

Du som hyrt ut din privatbostad (småhus, ägarlägenhet eller bostadsrätt), tomt som ska bebyggas med privatbostad, sålt produkter från dessa eller hyrt ut en hyresrätt som är bostad, kan beräkna ditt överskott på denna hjälpblankett.

Inringade siffror - se bifogade upplysningar.

Inkomstår

Blanketten ska **inte** lämnas till Skatteverket men bör sparas eftersom Skatteverket kan begära in en redogörelse för uthyrningen m.m.

Namn	Personnummer
------	--------------

Bostad

Bostadens beteckning och adress	
Uthyrd privatbostadsfastighet/privatbostad/bostad avser	
<input type="checkbox"/> enfamiljsfastighet ²	<input type="checkbox"/> tvåfamiljsfastighet ²
<input type="checkbox"/> bostadsrätt ³	<input type="checkbox"/> hyresrätt
<input type="checkbox"/> ägarlägenhet ²	
_____ m ²	varav del som hyrts ut till annan än närstående, m ² ⁴
Bostadens totala yta är ² ³	
Ägaren/innehavaren eller närstående har bott i bostaden ⁵	Ägaren/innehavaren eller närstående har för avsikt att själv använda bostaden ⁵
Fr.o.m. _____ T.o.m. _____	<input type="checkbox"/> Ja, fr.o.m. _____ <input type="checkbox"/> Nej

Uthyrning till arbets- eller uppdragsgivare eller eget bolag

Hyran är marknadsmässig ⁶	Hyresavtal finns ⁶
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
Intäkter Hyra och liknande ⁷	+
Avdrag Skäligt avdrag för utgifter för uthyrningen ¹³	-
Överskott (Avdraget får inte överstiga intäkterna - det kan aldrig bli ett underskott)	=
Din andel av överskottet (för över beloppet till p.7.3 på Inkomstdeklaration 1)	=

Uthyrning/försäljning av produkter

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 kapitaltillskott ¹¹	-
6. Vid uthyrning av hyresrätt , - den del av hyran som avser det som hyrts ut ¹²	-
Överskott (Avdragen får inte överstiga intäkterna - det kan aldrig bli ett underskott)	=
Din andel av överskottet (för över beloppet till p.7.3 på Inkomstdeklaration 1)	=

Uppllysningar

① Om du har hyrt ut en privatbostadsfastighet eller en bostadsrätt som är en privatbostad eller om du har sålt produkter från dessa ska du betala skatt på överskott av uthyrningen eller försäljningen och deklarerar detta i inkomstslaget kapital. Detsamma gäller om du har hyrt ut en hyresrätt som är bostad. Du har rätt att göra vissa avdrag från den ersättning du har fått, men avdragen får aldrig överstiga ersättningen.

Du kan använda hjälpblanketten för att beräkna resultatet av uthyrningen/försäljningen av produkter. Fyll i de belopp som gäller för hela bostaden. Behöver du justera schablonavdraget (se ⑨ nedan), fyller du i stället i de belopp som gäller för din andel. Lämna inte in blanketten till Skatteverket. Det räcker med att du fyller i din andel av överskottet vid p. 7.3 på Inkomstdeklaration 1. Får du inget överskott fyller du i en nolla vid samma punkt på inkomstdeklarationen. Spara däremot blanketten, ifall Skatteverket senare begär att du ska lämna en redogörelse för uthyrningen eller försäljningen.

② Vad är en privatbostadsfastighet?

En privatbostadsfastighet är

- ett småhus som ligger på egen eller annans mark, eller
- ett småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer på en lantbruksfastighet om huset är en **privatbostad**.

En ägarlägenhet (ägarlägenhetsenhet) som är en privatbostad kan också vara en privatbostadsfastighet. För att ett enfamiljshus eller en ägarlägenhet ska vara privatbostad måste mer än 50 procent av den totala ytan (övervägande del) användas eller vara avsedd att användas av dig som ägare eller dina närstående för permanent- eller fritidsboende. Om småhuset är ett tvåfamiljshus gäller i stället att det ska ha använts eller vara avsett att användas på ett sådant sätt till minst 40 procent av ytan (väsentlig del) för att vara privatbostad.

Tomtmark kan också vara en privatbostadsfastighet, men då måste avsikten vara att bygga en privatbostad på marken.

