

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

Siffror inom ring hänvisar till upplysningar på sidan 2.

 Inkomstår

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

Den skattskyldiges namn	Personnummer
-------------------------	--------------

Bostad

Bostadens beteckning och adress	
Uthyrd privatbostadsfastighet/privatbostad/bostad avser ^②	
<input type="checkbox"/> enfamiljsfastighet	<input type="checkbox"/> tvåfamiljsfastighet
<input type="checkbox"/> bostadsrätt	<input type="checkbox"/> ägarlägenhet
<input type="checkbox"/> hyresrätt	
Bostadens totala yta är ^③ _____ m ²	varav del som hyrts ut till annan än närstående, m ²
Bostaden har bebotts av ägaren/innehavaren eller närstående ^④	Ägaren/innehavaren eller närstående har för avsikt att själv använda ^④ bostaden
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 ^⑪		Hyresavtal finns ^⑪	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej
Intäkter	Hyra o.d. ^⑤		+
Avdrag	Skäligt avdrag för utgifter för uthyrningen ^⑫		-
Överskott	(Underskott får inte uppkomma)		=
Din andel av överskottet (för över beloppet till ruta 51 på Inkomstdeklaration 1)			=

Uthyrning/försäljning av produkter

Intäkter	a. Hyra o.d. ^⑤		+
	b. Försäljning av produkter ^⑥		+
			=
Avdrag	a. Generellt avdrag, 18 000 kr. Avdraget får inte överstiga intäkten enligt ovan ^⑦		-
	b. Vid uthyrning av småhus eller ägarlägenhet , - 20 % av hyresintäkten ^⑧		-
	c. Vid uthyrning av bostadsrätt , - den del av avgiften som avser det som hyrts ut och som inte är kapitaltillskott ^⑨		-
	d. Vid uthyrning av hyresrätt , - den del av hyran som avser det som hyrts ut ^⑩		-
Överskott	(Underskott får inte uppkomma)		=
Din andel av överskottet (för över beloppet till ruta 51 på Inkomstdeklaration 1)			=

Upplysningar

① När du hyrt ut eller sålt produkter från privatbostadsfastighet eller annan privatbostad ska du redovisa överskottet i ruta 51 (Överskott vid uthyrning av privatbostad) på Inkomstdeklaration 1. Detta gäller också om du hyrt ut en hyresrätt som är bostad. Du kan använda hjälpblanketten för att beräkna överskottet. Du får inget avdrag om resultatet blir ett underskott. Då redovisar du i stället 0 kr som överskott.

Observera att du **inte** ska lämna in hjälpblanketten till Skatteverket och att det räcker med att din andel av överskottet redovisas i ruta 51 på Inkomstdeklaration 1. Du bör däremot spara hjälpblanketten eftersom Skatteverket kan begära in en redogörelse för uthyrningen eller försäljningen av produkter.

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
 - ägarlägenhetsenhet
- om småhuset eller ägarlägenheten är en privatbostad.

Tomtmark kan också vara privatbostadsfastighet om avsikten är att bygga en privatbostad på den. Alla andra fastigheter är näringsfastigheter, även småhus som ligger på en jordbruksfastighet i utlandet.

Som **privatbostad** räknas

- ett enfamiljshus (småhus) eller ägarlägenhet som till övervägande del (mer än 50 % av ytan) eller
- ett tvåfamiljshus (småhus) som till väsentlig del (minst 40 % av ytan) används eller är avsett/avsedd att användas av ägaren eller ägarens närstående för permanent- eller fritidsboende. Vem som betraktas som närstående, se punkt 3.

En bostadsrätt som ägs av en delägare i ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag) räknas också som privatbostad om övervägande del (mer än 50 % av ytan) används eller är avsedd att användas av ägaren eller ägarens närstående för permanent- eller fritidsboende. Med privatbostadsföretag avses ekonomisk förening eller aktieföretag, vars verksamhet till klart övervägande del (mer än 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar/delägare i hus som ägs av föreningen eller bolaget.

Du kan läsa mer om s.k äkta/oäkta bostadsföretag i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar", SKV 378.

Ett småhus, ägarlägenhet, tomtmark eller bostadsrätt kan även vara privatbostad på grund av den s.k. tröghetsregeln - se punkt 4. En bostad som ingår i ett dödsbo är privatbostad under dödsfallsåret och de följande tre kalenderåren om bostaden vid dödsfallet var en privatbostad och fortfarande är av sådant slag att den kan vara privatbostad.

③ Din privatbostad kan användas av dig eller någon närstående både för bostadsändamål och för näringsverksamhet. Ett eller flera rum kan t.ex. vara uthyrda till någon som inte är närstående eller användas för annat än bostad medan du eller närstående bor i resten av bostaden. Det övervägande användningssättet (mer än 50 % av byggnadens/bostadens yta) avgör om bostaden är en privatbostad eller ingår i näringsverksamhet. För tvåfamiljshus gäller att om en väsentlig del (minst 40 % av ytan) används av dig eller närstående som privatbostad räknas hela fastigheten som privatbostadsfastighet.

