



Inkomstdeklaration – information till personer som bor i annat land



Income tax returns – information for people who live in another country



Einkommenssteuererklärung – Informationen für Personen mit Wohnsitz außerhalb Schwedens

Den här broschyren vänder sig till dig som bor i annat land, men som ska deklarerera i Sverige.

Du ska lämna inkomstdeklaration om du under 2009

- ägt fastighet i Sverige
- sålt eller hyrt ut fastighet eller bostadsrätt
- bedrivit näringsverksamhet från fast driftställe i Sverige
- sålt aktier m.m. och bott i Sverige någon gång under de senaste tio åren. Läs mer på sidan 3
- ska ta upp schablonintäkt på uppskovsbelopp du fått när du sålt en privatbostad.

This brochure is intended for people who live in another country but must file an income tax return Sweden.

You must file an income tax return if, during 2009, you

- owned property in Sweden.
- sold or rented out property or cooperative flat.
- conducted business activities from a permanent establishment in Sweden.
- sold shares etc. and lived in Sweden at any time during the last ten years. Read more on page 6
- have to enter imputed rent on a deferred capital gain you have made when selling a private residence.

Diese Broschüre wendet sich an Personen, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, aber in Schweden deklarieren müssen.

Sie müssen eine Einkommenssteuererklärung abgeben, wenn Sie 2009

- eine Immobilie in Schweden besessen haben.
- eine Immobilie oder eine Eigentumswohnung verkauft oder vermietet/verpachtet haben.
- von einer festen Betriebsstätte in Schweden ein Gewerbe betrieben haben.
- Aktien etc. verkauft haben und während der letzten 10 Jahre zeitweise in Schweden ansässig waren. Mehr dazu auf S. 9
- Pauschalträge aus Stundungsbeträgen zu erklären haben, die sich aus der Veräußerung einer privaten Immobilie ergeben.

Glöm inte att anmäla ändrad adress till Skatteverket om du flyttar!

Don't forget to notify the Skatteverket (Swedish Tax Agency) of your change of address if you move!

Vergessen Sie nicht, bei einem Umzug dem Schwedischen Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) Ihre neue Anschrift mitzuteilen!

Inkomstdeklarationen

På din inkomstdeklaration finns ett *särskilt registreringsnummer* som du har tilldelats för beskattning i Sverige. Detta ska du alltid använda i dina kontakter med Skatteverket.

På inkomstdeklarationen har Skatteverket också tagit med

- ditt *underlag för fastighetsavgift eller fastighets-skatt* om du ägde fastighet i Sverige den 1 januari 2009. På specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen finns uppgifter om det uträknade underlaget och fastighetens taxeringsvärde
- en *schablonintäkt* vid kod 50 om du har uppskov med beskattning av vinst från en tidigare försäljning av privatbostad. På specifikationen till inkomstdeklarationen finns uppgift om uppskovsbeloppet.

Har Skatteverket fått uppgift om att du har sålt din fastighet eller bostadsrätt 2009 framgår detta av specifikationen till inkomstdeklarationen.

När ska deklarationen ha kommit in till Skatteverket

Inkomstdeklarationen ska ha kommit in till Skatteverket senast den 31 maj 2010. Om du inte lämnar in den i tid riskerar du att få förseningsavgift på minst 1 000 kr. Adressen hittar du på deklarationen.

Deklarera elektroniskt

Stämmer alla uppgifter i inkomstdeklarationen, och du inte behöver lägga till några uppgifter, kan du godkänna deklarationen via Internet eller telefon med hjälp av de koder som finns angivna på specifikationen i stället för att skicka in pappersblanketten.

Lämnar du deklarationen via Internet går du in på **www.skatteverket.se** (Logga in, e-tjänster → Välj e-tjänst → Inkomstdeklaration 1). Där finns information om hur du går vidare*.

Godkänner du deklarationen via telefon från annat land ska du ringa **+46 8 764 92 40** (endast service på svenska) i stället för det telefonnummer som anges på specifikationen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder

Du betalar kommunal fastighetsavgift för småhus och hyreshus med bostäder. För *småhus* är avgiften 6 362 kr för varje bostadsbyggnad, eller 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark om det ger lägre avgift.

För *hyreshus* är avgiften 1 272 kr för varje bostadslägenhet, eller 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden och tillhörande bostadsmark om det ger lägre avgift.

Nybyggda småhus och bostadshyreshus har ingen fastighetsavgift när värdeåret (nybyggnadsåret) är 2004–2008 och halv avgift när värdeåret är 1999–2003.

*Finns bara på svenska.

Statlig fastighetsskatt på övriga fastigheter

Du betalar fastighetsskatt på fastigheter som inte innehåller bostäder. Underlaget är taxeringsvärdet. Fastighetsskatten är till exempel 1 % av fastighetens taxeringsvärde för obebyggd tomtmark. Läs mer i "Fastighetsavgift och fastighetsskatt" (SKV 296)*.

Ägare till fastigheten den 1 januari 2009

Den som är ägare till fastigheten den 1 januari 2009 ska betala fastighetsavgiften eller fastighetsskatten för hela 2009 även om fastigheten har bytt ägare under året.

Uthyrning av fastighet eller bostadsrätt

Om du hyr ut din fastighet (villa, fritidshus, ägarlägenhet) eller bostadsrätt ska du i vissa fall betala skatt på hyresinkomsten.

