intäkt eftersom nyttjandet av egen bostad inte ska tas upp som intäkt, men att de ändå ska få dras av i inkomstslaget kapital (prop. 1989/90:110 s. 699). Trots avdragsförbudet i 9 kap. 5 § IL är ränteutgifter som belöper på en privatbostad utomlands alltid avdragsgilla och då i inkomstslaget kapital. Detta beror på att kostnader för lån nedlagda i en privatbostad inte är hänförliga till någon inkomst som är undantagen från beskattning i Sverige.

**Fördelning av ränteutgifter**

Begränsat skattskyldig får enligt 42 kap. 1 § 2 st. IL endast dra av ränteutgifter som är utgifter för att förvärva eller bibehålla inkomster. För den som varit bosatt här under del av år ska en fördelning ske så att avdrag för ränteutgifter endast medges för den

del av året, som den skattskyldige är obegränsat skattskyldig (prop. 1990/91:54 s. 308). Vid fördelningen ska, på samma sätt som i fråga om inkomster, kontantprincipen tillämpas.

#### **4.3.1.4 Beskattning vid avyttring**

Vinst som uppkommit vid avyttring (kapitalvinst) av privatbostadsfastighet beskattas enligt 41 kap. 1 § IL i inkomstslaget kapital. Detta gäller oavsett om avyttringen avser tillgång belägen i Sverige eller utomlands.

Beräkningen av kapitalvinst för privatbostadsfastigheter utomlands sker på samma sätt som för fastigheter belägna i Sverige (45 kap. 1 § jfr m. 2 kap. 2 § IL). Vid avyttring av privatbostadsfastighet är två tredjedelar av vinsten skattepliktig (45 kap. 33 § 1 st. IL). Uppkommer en förlust är 50 procent av denna avdragsgill (45 kap. 33 § 2 st. IL). För en utförligare beskrivning av kapitalvinstreglerna vid avyttring av privatbostadsfastighet hänvisas till HL 03.

Enligt 9 kap. 5 § IL medges inte avdrag för kapitalförlust när privatbostaden är belägen i ett land med vilket Sverige ingått skatteavtal enligt vilket exemptmetoden tillämpas på kapitalvinsten.

#### **Uppskovsavdrag**

Reglerna i 47 kap. IL om uppskovsavdrag vid avyttring av privatbostadsfastighet är inte tillämpliga när privatbostad utomlands avyttras (47 kap. 1 och 3 §§ IL).

#### **4.3.2 Bostadsrätter som är privatbostad**

##### **4.3.2.1 Statlig fastighetsskatt**

Enligt 1 § 2 st. LSF ska fastighetsskatt tas ut på privatbostäder utomlands. Som framgår av avsnitt 4.2 kan en utländsk bostadsrätt vara privatbostad. Att fastighetsskatten omfattar utländska bostadsrätter framgår också av uttalanden i prop. 1989/90:110 s. 731.

#### **Underlaget**

Vid beräkning av underlaget för fastighetsskatt gäller i tillämpliga delar vad som sägs i fråga om privatbostadsfastigheter i avsnitt 4.3.1.1.

#### **Skattesats**

Fastighetsskatt på privatbostad utomlands påförs för varje beskattningsår med 1,0 procent (taxeringsåret 2003) av underlaget.

#### **Begränsningsregeln ej tillämplig**

Av 1 § lagen (2001:906) om skattereduktion för fastighetsskatt framgår att skattereduktion endast ges den som är ägare av en fastighet i Sverige. För utländsk bostadsrätt som är skattepliktig

**Ej fastighetsskatt  
vid exemptavtal**

till fastighetsskatt ges således inte skattereduktion för fastighets-  
skatt.

Enligt 2 § 3 st. LSF påförs inte fastighetsskatt när inkomst eller  
förmögenhet bestående av privatbostad utomlands på grund av  
bestämmelse i skatteavtal undantas från beskattning i Sverige.

**4.3.2.2 Beskattning av eget boende och vid uthyrning**

Bostadsrätter som är privatbostad behandlas i princip på samma  
sätt som privatbostadsfastigheter, se avsnitt 4.3.1.2. När en bostad  
som innehas med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt upplåts,  
ska dessutom, utöver 4 000 kr, den del av innehavarens avgift  
eller hyra som avser den upplåtna delen dras av (42 kap. 31 § 3 st.  
IL).

**4.3.2.3 Avdrag för ränteutgifter**

Vad som sägs i avsnitt 4.3.1.3 gäller även bostadsrätter som är  
privatbostad.