Med närstående menas föräldrar, far- och morföräldrar, make, barn och barns make, syskon, syskons make och barn samt dödsbo som den som är skattskyldig eller någon av de tidigare nämnda personer-na är delägare i. Styvbarn och fosterbarn räknas som barn.

④ Bedömningen av om en bostad är privatbostad eller ingår i näringsverksamhet görs varje år utifrån förhållandena vid årets utgång. Om bostaden överlåtits görs bedömningen i stället på överlåtelsedagen (köpekontraksdatum). Det som är av avgörande betydelse för att bedöma bostadens karaktär under året, eller från årets början till överlåtelsedagen, är bostadens användningssätt. Det är tillräckligt att bostaden är avsedd att användas som bostad av ägaren eller ägarens närstående för att den ska räknas som privatbostad. Att bostaden har varit uthyrd en längre tid till någon utomstående hindrar

in sig inte att den 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 det inträffat en sådan omständighet som gör att en privatbostad ska omklassificeras till näringsfastighet, kan bostaden förbli privatbostad längst till utgången av andra året efter det år privatbostadsförutsättningarna upphörde (tröghetsregeln). Ägaren kan dock i sådana fall omedelbart begära en omklassificering.

⑤ Den intäkt du ska redovisa för att du hyr ut en privatbostad är den ersättning som du fått både i kontanter och i annan form. Om en närstående bott i bostaden ska du redovisa den intäkt som du faktiskt fått. Någon förmånsbeskattning sker då inte, även om ersättningen är lägre än marknadshyran. Det ska inte jämföras med hyra om en hyresgäst åtar sig att svara för el, telefon eller liknande, om ersättningen för detta motsvarar den faktiska utgiften för hyresgästens egen förbrukning. Schablonmässigt fastställda ersättningar jämföras med hyra. Utför hyresgäst, efter överenskommelse med dig, arbeten som målning, tapetsering, reparationer och liknande arbeten i bostaden ska värdet av detta tas upp som intäkt.

⑥ Intäkter från försäljning av produkter (t.ex. äpplen, jord och avverkade träd) ska redovisas förutsatt att intäkten inte är intäkt av näringsverksamhet. Moms ska redovisas om ersättningen överstiger 30 000 kr, se "Momsbroshyren", SKV 552.

⑦ Ett generellt avdrag medges med 18 000 kr för varje bostad. Detta är det enda avdrag du får göra om du har intäkter från försäljning av produkter. Vid uthyrning får du, utöver det generella avdraget, göra avdrag enligt punkterna 8-10 nedan. Du får däremot inte göra något generellt avdrag om du hyr ut till din egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare eller till eget bolag, se punkt 12.

⑧ Från intäkt av uthyrd privatbostadsfastighet får du avdrag med 20 % av hyresintäkten. Du medges inte något 20 %-avdrag om du sålt produkter. Något sådant avdrag medges inte heller om du hyr ut till din egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare eller till eget bolag, se punkt 12.

⑨ Vid uthyrning av bostadsrätt får du avdrag med den avgift som du har betalat till privatbostadsföretaget under den tid som bostadsrätten har varit uthyrd. Har du inte hyrt ut hela bostadsrätten medges du avdrag för den del av avgiften som avser den uthyrda delen. Du får inte avdrag för den del av avgiften som är att anse som kapitaltillskott. Med kapitaltillskott menas här inbetalningar, som är avsedda att användas av privatbostadsföretaget för amortering av lån eller för finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten. Om uthyrning sker till din egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare eller till eget bolag, se punkt 12.

⑩ Från intäkt av uthyrd hyreslägenhet får du avdrag med den hyra som du har betalat till hyresvärden under den tid som lägenheten har varit uthyrd. Har du inte hyrt ut hela lägenheten medges du avdrag för den del av hyran som avser den uthyrda delen. Om uthyrning sker till din egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare eller till eget bolag, se punkt 12.

⑪ För att en hyresersättning från egen eller närståendes arbetsgivare eller eget bolag ska beskattas i inkomstslaget kapital måste arbetsgivaren/det egna bolaget hyra och förfoga över ett i hyresavtal definierat utrymme i din bostad.

Har arbetsgivaren/det egna bolaget inget behov att hyra utrymmet ska hyresersättningen tas upp som lön i inkomstslaget tjänst. Ersättningen ska dessutom vara marknadsmässig för att beskattas i kapital. Annars ska den del av hyran som överstiger marknadsmässig hyra tas upp som lön.

⑫ När du hyr ut bostad till din egen eller närståendes arbets- eller uppdragsgivare eller till eget bolag medges du ett skäligt avdrag för utgifter för uthyrningen. Med skäligt avdrag avses den faktiska merkostnaden (extra kostnaden) för el, värme, slitage och liknande som uppstått p.g.a. uthyrningen. Det gäller även när du hyr ut ditt garage till arbetsgivaren. Du har inte rätt till avdrag enligt punkterna 7, 8, 9 och 10.