Från inkomsten får man göra ett generellt avdrag med 12 000 kr per fastighet eller bostadsrätt. Dessutom får man göra avdrag med 20 % av hyresinkomsten om en fastighet har hyrts ut, och med den del av avgiften till bostadsrättsföreningen som gäller uthyrd del, om det är en bostadsrätt. Du kan räkna ut ditt överskott på hjälpblanketten "Uthyrning m.m." (SKV 2199). Du ska inte skicka in blanketten till Skatteverket. Överskottet redovisar du i ruta 51 på inkomstdeklarationen och på det ska du betala skatt med 30 %.

Försäljning av fastighet och bostadsrätt

Om du har sålt din fastighet (villa, fritidshus eller ägarlägenhet) ska du normalt redovisa försäljningen på blankett K5 (SKV 2105). Har du sålt en bostadsrätt ska du i de flesta fall redovisa försäljningen på blankett K6 (SKV 2106). Du ska lämna blanketterna tillsammans med inkomstdeklarationen. Läs mer i "Information till utländska ägare av bostad i Sverige" (SKV 343), "Försäljning av småhus och ägarlägenhet" (SKV 379)* eller "Försäljning av bostadsrätt" (SKV 321)*.

Så här räknar du ut din vinst eller förlust

Försäljningspris
- Mäklararvode
- Inköpspris
- Förbättringsutgifter
- Kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen**
- Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen**
+ Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet**
= Vinst eller förlust

**Gäller enbart försäljning av bostadsrätt.

22/30 av vinsten beskattas. Skatt tas ut med 30 % på denna del. Du har rätt att dra av hälften av förlusten.

Näringsverksamhet

Om du bedrivit näringsverksamhet på din fastighet eller bostadsrätt eller på annan stadigvarande plats (fast driftställe) gäller delvis andra regler för beskattning än de tidigare beskrivna. Näringsverksamhet ska deklarerar på bilaga NE (SKV 2161) som ska bifogas deklARATIONEN. Om du sålt fastigheten ska du deklarerar försäljningen på blankett K7 (SKV 2107).

Observera att om du äger en jord- eller skogsbruksfastighet anses du bedriva näringsverksamhet och ska då redovisa denna varje år. Detta gäller även om du inte har några inkomster eller om resultatet blir ett underskott.

Läs mer i "Bokföring, bokslut och deklARATION, Del 2" (SKV 283)*, "Skatteregler för enskilda näringsidkare" (SKV 295)* och i "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313)*.

Försäljning av aktier och andra värdepapper

Om du har sålt marknadsnoterade aktier i svenska företag eller andra svenska delägarätter än andelar i fonder, och har bott i Sverige under de senaste tio åren, ska du deklarerar försäljningen på blankett K4 (SKV 2104). Med delägarätter menas till exempel teckningsrätter, aktieindexobligationer, optioner eller terminer med aktier eller aktieindex som underliggande tillgång. Har du sålt marknadsnoterade aktier i utländska företag eller utländska delägarätter (inte fondandelar) och har bott i Sverige under de senaste tio åren, ska du deklarerar dessa på blankett K4 om de har förvärvats under tiden du var bosatt i Sverige. Onoterade aktier redovisas i stället på blankett K12 (SKV 2112) (gäller inte aktier i fåmansföretag). Vissa skatteavtal begränsar Sveriges rätt att beskatta dina försäljningar. Vinst beskattas med 30 %. Förluster är avdragsgilla under vissa förutsättningar.

Skatteverket får kontrolluppgifter, från bland annat svenska banker, som visar vilka värdepapper du har sålt. Dessa kontrolluppgifter ska du också ha fått. Kontrolluppgifterna redovisas inte på den specifikation som bifogas din inkomstdeklARATION. Därför måste du avgöra vad du ska deklarerar utifrån dina egna kontrolluppgifter. Information om hur du deklarerar värdepapper finns bland annat i "Försäljning av värdepapper" (SKV 332)*.

Schablonintäkt på uppskovsbelopp

Om du tidigare har fått uppskov när du sålt en privatbostad ska du årligen betala skatt på ditt uppskovsbelopp. En schablonintäkt, som är 1,67 % av det uppskovsbelopp du har kvar vid ingången av inkomståret 2009, är förtryckt vid ruta 50 på inkomstdeklARATIONEN. Du betalar skatt med 30 % på schablonintäkten.

Uppgift om innehav

av ersättningsbostad utomlands

Om du har fått uppskov när du sålt en privatbostad med ersättningsbostad utomlands ska du lämna uppgift om att du har kvar ersättningsbostaden. Det gör du på blankett K2 (SKV 2102) under avsnitt E. Om du har sålt ersättningsbostaden, eller om bostaden gått över till en ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning ska du återföra (= beskatta) uppskovsbeloppet. Återföring gör du på blankett K2 under avsnitt J. Det finns undantag från återföring vid arv, testamente och bodelning (undantagen framgår av blankett K2).

Har du ny adress?

Det är viktigt att du anmäler ändrad adress till Skatteverket. Du riskerar annars att inte få inkomstdeklARATIONEN och beskedet om slutlig skatt. För ytterligare information kan du kontakta skatteupplysningen. Är du fastighetsägare i Sverige kan du skicka e-post med din adressändring till ubf@skatteverket.se.

När ska du betala din skatt?

Senast i december 2010 får du ett besked om den slutliga skatten. Då får du också en beräkning som visar om du har skatt att betala. Det beloppet ska finnas på Skatteverkets konto senast den förfallodag som anges på beräkningen.