**4.3.2.4 Utdelning m.m.**

Utdelning, från en utländsk juridisk person vilken motsvarar ett  
privatbostadsföretag, som inte består i förmån av utnyttjande av  
fastigheten, tas upp som intäkt av kapital till den del den över-  
stiger andra avgifter och inbetalningar till företaget under beskatt-  
ningsåret än kapitaltillskott (42 kap. 28 § IL). I avsnitt 4.3.1.2 och  
4.3.2.2 beskrivs beskattningen av uthyrningsinkomster.

**Lättnadsreglerna**

43 kap. IL innehåller de särskilda lättnadsreglerna för utdelning  
och kapitalvinst på andelar i onoterade företag. För reglernas  
tillämplighet krävs, när det gäller utdelning och kapitalvinst på  
andelar i utländsk juridisk person, bl.a. att inkomstbeskattningen  
av den utländska juridiska personen är jämförlig med inkomst-  
beskattningen enligt IL av ett svenskt företag med motsvarande  
inkomster (43 kap. 1 § IL). Reglerna är inte tillämpliga på utdel-  
ning från bl.a. privatbostadsföretag (43 kap. 2 § 1 st. 4 IL). Ett  
privatbostadsföretag är en *svensk* ekonomisk förening eller ett  
*svenskt* aktiebolag med viss verksamhet (2 kap. 17 § IL, se även  
avsnitt 4.2 vid kantrubriken Privatbostad – bostadsrätt). Lättnads-  
reglerna torde därför – om övriga förutsättningar för deras  
tillämpning är uppfyllda – vara tillämpliga på utdelning från den  
utländska juridiska personen. Lättnadsreglerna beskrivs närmare i  
HL 03.

#### 4.3.2.5 Beskattning vid avyttring

Tillämpningsområdet för 46 kap. IL om avyttring av bostadsrätt är begränsat till privat- och näringsbostadsrätter. Såväl privat- som näringsbostadsrätt är en andel i ett privatbostadsföretag (2 kap. 18 resp. 19 §§ IL). Såsom anges i avsnitt 4.2 kan en utländsk bostadsrätt vara privatbostad enligt 2 kap. 8 § 2 st. IL. En utländsk bostadsrättsförening kan emellertid inte vara privatbostadsföretag enligt definitionen i 2 kap. 17 § IL, då denna enbart omfattar svenska ekonomiska föreningar och svenska aktiebolag. Utländska bostadsrätter omfattas härigenom inte av 46 kap. IL om avyttring av bostadsrätter. En försäljning av en utländsk bostadsrätt, som är privatbostad enligt definitionen i 2 kap. 8 § 2 st. IL, behandlas i stället enligt samma regler som gäller vid avyttring av en andel i ett svenskt bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag enligt 2 kap. 17 § IL, dvs. reglerna om avyttring av delägarätter i 48 kap. IL.

#### Lättnadsreglerna

43 kap. IL innehåller de särskilda lättnadsreglerna för utdelning och kapitalvinst på andelar i onoterade företag, se avsnitt 4.3.2.4.

Enligt 9 kap. 5 § IL medges inte avdrag för kapitalförlust när privatbostaden är belägen i ett land med vilket Sverige ingått skatteavtal enligt vilket exemptmetoden tillämpas på kapitalvinsten.

#### Uppskovsavdrag

Reglerna i 47 kap. IL om uppskovsavdrag vid avyttring av privatbostadsrätt är inte tillämpliga när privatbostad utomlands avyttras (47 kap. 1 och 3 §§ IL).

#### 4.3.3 Bostadsrätter och liknande som inte är privatbostad

##### 4.3.3.1 Statlig fastighetsskatt

På bostadsrätt som inte är privatbostad tas inte statlig fastighetsskatt ut.

##### 4.3.3.2 Övrig beskattning under innehavstiden

Innehav av en bostad, genom aktie-/andelsinnehav i en utländsk juridisk person, som inte är privatbostad enligt 2 kap. 8 § IL, beskattas enligt samma regler som gäller för innehav av en svensk bostadsrätt som inte är andel i privatbostadsföretag. Delägare respektive medlem är skattskyldig i inkomstlaget kapital för inkomster p.g.a. innehav av aktierna respektive andelarna (42 kap. 1 § IL). Som intäkt tas upp hyresvärdet för disponerad lägenhet och eventuella hyresintäkter. För uthyrningsinkomst gäller inte reglerna i 42 kap. 30–31 §§ IL. I stället tas sådan intäkt upp som

intäkt av kapital enligt allmänna regler (42 kap. 1 § IL). Avdrag medges för medlemmens avgift till föreningen, som inte utgör kapitaltillskott, medlemmens egna kostnader för reparation och underhåll, förvaltningsutgifter för uthyrd lägenhet samt för skuldränta på kapital som lånats för förvärv av bostadsrätten.