Alla andra fastigheter är näringsfastigheter. Även småhus som ligger på en jordbruksfastighet utomlands. För dessa gäller andra regler vid uthyrning och vid försäljning av produkter. De beskattas då i inkomstslaget näringsverksamhet.

③ När är en bostadsrätt en privatbostad?

Om du äger en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag och du själv, eller dina närstående, använder eller avser att använda mer än 50 procent av lägenhetsytan (övervägande del) för permanent- eller fritidsboende är den en **privatbostad**.

Ett privatbostadsföretag är en ekonomisk förening eller ett aktieföretag vars verksamhet till mer än 60 procent (klart övervägande del) består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar/delägare i hus som föreningen/bolaget äger.

Är bostadsföretaget inte ett privatbostadsföretag utan ett så kallat oäkta bostadsföretag gäller andra regler vid uthyrning och försäljning. Det gör det också om bostadsföretaget visserligen är ett privatbostadsföretag, men ytan som du eller din närstående använder eller avser att använda för bostadsändamål är 50 procent eller mindre. I det senare fallet beskattas du i inkomstslaget näringsverksamhet. Du kan läsa mer om privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar", SKV 378.

④ Vad menas med närstående?

Med närstående menas din maka/make, registrerad partner, föräldrar, mor- och farföräldrar, dina barn, barnbarn o.s.v. och deras makar, dina syskon och deras makar och barn, barnbarn o.s.v. samt dödsbo som du eller någon av de nämnda personerna är delägare i. Med make jämställs sambo om ni har eller har haft gemensamma barn eller om ni tidigare har varit gifta med varandra. Fosterbarn och styvbarn räknas som barn.

⑤ När bedömer jag om jag har en privatbostad eller inte?

Du bedömer bostadens karaktär under inkomståret utifrån förhållandena vid inkomstarets utgång, eller på överlåtelsedagen (datum för bindande avtal) om fastigheten eller bostadsrätten har

överlåtits under året. Det som har betydelse för bedömningen är hur fastighetens eller bostadsrättens yta används, eller är avsedd att användas, vid denna tidpunkt.

Det är tillräckligt att bostaden är avsedd att användas som bostad av dig som ägare eller dina närstående, under förutsättning att detta sker inom överskådlig tid. Det innebär att bostaden kan vara uthyrd till någon utomstående under en viss tid utan att den förlorar sin karaktär av privatbostad. Det är dock omständigheterna i det enskilda fallet som avgör om en bostad är privatbostad eller ingår i näringsverksamhet.

Vad händer om bostaden förlorar karaktären av privatbostad?

Användningssättet kan ändras på ett sådant sätt att din privatbostad ska klassificeras om till näringsfastighet eller näringsbostadsrätt. Den kan ändå förbli en privatbostad, men längst till utgången av andra året efter det år då ändringen inträffade (tröghetsregeln). Under denna tid beskattas uthyrning/försäljning av produkter fortfarande i inkomstslaget kapital. Du har dock rätt att begära omedelbar omklassificering till näringsfastighet/näringsbostadsrätt.

Vad gäller för en bostad som ingår i ett dödsbo?

Om en bostad var en privatbostad vid innehavarens död kan den förbli privatbostad under dödsåret och de tre följande kalenderåren. Det förutsätter dock att den är av ett sådant slag att den fortfarande kan vara privatbostad.

⑥ Hur ska jag redovisa hyresersättning från egen eller närståendes arbetsgivare eller eget bolag?

För att hyresersättningen ska redovisas i inkomstslaget kapital måste arbetsgivaren/det egna bolaget hyra och förfoga över ett utrymme i din bostad som har definierats i ett hyresavtal. Om arbetsgivaren/det egna bolaget inte har något behov av att hyra utrymmet ska hyresersättningen i stället redovisas som lön i inkomstslaget tjänst. Ersättningen ska dessutom vara marknadsmässig för att beskattas i kapital. Annars ska du ta upp den del av hyran som överstiger marknadsmässig hyra som lön. Med marknadsmässig hyra menas den hyra som du skulle få betala för en liknande lokal på orten.

⑦ Vad ska jag redovisa som intäkt från uthyrning?

Du ska redovisa ersättning som du får i kontanter eller i annan form som intäkt av uthyrning. Schablonmässigt fastställda ersättningar jämställs med hyra. Om hyresgästen har målat, tapetserat, reparerat eller liknande i bostaden efter överenskommelse med dig, ska värdet av detta tas upp som intäkt.