Så betalar du din skatt

Inbetalning av skatt ska göras till Skatteverkets bankgiro **5050-1055** eller plusgiro **489 01 03-7**.

Inbetalningar från utlandet gör du till något av följande konton

IBAN nummer SE82 5 000 0000 0522 1100 0347

BIC/Swiftkod ESSESESS

Bank SEB, S-106 40 Stockholm

Betalningsmottagare Skatteverket, S-351 97 Växjö

eller

IBAN nummer SE88 9500 0099 6034 4890 1037

BIC/Swiftkod NDEASESS

Bank Nordea Bank, S-105 71 Stockholm

Betalningsmottagare Skatteverket, S-831 87 Östersund

Både IBAN nummer och BIC-kod måste anges.

Glöm inte att ange din adress och ditt särskilda registreringsnummer på alla betalningar.

Om du har ett svenskt bankkonto kan du via din bank anmäla att du vill ha eventuell återbetald skatt direkt insatt på kontot.

*Finns bara på svenska.

Vad händer om du inte betalar?

Om skatten inte betalas i tid överförs skulden till Kronofogdemyndigheten för indrivning. Indrivning innebär att Kronofogdemyndigheten kan ta i anspråk och sälja din egendom i Sverige, t.ex. din fastighet.

Om du saknar tillgångar i Sverige kan Kronofogdemyndigheten även begära indrivning i det land där du bor eller i det land där du har tillgångar.

Till skatteskulden läggs kostnaderna för Kronofogdemyndighetens arbete.

Mer information

Besök våra webbplatser

www.skatteverket.se

www.kronofogden.se

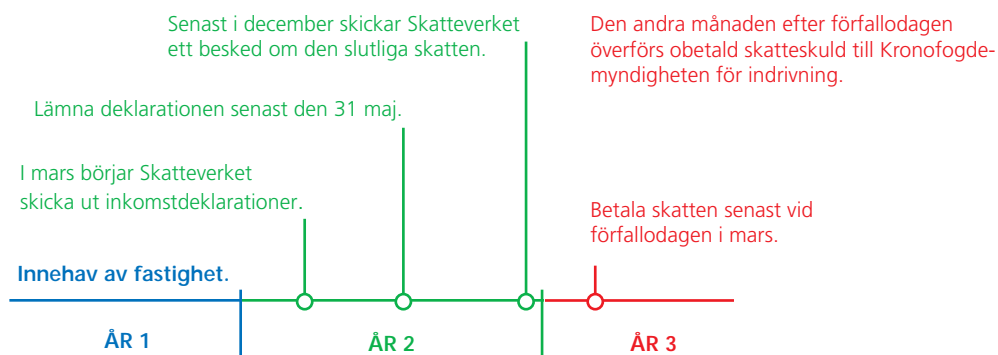
Ring Skatteupplysningen

- inom Sverige **0771-567 567**
- från utlandet **+46 8 564 851 60**

Ring Kronofogdemyndighetens kundcenter

- inom Sverige **0771-73 73 00**
- från utlandet **+46 8 564 851 50**

Så här deklarerar du som bor i ett annat land innehav och försäljning av fastighet i Sverige



Information for those who live in another country and must file an income tax return in Sweden

Your income tax return

There is a *special registration number* on your income tax return that has been allocated to you for tax assessment in Sweden. You should always use this in your contacts with the Swedish Tax Agency.

The Swedish Tax Agency has also shown on your income tax return

- your *tax base for property charge or property tax* if you owned a property in Sweden on 1 January 2009. The specification appended to your income tax return gives details of the calculated tax base and the tax assessment value of the property
- an *imputed rent* in box 50 if you have deferred taxation of a capital gain from earlier sale of a private residence. The specification for the income tax return contains details of the deferred capital gain.

If the Swedish Tax Agency has received information that you have sold your real property or tenant-owner's flat in 2009 this is shown in the specification for the income tax return.

When must the return reach the Swedish Tax Agency

Your income tax return must be received by the Swedish Tax Agency **no later than 31 May 2010**. Failure to file on time may result in a late penalty of at least SEK 1,000. You will find the address on the income tax return.

Declare electronically

If all the particulars in your income tax return are correct, and there is nothing you need to add, you can accept the return via the Internet or by phone with the aid of the codes that are shown on the specification instead of sending in the form.

To declare via the Internet you go into **www.skatteverket.se** (Log in, e-tjänster [e-services] → Select e-tjänst [e-service] → Inkomstdeklaration 1 [Income tax return 1]). You will find information there on how to proceed*.

To accept the return by phone from another country, you must ring **+46 8 764 92 40** (service in Swedish only) instead of the phone number shown on the specification.

Municipal property charge on residences

You pay municipal property charge on detached and semi-detached houses and blocks of flats with residences: For *detached or semi-detached houses* the charge is SEK 6 362 for each residential building, or 0.75 % of the tax assessment value for the residential building and the accompanying land for buildings and ancillary uses if this results in a lower charge.

For *blocks of flats* the charge is SEK 1 272 for each flat, or 0.4 % of the tax assessment value for the residential building and the land belonging to it if this results in a lower charge.

New detached and semi-detached houses and blocks of flats with residences have no property charge when the valuation year (year of building) is 2004–2008 and the charge is halved when the valuation year is 1999–2003.