**Lättnadsreglerna**

43 kap. IL innehåller de särskilda lättnadsreglerna för utdelning och kapitalvinst på andelar i onoterade företag. För reglernas tillämplighet krävs, när det gäller utdelning och kapitalvinst på andelar i utländsk juridisk person, bl.a. att inkomstbeskattningen av den utländska juridiska personen är jämförlig med inkomstbeskattningen enligt IL av ett svenskt företag med motsvarande inkomster (43 kap. 1 § IL). Lättnadsreglerna beskrivs närmare i HL 03.

**4.3.3.3 Beskattning vid avyttring**

En försäljning av en utländsk bostadsrätt, som inte är privatbostad enligt definitionen i 2 kap. 8 § 2 st. IL, behandlas enligt reglerna om avyttring av delägarätter i 48 kap. IL eller, om fråga inte är om sådan delägar rätt som räknas upp i 48 kap. 2 § IL, enligt reglerna om andra tillgångar i 52 kap. IL.

**Lättnadsreglerna**

43 kap. IL innehåller de särskilda lättnadsreglerna för utdelning och kapitalvinst på andelar i onoterade företag, se avsnitt 4.3.3.2.

**Uppskovsavdrag**

Reglerna i 47 kap. IL om uppskovsavdrag vid byte av bostad är inte tillämpliga när utländsk bostadsrätt avyttras (47 kap. 1 och 3 §§ IL).

**4.3.4 Hyresbostäder**

**4.3.4.1 Beskattning under innehavstiden**

Inkomst från uthyrning av bostad som innehas med hyresrätt beskattas enligt 42 kap. 30-31 §§ IL. Hyresintäkten tas upp som intäkt. Avdrag medges med 4 000 kr samt den del av upplåtarens hyra som avser den upplåtna delen. Själva innehavet av hyresrätten ger inte upphov till någon inkomstbeskattning.

**Time-sharing**

En typ av nyttjanderätt är s.k. time-sharing. Härmed avses oftast att någon för en viss summa förvärvat ett semestercertifikat eller liknande, som inte är aktie/andel i ett bostadsföretag men som ger innehavaren rätt att utnyttja en lägenhet under viss tid av året.

#### 4.3.4.2 Beskattning vid avyttring

En försäljning av time-sharing beskattas enligt reglerna om andra tillgångar i 52 kap. IL.

### 4.4 Beskattning av näringsfastigheter utomlands

#### 4.4.1 Allmänt

##### Ej fastighetsskatt

Näringsfastighet utomlands är inte skattepliktig till statlig fastighetsskatt. Begreppet näringsfastighet beskrivs i avsnitt 4.2.

##### En eller flera näringsverksamheter?

All näringsverksamhet som bedrivs av en fysisk person räknas som en enda näringsverksamhet (14 kap. 12 § IL). Om han bedriver självständig näringsverksamhet utomlands, räknas dock all sådan verksamhet som en egen näringsverksamhet (14 kap. 12 § IL). I prop. 1993/94:50 s. 334 uttalas att självständighetskravet får anses uppfyllt om verksamheten utomlands saknar anknytning till en verksamhet här i landet. Skilda verksamheter utomlands hänförs till en och samma näringsverksamhet (14 kap. 12 § IL).

Juridiska personers innehav av näringsfastighet utomlands ger inte upphov till några speciella frågeställningar förutom i ett avseende, nämligen om en fastighet ägs av en utländsk juridisk person som inte utgör utländskt bolag enligt 6 kap. 9–10 §§ IL och vars delägare ska beskattas för del av bolagets löpande resultat i enlighet med reglerna i 6 kap. 14–15 §§ IL. I kapitel 7 redogörs för behandlingen av den dubbelbeskattning som uppkommer om beskattning skett även i den utländska juridiska personens hemstat.

