

Hur man deklarerar sin bostad i utlandet

Den här broschyren vänder sig till dig som:

- bor, eller vistas stadigvarande i Sverige
- direkt eller indirekt äger en bostad utomlands
- inte är en juridisk person.

Har Sverige rätt att beskatta en bostad som finns utomlands?

Sverige har i normalfallet rätt att beskatta en bostad som finns utomlands om du bor, eller vistas stadigvarande, i Sverige. Ägandeformen, vilken slags bostad det är och hur den används, har betydelse för hur den ska beskattas. De vanligaste bostäderna är

- fastigheter
- ägarlägenheter
- bostadsrätter och liknande
- nyttjanderätter.

Fastigheter och ägarlägenheter

Fastighet eller inte?

Om din egendom räknas som fast egendom i det land där den ligger ska den beskattas på samma sätt som en svensk fastighet. Skulle den vara fast egendom i Sverige om den hade legat här kan den alltid betraktas som en fastighet.

En svensk fastighet är antingen en privatbostadsfastighet eller en näringsfastighet vid inkomstbeskattningen. För att en fastighet ska kunna vara privatbostadsfastighet måste den vara taxerad antingen som ett småhus, en ägarlägenhet eller tomt till ett småhus eller en ägarlägenhet vid den svenska fastighetstaxeringen.

Det finns inte någon exakt motsvarighet till den svenska fastighetstaxeringen för utländska fastigheter. Det innebär att du får bedöma hur den utländska fastigheten skulle ha taxerats vid den svenska fastighetstaxeringen för att kunna veta hur den ska beskattas i Sverige. Läs mer på Skatteverkets webbplats skatteverket.se/fastighetstaxering.

Småhus

Ett småhus är en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer, till exempel en villa, ett radhus, ett kedjehus eller ett fritidshus. Huset kan ligga på ägarens egen mark eller på någon annans mark, exempelvis arrenderad mark. Ett småhus på ett lantbruk utomlands kan inte vara privatbostadsfastighet vid den årliga beskattningen. Däremot räknas det som småhus vid uträkningen av den skattepliktiga delen av vinsten när du säljer huset och vid bedömning av rätten till uppskov med beskattning av vinst.

Ägarlägenhet

En ägarlägenhet är en direktägd, tredimensionell fastighet. Den är avgränsad både horisontellt och vertikalt och är inte avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet inrättad åt en enda familj. Skattereglerna är desamma för ägarlägenheter som för småhus.

Om en utländsk ägarlägenhet inte motsvarar en svensk ägarlägenhet, till exempel för att den är inrättad till bostad åt två familjer i stället för en, kan den i vissa fall anses som en motsvarighet till ett svenskt småhus i stället. I så fall ska det

- finnas en formellt bildad enhet som är en bostadslägenhet
- föras en officiell förteckning över lägenheterna som separata enheter med uppgifter om varje lägenhets innehavare.

Innehavaren ska också förfoga över lägenheten som ägare, vilket innebär att ägaren har rätt att överlåta, upplåta och pantsätta egendomen.

Du kan läsa mer i Skatteverkets ställningstagande 2007-10-30, dnr 131 649571-07/111**.

Privatbostadsfastighet eller näringsfastighet

En fastighet som inte är en privatbostad är en näringsfastighet. Det är enbart fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostadsfastighet. En fastighet som ägs av en juridisk person (utöver dödsbon) är alltid en näringsfastighet.

Ett småhus eller ägarlägenhet kan bara vara en privatbostadsfastighet om småhuset eller lägenheten är en privatbostad. Med privatbostad menas att

- du som ägare eller dina närstående använder, eller avser att använda, mer än 50 procent av den totala ytan i ett enfamiljshus eller en ägarlägenhet för permanent- eller fritidsboende, eller
- du som ägare eller dina närstående använder, eller avser att använda minst 40 procent av ytan i ett tvåfamiljshus för permanent- eller fritidsboende.