State property tax on other real properties

You pay property tax on properties that do not contain residences. The tax base is the tax assessment value. The property tax is, for example, 1 % of the tax assessment value of the property for undeveloped land for buildings and ancillary uses. Read more in "Fastighetsavgift och fastighetsskatt" [Property charge and property tax] (SKV 296)*.

Owner of the property on 1 January 2009

The owner of the property on 1 January 2009 must pay the property charge or property tax for the whole of 2009 even if there has been a change of owner of the property during the year.

Letting of property or tenant-owner's flat

If you let your property (house, holiday cottage, owner-occupied flat) or tenant-owner's flat you must in certain cases pay tax on the rental income.

You make a general deduction of SEK 12 000 per property or tenant-owner's flat from the income. In addition you may make a deduction of 20 % of the rental income if a property has been let, and of that part of the charge made by the tenant-owners' association that applies to the part let, if it is a tenant-owner's flat. You can calculate your surplus on the form "Uthyrning m.m." [Letting etc.] (SKV 2199). You do not have to send the form in to the Swedish Tax Agency. You show the surplus in box 51 on the income tax return and you must pay tax at 30 % on it.

Sale of real property and tenant-owner's flat

If you have sold your property (house, holiday cottage, owner-occupied flat) you must normally report the sale on form K5 (SKV 2105). If you have sold a tenant-owner's flat you must in most cases report the sale on form K6 (SKV 2106). You should submit the forms together with your income tax return. Read more in "Information till utländska ägare av bostad i Sverige" [Information to foreign owners of residences in Sweden] (SKV 343), "Försäljning av småhus och ägarlägenhet" [Sale of detached or semi-detached houses and owner-occupied flats] (SKV 379)* or "Försäljning av bostadsrätt" [Sale of tenant-owner's flats] (SKV 321)*.

*Only given in Swedish.

Information for those who live in another country and must file an income tax return in Sweden

How to calculate your profit or loss

Selling price

- Estate agent's fee
- Purchase price
- Expenditure on improvements
- Capital contribution to tenant-owners' association**
- Tenant-owner's flat's share of internal repair fund at time of sale**
- + Tenant-owner's flat's share of internal repair fund at time of purchase**
- = Profit or loss

**Applies only to sale of tenant-owner's flat.

22/30 of the profit is taxed. Tax will be charged at the rate of 30 % on this portion. You have a right to deduct half of the loss.

Business activities

If you have operated a business on your property or in your cooperative flat or at another fixed base (permanent establishment), the tax rules will partially differ from those described above. Business activities must be reported using Schedule NE (SKV 2161), which must be attached to your return. If you sold the property, you must report the sale using form K7 (SKV 2107).

Please note that if you own an agricultural or forestry property, you are considered to conduct business activities and must report this every year. This applies even if you have no income or if the result is a loss.

You can read more in "Bokföring, bokslut och deklaration, Del 2" [Bookkeeping, final accounts and tax return, Part 2] (SKV 283)*, "Skatteregler för enskilda näringsidkare" [Tax regulations for sole traders] (SKV 295)* and in "Försäljning av näringsfastighet" [Sale of a business premises] (SKV 313)*.

Sale of shares and other securities

If you have sold market-quoted shares in Swedish companies or Swedish part-ownership rights other than fund units, and have lived in Sweden during the last ten years, you must declare the sale on form K4 (SKV 2104). Part-ownership rights means, for example, subscription rights, equity index bonds, options or futures with shares or share indexes as the underlying asset. If you have sold market-quoted shares in foreign companies or foreign part-ownership rights (not fund units) and have lived in Sweden during the last ten years, you must declare these on form K4 if they have been acquired during the time you were resident in Sweden. Unquoted shares are shown instead on form K12 (SKV 2112) (does not apply to shares in close companies). Some tax agreements restrict Sweden's right to tax your sales. Profit is taxed at a rate of 30 %. Losses are deductible under certain circumstances.

The Swedish Tax Agency receives income statements from Swedish banks and elsewhere, showing which securities you have sold. You should also have received these statements. The income statements

*Only given in Swedish.

are not shown on the specification that is appended to your income tax return. You have therefore to decide what you have to declare on the basis of your own income statements. Information on how to declare securities is included in "Försäljning av värdepapper" [Sale of Securities] (SKV 332)*.

Imputed rent on deferred capital gains

If you have previously obtained deferment when you sold a private residence you must pay tax on your deferred capital gain annually. An imputed rent tax, which is 1.67 % of the amount of the deferred capital gain you have remaining at the start of 2009, is pre-printed in box 50 of the income tax return. You pay tax of 30 % on the imputed rent income.

Information on ownership of a replacement residence abroad

If you have obtained a deferment when you have sold a private residence with a replacement residence abroad you must state that you still have the replacement residence. You do this in section E of form K2 (SKV 2102). If you have sold the replacement residence, or if the residence has been transferred to a new owner by inheritance, testamentary, gift or estate distribution, you must cancel (= tax) the deferred capital gain. You cancel on form K2 under section J. There are exemptions from cancellation in the case of inheritance, testamentary provision or division of estate (the exemptions are shown on form K2).

Change of address?

It is important to notify the Swedish Tax Agency of any change in your address. Otherwise you will run the risk of not receiving your income tax return and information regarding your final tax. For additional information, you can contact Swedish Tax Information (Skatteupplysningen). If you are the owner of a property in Sweden you can send an e-mail with your change of address to ubf@skatteverket.se.