#### 4.4.2 Eget boende i näringsfastighet

##### Förmånsvärde

Som ovan nämnts beskattas näringsfastighet utomlands i inkomstslaget näringsverksamhet. Vid inkomstberäkningen tillämpas samma regler som gäller för näringsfastigheter i Sverige. Som intäkt tas upp det egna hyresfria nyttjandet. Detta utgör uttag av tjänst enligt 22 kap. 4 § IL.

##### Andelshus

Andelshus är en särskild bostadsform där tre eller flera personer tillsammans – direkt eller genom ett handelsbolag – äger ett hyreshus med skilda lägenheter åt delägarna (2 kap. 16 § IL). Delägaren beskattas enligt de regler som gäller för näringsfastigheter (14 kap. 1 § och 2 kap. 14 § IL). Detta innebär att delägaren vid inkomstbeskattningen ska redovisa sin del av fastighetens inkomster som inkomst av näringsverksamhet. Som intäkt tas upp hyror från utomstående, övriga intäkter samt egen bostadsförmån.

Avdrag medges för delägarens andel av löpande driftkostnader samt för utgiftsräntor. För reparationer och underhåll finns i 19 kap. 3 § IL särskilda begränsningar i avdragsrätten.

Reglerna för beskattning av andelshus är utformade så att den skattskyldige själv får välja mellan att ett underskott helt eller delvis behandlas enligt huvudregeln, dvs. utnyttjas mot framtida överskott från fastigheten eller behandlas som en kapitalförlust enligt 42 kap. 33 § IL. Enligt dessa bestämmelser har delägare i andelshus efter yrkande rätt till avdrag såsom för kapitalförlust för underskott av näringsverksamhet i vilken fastigheten ingår. Avdrag medges för den del av underskottet som belöper på sådan bostadslägenhet som skulle ha utgjort privatbostad om den innehafts med bostadsrätt. Om den skattskyldige väljer att behandla underskottet som en kapitalförlust medges avdraget i inkomstslaget kapital med 70 procent av underskottet. För underskott av kapital medges skattereduktion enligt 11 kap. 11 § SBL. Om inkomsten från en näringsfastighet är undantagen från beskattning i Sverige enligt bestämmelser i skatteavtal är ett underskott inte avdragsgillt.

#### **Bostadsförmån**

Huvudregeln är att bostadsförmån ska tas upp till ett belopp motsvarande de hyrespriser som gäller på den ort där fastigheten är belägen. Värdet ska beräknas för den tid fastigheten varit disponibel för ägaren. Beräkningen av värdet kan, i de fall ortens pris inte kan fastställas, ske antingen efter en schablonmetod som baseras på anskaffningsutgiften (se nedan vid kantrubriken Schablonmässig värdering) eller enligt RSV:s information om vissa förmåner att tillämpas vid beräkning av skatteavdrag och arbetsgivaravgifter m.m. för beskattningsåret 2002 och vid 2003 års taxering (RSV M 2001:31).

#### **Schablonmässig värdering**

Enligt schablonmetoden tas som underlag upp anskaffningsutgiften för fastigheten respektive bostaden, uppräknad med index. 50 procent av den uppräknade anskaffningsutgiften läggs till grund för beräkning av förmånsvärdet. De omräkningstal som RSV beräknar kan användas vid justering till dagens penningvärde. Omräkningstalen redovisas i avsnitt 4.3.1.1.

Förmånsvärdet beräknas till ett belopp motsvarande för helt år räknat

- 10 procent av den del av 50 % av den uppräknade anskaffningsutgiften som inte överstiger 100 000 kr,
- 6 procent av den del av 50 % av den uppräknade anskaffningsutgiften som överstiger 100 000 kr men inte 200 000 kr samt

- 3 procent av den del av 50 % av den uppräknade anskaffningsutgiften som överstiger 200 000 kr.

*Exempel*

En fastighet har anskaffats år 1979 för 400 000 kr. Vid 2003 års taxering räknas en fastighet inköpt 1979 upp med omräkningstalet 3,09 vilket ger ett nuvärde på 1 236 000 kr. Av nuvärdet läggs 50 procent, dvs. 618 000 kr, till grund för beräkningen av förmånsvärdet. För helt år blir förmånsvärdet enligt schablonmetoden i detta fall (10 procent av 100 000 kr + 6 procent av 100 000 kr + 3 procent av 418 000 kr=) 28 540 kr. Antag att bostaden varit uthyrd i fyra månader för 30 000 kr. Ägaren ska då förmånsbeskattas för de återstående åtta månaderna. Förmånens värde är 8/12 av 28 540 kr, dvs. 19 027 kr.