Svarar hyresgästen för exempelvis el, gas, telefon eller liknande, och du får ersättning för detta motsvarande den faktiska utgiften för hyresgästens egen förbrukning, ska du inte ta upp denna ersättning som hyresintäkt.

Även om du får en lägre hyresersättning än marknadsmässig hyra från en närstående som har bott i din privatbostad ska du redovisa den faktiska hyran som intäkt. Du ska inte förmånsbeskattas.

⑧ Vad ska jag redovisa som försäljning av produkter?

Du ska ta upp intäkt från försäljning av till exempel avverkade träd, äpplen eller jord under förutsättning att den inte är intäkt av näringsverksamhet.

Vilka avdrag kan jag göra?

⑨ Schablonavdrag

Du kan göra ett schablonavdrag på 40 000 kronor för varje privatbostadsfastighet, bostadsrätt som är privatbostad eller varje hyresrätt som du har hyrt ut eller sålt produkter ifrån (beloppet gäller från och med inkomståret 2013 - se äldre blankettutgåvor för tidigare års schablonbelopp). Är ni flera delägare ska schablonavdraget fördelas efter vars och ens ägarandel i privatbostaden. Har du hyrt ut till din egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare eller till eget bolag får du däremot **inte** göra något schablonavdrag. Om du har sålt produkter är schablonavdraget det enda avdrag du får göra.

Finns det flera privatbostäder (småhus) på en privatbostadsfastighet medför varje småhus rätt till ett schablonavdrag på 40 000 kronor. Om ett småhus/ägarlägenhet eller en bostadsrätt ska beskattas i näringsverksamhet hos den ena av två delägare kan den andra utnyttja hela schablonavdraget, 40 000 kronor. Det kan inträffa vid uthyrning till någon som bara är närstående till den ena delägaren.

Om en bostad inte har innehaft under hela året (gäller även hyresrätt) ska schablonavdraget proportioneras. Exempel: Du har ensam ägt en privatbostadsfastighet från och med den 1 juli. Då blir ditt schablonavdrag 20 000 kronor (40 000 x 6/12 månader).

Utöver schablonavdraget har du rätt till följande avdrag, under förutsättning att du inte har hyrt ut till din egen eller närståendes arbetsgivare, till eget bolag eller har sålt produkter:

10 Privatbostadsfastighet

Du kan dra av 20 procent av hyresintäkten.

11 Bostadsrätt som är privatbostad

Du kan dra av den avgift du har betalat till privatbostadsföretaget under den tid som bostadsrätten har varit uthyrd. Har du inte hyrt ut hela bostadsrätten får du dra av den del av avgiften som gäller den uthyrda delen. Med "uthyrd del" menas den del av bostaden som den inneboende ensam kan disponera över. Utrymmen som disponeras gemensamt av dig och den inneboende, till exempel

kök och badrum, räknas inte som uthyrd del. Du kan inte dra av den del av avgiften som är kapitaltillskott till privatbostadsföretaget. Med kapitaltillskott menas här inbetalningar som är avsedda att användas av privatbostadsföretaget för amortering av lån eller för finansiering av ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten. Vet du inte hur stora kapitaltillskotten har varit under inkomståret kan bostadsföretaget upplysa dig om detta efter inkomstårets slut.

12 Hyresrätt

Du kan dra av den hyra som du har betalat till hyresvärden under den tid som lägenheten har varit uthyrd. Har du inte hyrt ut hela lägenheten får du dra av den del av hyran som gäller den uthyrda delen. Med "uthyrd del" menas den del av lägenheten som den inneboende ensam kan disponera över. Utrymmen som disponeras gemensamt av dig och den inneboende, till exempel kök och badrum, räknas inte som uthyrd del.

13 Uthyrning till egen eller närståendes arbetsgivare eller eget bolag

Du får enbart göra ett skäligt avdrag för utgifter som du har haft för uthyrningen, **inte** något schablonavdrag eller avdrag med del av avgift/hyra/hyresintäkt. Med skäligt avdrag menas den faktiska merkostnaden (extra kostnaden) för el, värme, slitage och liknande som har uppstått på grund av uthyrningen. Det gäller även när du hyr ut ditt garage till arbetsgivaren.