When you pay your taxes?

You will be notified of your final tax no later than December 2010. You will also receive a statement indicating whether you have tax to pay. The amount must be deposited to the Swedish Tax Agency's account by the deadline specified in the statement.

Paying your tax

Taxes must be paid to the Swedish Tax Agency via Bankgiro **5050-1055** or PlusGiro **489 01 03-7**.

You make payments from abroad into one of the following accounts

IBAN number	SE82 5 000 0000 0522 1100 0347
BIC/Swift code	ESSESESS
Bank	SEB, S-106 40 Stockholm
Payee	Skatteverket, S-351 97 Växjö
or	

Information for those who live in another country and must file an income tax return in Sweden

IBAN number SE88 9500 0099 6034 4890 1037
BIC/Swift code NDEASESS
Bank Nordea Bank, S-105 71 Stockholm
Payee Skatteverket, S-831 87 Östersund

Both IBAN number and Bic code must be entered. Don't forget to cite your address and your special registration number in connection with all payments.

If you have a Swedish bank account you can notify us through your bank that you wish to have any tax that is refunded paid directly into your account.

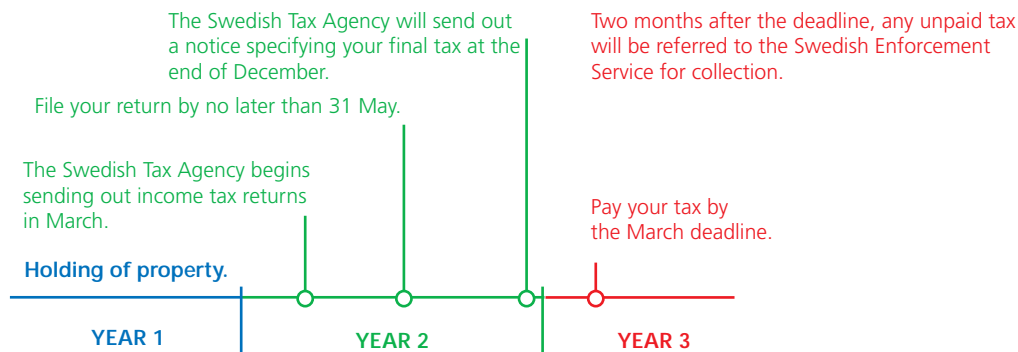
What happens if you don't pay?

If you fail to pay your tax on time, the debt will be referred to the Swedish Enforcement Service (Kronofogdemyndigheten) for collection. Collection entails that the Swedish Enforcement Service can seize and sell your assets in Sweden, e.g. your property.

If you have no assets in Sweden, the Swedish Enforcement Service can also request collection in the country in which you are living, or the country in which you have assets.

The Swedish Enforcement Service's collection costs will be added to your tax debt.

How to report holdings and sales of property in Sweden if you live in another country



Informationen für Personen, die in Schweden deklarieren müssen und in einem anderen Land Wohnhaft sind

Einkommenssteuererklärung

In Ihrer Einkommenssteuererklärung ist eine *persönliche Registernummer* vermerkt, die Ihnen zwecks Besteuerung in Schweden zugeteilt worden ist. Bitte geben Sie stets diese Nummer an, wenn Sie mit dem Finanzamt in Verbindung treten.

Die Einkommenssteuererklärung enthält zudem

- Ihre *Daten für Liegenschaftsgebühr oder Grundsteuer*, wenn Sie am 1. Januar 2009 Eigentümer der Liegenschaft waren. Die der Einkommenssteuererklärung beiliegende Spezifikation enthält Angaben über die errechneten Daten und den Einheitswert der Liegenschaft
- einen *Pauschalbetrag* bei Code 50 im Falle einer Steueraufschubs aus einer früheren Veräußerung einer privaten Wohnstätte. Aus der Spezifikation in der Einkommenssteuererklärung geht der aufgeschobene Betrag hervor.

Wurde dem Finanzamt zur Kenntnis gebracht, dass Sie Ihre Liegenschaft oder Eigentumswohnung 2009 veräußert haben, geht auch dies aus der Spezifikation hervor.

Wann muss die Steuererklärung dem Finanzamt vorliegen?

Die Einkommenssteuererklärung muss **spätestens am 31. Mai 2010** beim Schwedischen Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) eingegangen sein. Wenn Sie die Steuererklärung nicht rechtzeitig abgeben, besteht die Gefahr, dass Sie einen Verspätungszuschlag von 1000 SEK bezahlen müssen. Die Anschrift ist auf der Steuererklärung angegeben.

Elektronische Steuererklärung

Wenn die Angaben in der Einkommenssteuererklärung korrekt sind und nichts hinzugefügt werden muss, können Sie anstatt der Zustellung des Papierformulars an das Finanzamt die Steuerklärung übers Internet oder telefonisch anhand der in der Spezifikation angegebenen Codes bestätigen.

Die Abgabe der Steuererklärung übers Internet erfolgt unter **www.skatteverket.se** (Logga in, e-tjänster → Välj e-tjänst → Inkomstdeklaration 1). Informationen zur weiteren Verfahrensweise stehen zur Verfügung*.

Bei telefonischer Bestätigung der Steuererklärung aus einem anderen Land wählen Sie die Nummer **+46 8 764 92 40** (Information nur auf Schwedisch) an Stelle der in der Spezifikation angegebenen Telefonnummer.