Med ”avser att använda” menas att det är tillräckligt att du som ägare, eller dina närstående, har för avsikt

**Ställningstagandet finns på skatteverket.se/stallningstaganden

att använda huset eller lägenheten som bostad. Det kan exempelvis handla om att du under en period hyr ut huset eller lägenheten till någon som inte är närstående. Då måste du ändå planera att använda huset eller lägenheten inom en överskådlig tid för att det/den ska räknas som en privatbostad.

Tomtmark måste vara avsedd att bebyggas med en privatbostad för att den ska beskattas som privatbostadsfastighet. Läs mer om tomtmark i broschyren Försäljning av småhus (SKV 379).

Du bedömer om fastigheten är en privatbostad eller inte vid utgången av varje kalenderår. Har du sålt fastigheten gör du i stället bedömningen vid den tidpunkt då du och köparen skriver på köpekontraktet. Det finns en tröghetsregel som innebär att bostaden kan fortsätta att räknas som privatbostad (om du vill) ända till utgången av andra året efter det år då det inträffade en förändring som innebär att fastigheten inte längre kan räknas som privatbostad. Läs mer i broschyren Försäljning av småhus (SKV 379).

Vilka räknas som närstående?

Närstående är detsamma som din maka, make eller registrerade partner. Även dina 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 räknas som närstående. 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.

Hur beskattas uthyrning m.m. av en privatbostadsfastighet?

Om du hyr ut en privatbostadsfastighet som ligger utomlands beskattas du på samma sätt som om fastigheten hade legat i Sverige. Det innebär att du beskattas om du får ett överskott av uthyrning och försäljning av produkter (exempelvis frukt och avverkade träd). Skatten på överskottet är 30 procent. Du får göra ett schablonavdrag från inkomsterna av uthyrning och försäljning av produkter. Detta är 40 000 kronor* för varje privatbostadsfastighet (inte per delägare). Dessutom får du dra av 20 procent av hyresersättningen om du har hyrt ut bostaden. Du får inte göra större avdrag även om dina faktiska utgifter har varit högre. Avdragen får inte överstiga inkomsterna. Använd gärna hjälpblanketten Uthyrning m.m. (SKV 2199) för att räkna ut eventuellt överskott av uthyrningen eller försäljningen av produkter. Överskottet ska du redovisa vid punkt 7.3 på Inkomstdeklaration 1.

* Beloppet gäller från och med inkomståret 2013. För tidigare års schablonavdrag – se exempelvis tidigare utgåvor av blankett SKV 2199.

Exempel:

Hysesintäkt	55 000
Schablonavdrag	- 40 000
20 % av hyresintäkten	<u>- 11 000</u>
Överskott	4 000 kronor
Skatt 1 200 kronor (4 000 * 30 procent)	

Hur beskattas försäljning av en privatbostadsfastighet?

Om du säljer en privatbostadsfastighet som finns utomlands beskattas du på samma sätt som vid försäljning av en motsvarande fastighet i Sverige. Det finns information om hur du räknar ut vinst och förlust i bland annat broschyren Försäljning av småhus (SKV 379). Försäljningen redovisar du på blankett K5 (SKV 2105). Den kan du lämna på olika sätt. Läs mer i broschyren ovan.

Hur beskattas en näringsfastighet för årliga intäkter och uthyrning?

Om en fastighet inte uppfyller kriterierna för att vara privatbostadsfastighet är den en näringsfastighet och beskattas för löpande intäkter och kostnader i inkomstslaget näringsverksamhet. En motsvarighet till ett svenskt småhus kan vara en näringsfastighet därför att du till exempel hyr ut mer än halva husets yta till någon som inte är närstående.

När fastigheten beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet ska du ta upp

- alla ersättningar som du har fått på grund av fastigheten, till exempel hyresinkomster vid uthyrning
- en bostadsförmån för ditt eget boende, som motsvarar vad du skulle ha fått betala om du själv hade hyrt fastigheten.

Du får dra av utgifter som du har haft för fastigheten, exempel på detta är följande:

- Ränteutgifter för lån som du har använt för att köpa eller förbättra fastigheten. Drar du av dem i näringsverksamheten får du inte dra av dem under "Kapital" i Inkomstdeklaration 1, även om räntan är förfylld på deklaraionsblanketten.
- Dina utgifter för uppvärmning, renhållning, el, reparationer och underhåll, försäkringspremier och liknande.