#### **4.4.3 Beskattning vid avyttring**

Avyttrar en fysisk person en näringsfastighet som är anläggningstillgång hänförs intäkten till inkomst av kapital. Är fastigheten lagertillgång sker beskattning däremot i inkomstslaget näringsverksamhet. Av 45 kap. 1 § jfr m. 2 kap. 2 § IL följer att vinstberäkningen vid avyttring av fastighet är densamma oavsett om fastigheten är belägen i Sverige eller utomlands. Om en fysisk person avyttrar en näringsfastighet och det vid kapitalvinstberäkningen uppkommer en vinst ska ett underskott som finns i den näringsverksamhet till vilken fastigheten hör dras av från kapitalvinsten (45 kap. 32 § IL). Bestämmelsen är tvingande. Åtgärden att räkna av underskottet mot vinsten är den sista som sker vid kapitalvinstberäkningen. Avdraget får inte överstiga kapitalvinsten. Denna bestämmelse gäller även för näringsfastighet utomlands. Däremot är inte bestämmelsen i 42 kap. 34 § 1 st. IL om avdrag för underskott såsom kapitalförlust tillämplig när fråga är om självständig verksamhet utomlands. Uppkommer en verklig förlust vid försäljning av näringsfastighet utomlands är denna avdragsgill enligt samma regler som gäller för fastighet i Sverige. Rätt till avdrag föreligger dock inte när fastigheten är belägen i ett land med vilket Sverige har ett skatteavtal enligt vilket exemptmetoden tillämpas på kapitalvinst på fastighet (9 kap. 5 § IL).

**Ränteutgifter  
Fastighetsskatt –  
begränsnings-  
regeln**

#### **4.5 Begränsat skattskyldigs fastighets- och bostadsinnehav i Sverige**

Oavsett om ägaren är obegränsat eller begränsat skattskyldig i Sverige beskattas innehav av fastighet eller bostad i Sverige på samma sätt utom i ett avseende. För begränsat skattskyldigs innehav av privatbostad i Sverige gäller inte den generella rätt till avdrag för ränteutgifter som obegränsat skattskyldiga har. Begränsat skattskyldiga får inte dra av ränteutgifter som inte är utgifter för att förvärva eller bibehålla inkomster (42 kap. 1 § 2 st. IL). RR har i RÅ 2001 ref. 1 prövat frågan om en begränsat skattskyldigs ränteutgifter får behandlas som omkostnad för förvärv av kapitalvinst. RR uttalade att löpande ränteutgifter för ett lån som har tagits upp för att finansiera anskaffningen av en tillgång ska betraktas som omkostnader för förvärv av den löpande avkastningen på tillgången, men däremot inte för förvärv av den intäkt av engångskaraktär som vinsten vid en avyttring av tillgången utgör. Avdragsrätten för omkostnader vid uthyrning av privatbostad och privatbostadsfastighet regleras i 42 kap. 30–31 §§ IL. Avdrag ska göras med 4 000 kr per år för varje privatbostadsfastighet eller privatbostad. När en privatbostadsfastighet upplåts, ska därutöver ett belopp som motsvarar 20 procent av intäkten av upplåtelsen dras av. När en bostad som innehas med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt upplåts, ska i stället, utöver 4 000 kr, den del av innehavarens avgift eller hyra som avser den upplåtna delen dras av. Detta får till följd att avdrag från uthyrningsinkomster inte kan medges för ränteutgifter som en begränsat skattskyldig har haft.

Av 1 § lagen (2001:906) om skattereduktion för fastighetsskatt framgår att ägare av en fastighet i Sverige under vissa förutsättningar ges skattereduktion för fastighetsskatt. Skattereduktion ges enligt 5 § nämnda lag den som ägt en fastighet och varit bosatt där hela beskattningsåret, om fastigheten är en småhusenhet eller ett småhus som är inrättat till bostad åt högst en eller två familjer med tillhörande tomtmark på en lantbruksenhet. Särskilda regler gäller om det i ett hushåll finns flera sådana fastigheter, jfr 5 § 2 st. Den skattskyldige anses bosatt på den fastighet där han rätteligen ska vara folkbokförd (5 § 3 st.). Det är således folkbokföringslagens (1991:481) regler om folkbokföringsort som avgör var en person ska anses bosatt och därmed om bosättningskravet i 5 § 1 st. lagen (2001:906) om skattereduktion för fastighetsskatt är uppfyllt.