Kommunale Liegenschaftsgebühr für Wohnhäuser

Auf Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser ist eine kommunale Liegenschaftsgebühr zu entrichten. Für *Einfamilienhäuser* ist für jedes Wohngebäude eine Gebühr von 6 362 SEK zu entrichten bzw. 0,75 % des Einheitswertes von Gebäude und Grundstück, wenn sich in letzterem Fall ein geringerer Betrag ergibt.

Für *Mehrfamilienhäuser* ist für jede Wohnung eine Gebühr von 1.272 SEK zu entrichten bzw. 0,4 % des Einheitswertes von Gebäude und Grundstück, wenn sich in letzterem Fall ein geringerer Betrag ergibt.

Für neu errichtete Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser fällt für die Bemessungsjahre 2004–2008 (Neubaujahr) keine Liegenschaftsgebühr an. Für die Bemessungsjahre 1999–2003 beträgt die Gebühr 50 %.

Staatliche Liegenschaftssteuer auf sonstige Liegenschaften

Für Liegenschaften, die keine Wohnungen enthalten, ist Liegenschaftssteuer zu zahlen. Als Bemessungsgrundlage wird der Einheitswert herangezogen.

Für unbebaute Grundstücke beträgt die Liegenschaftssteuer 1 % des Einheitswertes. Mehr darüber unter „Liegenschaftsgebühr und Liegenschaftssteuer“ (SKV 296)*.

Eigentümer der Liegenschaft zum 1. Januar 2009
Wenn eine Liegenschaft im Laufe des Jahres den Besitzer wechselt, ist der zum 1. Januar 2009 registrierte Eigentümer zur Zahlung der Liegenschaftsgebühr bzw. Liegenschaftssteuer für das gesamte Jahr 2009 verpflichtet.

Vermietung von Liegenschaften oder Eigentumswohnungen

Wenn Sie Ihre Liegenschaft (Einfamilienhaus, Ferienhaus, Eigentumswohnung) oder Ihr Dauerwohnrecht vermieten, sind die Mieteinnahmen in gewissen Fällen steuerpflichtig.

Vom Mietertrag kann je Liegenschaft oder Wohnung ein allgemeiner Abzug von 12 000 SEK getätigt werden. Zudem kann bei Vermietung einer Liegenschaft ein Abzug in Höhe von 20 % der Mieteinnahmen getätigt werden und im Falle einer Eigentumswohnung ein Abzug der Gebühr an die Wohnrechtsvereinigung in Höhe des Anteils, der sich auf den vermieteten Teil bezieht. Ihr Überschuss lässt sich anhand des Formblattes „Vermietung etc“ (SKV 2199) ermitteln. Das Formblatt soll nicht beim Finanzamt eingereicht werden. Der Überschuss ist in das Feld 51 der Einkommenssteuererklärung einzutragen und mit 30 % zu versteuern.

Veräußerung von Liegenschaften und Eigentumswohnungen

Bei Verkauf Ihrer Liegenschaft (Einfamilienhaus, Ferienhaus oder Eigentumswohnung) haben Sie den Verkauf gewöhnlich auf Formblatt K5 (SKV 2105) auszuweisen. Der Verkauf eines Dauerwohnrechts ist in den meisten Fällen auf Formblatt K6 (SKV 2106) auszuweisen. Das Formblatt ist zusammen mit der Einkommenssteuererklärung einzureichen. Mehr darüber unter „Information für ausländische Eigentümer von Immobilien in Schweden“ (SKV 343), „Veräußerung von Einfamilienhäusern und Eigen-

* Nur auf Schwedisch

Informationen für Personen, die in Schweden deklarieren müssen und in einem anderen Land Wohnhaft sind

tumswohnungen“ (SKV 379)* oder „Veräußerung von Dauerwohnrecht“ (SKV 321)*.

So ermitteln Sie Ihren Gewinn oder Verlust

Verkaufspreis
- Maklergebühr
- Erwerbspreis
- Verbesserungsaufwendungen
- Kapitalzuschuss an die Wohnrechtsvereinigung**
- Anteil des Dauerwohnrechtes am inneren Reparaturfonds bei der Veräußerung**
+ Anteil des Dauerwohnrechtes am inneren Reparaturfonds beim Erwerb**
= Gewinn oder Verlust

**Gilt nur für Veräußerung von Dauerwohnrecht.

22 /30 des Gewinnes sind steuerpflichtig. Dieser Anteil ist mit 30 % zu versteuern. 50 % des Verlustes können abgesetzt werden.

Gewerbe

Wenn Sie in Ihrer Immobilie oder Eigentumswohnung oder an einem anderen festen Ort (feste Betriebsstätte) ein Gewerbe betrieben haben, gelten für die Besteuerung teilweise andere Bestimmungen als die zuvor beschriebenen. Ein Gewerbe muss auf Anlage NE (SKV 2161) angegeben werden, die der Steuererklärung beigelegt wird. Wenn Sie die Immobilie verkauft haben, müssen Sie den Verkauf auf dem Vordruck K7 (SKV 2107) deklarieren.

Hinweis! Wenn Sie Eigentümer einer Land- oder Forstwirtschaftsimmobilie sind, gelten Sie als Gewerbetreibender und müssen jedes Jahr eine Steuererklärung einreichen. Dies gilt auch für den Fall, dass Sie keine Einnahmen haben oder wenn Sie als Geschäftsergebnis einen Verlust machen.