Du får även göra avdrag för värdeminskning.

Deklarera näringsverksamheten på blankett NE (SKV 2161). Läs i broschyren Bokföring, bokslut och deklaration, del 2 (SKV 283) hur du ska fylla i blanketten och i broschyren Skatteregler för enskilda näringsidkare (SKV 295) om intäkter, kostnader och värdeminskningsskatt avdrag i näringsverksamheten. Läs framför allt avsnittet Särskilt om näringsfastighet.

Beräkning av bostadsförmån

Om inte hela huset har varit uthyrt ska du ta upp en bostadsförmån som intäkt, oavsett om du har bott i huset eller inte. Förmånen beräknas för den del av fastigheten och den tid fastigheten har varit disponibel för dig som ägare. Det är alltså dispositionsrätten som beskattas. Det innebär att om fastigheten har varit i sådant skick att du har kunnat använda den hela året, men du har valt att bara bo där exempelvis under tre månader, ska förmånsvärdet ändå beräknas för hela året. Har fastigheten varit uthyrd under en del av året ska bostadsförmånen beräknas för den återstående delen av året.

Du ska beräkna förmånen utifrån hyrespriset på den ort där fastigheten ligger. Här tar du hänsyn till att hyrespriset kan variera mellan hög- och lågsäsong. Om du inte har hyrt ut alls under ett år gör du en uppskattning av vad årshyran skulle ha varit om du hade hyrt ut på årsbasis.

Exempel:

Olle hyr ut sitt hus i Spanien under perioden maj – augusti för motsvarande 30 000 kronor. Den resterande delen av året uppskattar Olle att hyrespriset skulle ha varit totalt 24 000 kronor. Hans bostadsförmånsvärde blir alltså 24 000 kronor. Han redovisar intäkter på sammanlagt 54 000 kronor på blankett NE.

Schablonmetoden

Om det är omöjligt att beräkna bostadsförmånen utifrån hyrespriset på orten kan du använda schablonmetoden för att räkna ut förmånen. Förmånsvärdet beräknas då med utgångspunkt i fastighetens anskaffningsutgift (det pris du köpte fastigheten för). Har du haft utgifter för omfattande ny-, till- och ombyggnad ska dessa också räknas med. Du räknar först om utgifterna till svenska kronor och därefter till dagens penningvärde med ett omräkningstal som finns på skatteverket.se/omrakningstal. Så här gör du:

- Multiplicera anskaffningsutgiften och eventuella utgifter för ny-, till- och ombyggnad (omräknade till svenska kronor) med det omräkningstal som gäller för respektive utgiftsår. Lägg ihop de omräknade beloppen och multiplicera totalbeloppet med 50 procent. Detta är ditt beräkningsunderlag.
- Multiplicera den del av beräkningsunderlaget som – inte överstiger 100 000 kronor med 10 procent – överstiger 100 000 kronor men inte 200 000 kronor med 6 procent – överstiger 200 000 kronor med 3 procent.
- Lägg ihop de uträknade beloppen. Summan är ditt bostadsförmånsvärde.

Exempel:

Eva äger en fastighet som hon köpte 1979 för motsvarande 400 000 svenska kronor. Vid deklarationen 2014 ska hon räkna ut det bostadsförmånsvärde hon ska redovisa på blankett NE med schablonmetoden.

Hon letar upp omräkningstalet för år 1979 (deklarationen 2014) på Skatteverkets webbplats. Det är 3,57. Omräknad till dagens penningvärde är hennes anskaffningsutgift 1 428 000 kronor ($400\,000 \cdot 3,57$). Halva detta belopp, 714 000 kronor ($1\,428\,000 \cdot 50$ procent) blir beräkningsunderlag för förmånsvärdet.

Bostadsförmånsvärdet beräknas därefter till 31 420 kronor (10 procent \cdot 100 000 kronor) + (6 procent \cdot 100 000 kronor) + (3 procent \cdot 514 000 kronor).