Lesen Sie mehr darüber in „Bokföring, bokslut och deklaration, Del 2“ (Buchführung, Jahresabschluss und Steuererklärung, Teil 2, SKV 283)*, „Skatteregler för enskilda näringsidkare“ (Steuerregeln für Einzelgewerbetreibende, SKV 295)* und in „Försäljning av näringsfastighet“ (Verkauf einer gewerblichen Immobilie, SKV 313)*.

Veräußerung von Aktien und sonstigen Wertpapieren

Falls Sie marktnotierte Aktien in schwedischen Unternehmen oder andere schwedische Teilhaberrechte als Fondsanteile veräußert haben und in den letzten zehn Jahren in Schweden ansässig waren, haben Sie den Verkauf mit Formblatt K4 (SKV 2104) in der Steuererklärung anzugeben. Unter Teilhaber-rechten verstehen sich beispielsweise Bezugsrechte, Aktienindexobligationen, Optionen oder Termingeschäfte mit Aktien oder Aktienindex als Vermögensgrundlage. Falls Sie marktnotierte Aktien in ausländischen Unternehmen oder ausländische Teilhaberrechte (nicht Fondsanteile) veräußert haben und in den letzten zehn Jahren in Schweden ansässig waren, ist dies mit Formblatt K4 in die Steuer-

erklärung aufzunehmen, wenn der Erwerb im Zeitraum erfolgte, in dem Sie in Schweden ansässig waren. Nicht notierte Aktien werden stattdessen auf Formblatt K12 (SKV 2112) ausgewiesen (gilt nicht für Aktien in Familienbetrieben). Das Recht zur Besteuerung Ihrer Veräußerungen wird von gewissen Steuerabkommen begrenzt. Gewinne sind mit 30 % zu versteuern. Verluste sind unter gewissen Voraussetzung absetzbar.

Die Steuerbehörde erhält Kontrollangaben, u. a. von schwedischen Banken, aus denen hervorgeht, welche Wertpapiere Sie veräußert haben. Diese Kontrollangaben werden auch Ihnen zugestellt. Die Kontrollangaben werden nicht in der Spezifikation dargelegt, die Ihrer Einkommensteuererklärung beiliegt. Deshalb liegt es in Ihrem Ermessen, was Sie auf Grundlage Ihrer Kontrollangaben in die Steuererklärung aufnehmen. Informationen über die Erklärung von Wertpapieren finden Sie unter anderem unter „Veräußerung von Wertpapieren“ (SKV 332)*.

Pauschalerträge aus Stundungsbeträgen

Wenn Ihnen früher in Bezug auf die Veräußerung eines Wohnsitzes Steueraufschub gewährt wurde, haben Sie den Aufschubbetrag jährlich zu versteuern. Ein Pauschalertrag in Höhe von 1,67 % des restlichen Aufschubbetrages zu Beginn des Jahres 2009 ist im Feld 50 Ihrer Einkommensteuererklärung bereits eingetragen. Der Pauschalertrag ist mit 30 % zu versteuern.

Angaben über Eigentum einer Ersatzwohnung im Ausland

Falls Ihnen beim Verkauf Ihrer Privatwohnung eine Stundung gewährt wurde und Sie eine Ersatzwohnung im Ausland erworben haben, müssen Sie angeben, ob Sie noch Eigentümer dieser Zweitwohnung sind. Diese Angabe machen Sie auf Vordruck K2 (SKV 2102), Absatz E. Falls Sie die Ersatzwohnung verkauft haben oder diese durch Erbe, Testament, Schenkung oder Teilung der Gütergemeinschaft einem neuen Eigentümer übertragen worden ist, ist der Aufschubbetrag zurückzubuchen (= zu versteuern). Die Rückbuchung erfolgt anhand des Formblattes K2 unter Abschnitt J. Ausnahmeregelungen gibt es bei Erbe, Testament und Teilung der Gütergemeinschaft (die Ausnahmen gehen aus Formblatt K2 hervor).

Haben Sie eine neue Anschrift?

Es ist wichtig, dass Sie dem Schwedischen Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) nach einem Umzug Ihre neue Anschrift mitteilen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Ihnen die Einkommenssteuererklärung und der endgültige Steuerbescheid nicht zugestellt werden können. Weitere Informationen erhalten Sie über die Steuerauskunft (Skatteupplysning). Sind Sie Liegenschaftseigentümer in Schweden, können Sie eine E-Mail mit Ihrer Adressenänderung an ubf@skatteverket.se senden.

* Nur auf Schwedisch

Informationen für Personen, die in Schweden deklarieren müssen und in einem anderen Land Wohnhaft sind

Wann zahlen Sie die Steuer?

Spätestens im Dezember 2010 erhalten Sie den endgültigen Steuerbescheid. Sie erhalten zudem eine Aufstellung, in der angegeben ist, ob Sie Steuern bezahlen müssen. Der Betrag muss spätestens am Fälligkeitstag auf dem Konto des Schwedischen Zentralamts für Finanzwesen (Skatteverket) eingegangen sein, der auf der Aufstellung angegeben ist.

Einzahlen von Steuern

Die Steuern werden auf das Bankgirokonto (5050-1055) oder das Plusgirokonto (489 01 03-7) des Schwedischen Zentralamts für Finanzwesen (Skatteverket) eingezahlt.

Zahlungen aus dem Ausland sind an eines der folgenden Konten zu tätigen

IBAN Nummer SE82 5 000 0000 0522 1100 0347

BIC/Swiftcode ESSESESS

Bank SEB, S-106 40 Stockholm

Zahlungsempfänger Skatteverket, S-351 97 Växjö

oder

IBAN Nummer SE88 9500 0099 6034 4890 1037

BIC/Swiftcode NDEASESS

Bank Nordea Bank, S-105 71 Stockholm

Zahlungsempfänger Skatteverket, S-831 87 Östersund

Beide IBAN- und BIC-Code eingegeben werden muss. Vergessen Sie nicht, auf allen Einzahlungen Ihre Anschrift und Ihre besondere Registrierungsnummer anzugeben.

Wenn Sie ein Bankkonto in Schweden haben, können Sie über Ihre Bank anmelden, dass eine eventuelle Steuerrückerstattung direkt Ihrem Konto gutgeschrieben wird.

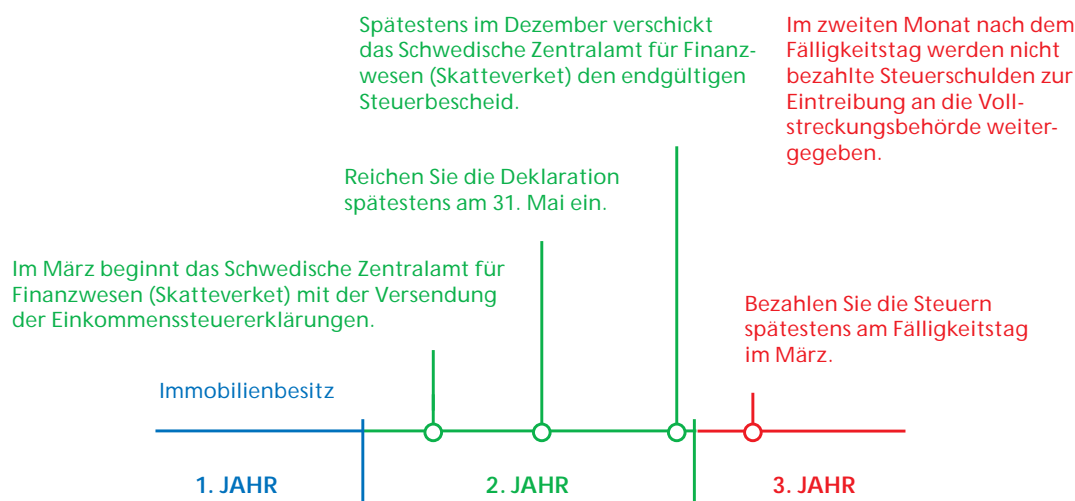
Was passiert, wenn Sie nicht bezahlen?

Wenn die Steuern nicht rechtzeitig bezahlt werden, wird die Steuerschuld an die Vollstreckungsbehörde zur Eintreibung weitergeleitet. Die Eintreibung beinhaltet, dass die Vollstreckungsbehörde Anspruch auf Ihr Eigentum, z.B. Ihre Immobilie in Schweden erheben und dieses verkaufen kann.

Wenn Sie kein Vermögen in Schweden besitzen, kann die Vollstreckungsbehörde die Eintreibung in dem Land fordern, in dem Sie wohnhaft sind oder in dem Land, in dem Sie Vermögen besitzen.

Zu den Steuerschulden kommen die Kosten für die Arbeit der Vollstreckungsbehörde hinzu.

So deklarieren Sie den Immobilienbesitz und -verkauf in Schweden, wenn Sie in einem anderen Land wohnen



Självbetjäning dygnet runt

www.skatteverket.se
www.kronofogden.se

Personlig service

Ring Skatteupplysningen,
inom Sverige: **0771-567 567**
från utlandet: **+46 8 564 851 60**

Skatteupplysningens öppettider:
Måndag–torsdag kl. 8–19, fredag kl. 8–16

Ring Kronofogde-
myndighetens kundcenter,
inom Sverige: **0771-73 73 00**
från utlandet: **+46 8 564 851 50**

Kundcentrets öppettider:
Måndag–fredag kl. 8–18

24-hour self-service

www.skatteverket.se
www.kronofogden.se

Personal service

Call Skatteupplysningen
[Tax Information],
within Sweden: **0771-567 567**
from abroad: **+46 8 564 851 60**

Office hours for Skatteupplysningen:
8 am – 7 pm Monday – Thursday,
8 am – 4 pm Friday

Call the Swedish Enforcement
Service's customer centre:
within Sweden: **0771-73 73 00**
from abroad: **+46 8 564 851 50**

Office hours for customer centre:
8 am – 6 pm Monday – Friday

Selbstbedienung rund um die Uhr

www.skatteverket.se
www.kronofogden.se

Persönlicher Service

Rufen Sie die Steuerauskunft
(Skatteupplysningen) an
Innerhalb Schwedens: **0771-567 567**
aus dem Ausland: **+46 8 564 851 60**

Öffnungszeiten der Steuerauskunft:
Montag-Donnerstag 8.00–19.00 Uhr,
Freitag 8.00–16.00 Uhr

Rufen Sie das Kundencenter
der Vollstreckungsbehörde an,
Innerhalb Schwedens: **0771-73 73 00**
aus dem Ausland: **+46 8 564 851 50**

Öffnungszeiten des Kundencenters:
Montag-Freitag 8.00–18.00 Uhr