Överskott eller underskott i näringsverksamheten?

Om du får ett överskott när du har minskat dina intäkter med kostnaderna ska du normalt ta upp detta som inkomst av passiv näringsverksamhet i Inkomstdeklaration 1.

Får du i stället ett underskott (kostnaderna överstiger intäkterna) kan du göra något av följande:

- Kvitta underskottet mot framtida överskott i näringsverksamheten utomlands utan tidsbegränsning (rullning av underskottet). Ligger fastigheten i ett EES-land får du kvitta underskottet mot överskott i en svensk näringsverksamhet. Du kan läsa mer om detta i Skatteverkets ställningstagande 2008-12-17, dnr 131 774559-08/111**.
- Räkna av underskottet mot eventuell vinst när du säljer fastigheten.
- Begära att underskottet ska behandlas som kapitalförlust om du äger en bostad i ett andelshus. Detta gäller bara om lägenheten skulle ha varit en privatbostad om den hade varit en bostadsrätt (läs vad som menas med privatbostad på sidan 5). Då får du göra avdrag med 70 procent av underskottet i inkomstslaget kapital.

Hur beskattas försäljning av en näringsfastighet?

Försäljningen av en näringsfastighet som finns utomlands ska beskattas i inkomstslaget kapital på samma sätt som för motsvarande fastighet i Sverige. Det finns information om hur du räknar ut vinst och förlust i broschyren Försäljning av näringsfastighet (SKV 313). Försäljningen redovisar du på blankett K7 (SKV 2107). Blanketten kan du lämna på olika sätt. Läs mer i broschyren ovan.

Du ska dra av ackumulerade underskott i näringsverksamheten när du beräknar kapitalvinsten. Skulle det finnas ett underskott kvar efter du har gjort avdraget får du dra av 70 procent av underskottet i inkomstslaget kapital om fastigheten ligger i ett EES-land. Du får göra avdraget först i den deklaration som lämnas andra året efter försäljningsåret, eller detta år och följande två år om du begär det. Du kan läsa mer om detta i Skatteverkets ställningstagande 2008-12-17, dnr 131 774559-08/111**.

**Ställningstagandet finns på skatteverket.se/stallningstaganden

Bostadsrätter och liknande

Bostad jämförbar med bostadsrätt eller inte?

För att en bostad utomlands ska beskattas enligt reglerna för bostadsrätter ska den vara jämförbar med en bostadsrätt i Sverige. I så fall ska du äga aktier eller andelar i ett bolag, en förening eller liknande som i sin tur äger den fastighet där du disponerar bostaden. Bostaden bedöms antingen som en privatbostad eller som en aktie eller andel i ett oäkta bostadsföretag. För att bostaden ska vara en privatbostad måste det utländska bostadsföretaget vara en motsvarighet till ett svenskt privatbostadsföretag.

Vad menas med ett privatbostadsföretag?

Privatbostadsföretag är ett begrepp som bara omfattar svenska ekonomiska föreningar och aktiebolag. Reglerna innebär i korthet att en förening eller aktiebolag anses som ett privatbostadsföretag om minst 60 procent av verksamheten består i att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt till egna medlemmar eller delägare som är fysiska personer. Annars är det ett oäkta bostadsföretag. Bedömningen görs med utgångspunkt i fastighetens hyresvärden. Om fastigheten till större delen består av butikslokaler och liknande kan bostadsföretaget därför vara oäkta. Vill du veta mer kan du läsa i broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378).

Privatbostad eller inte?

Om det utländska bostadsföretaget motsvarar ett svenskt privatbostadsföretag måste du använda, eller avse att använda, mer än 50 procent av lägenhetens yta för ditt eget eller dina närståendes permanent- eller fritidsboende för att bostaden ska vara en privatbostad. Gör du inte det är den en näringsbostadsrätt. Läs om vem som är närstående under rubriken Vilka räknas som närstående? på sidan 3.

Du bedömer om bostadsrätten är en privatbostad eller inte vid utgången av varje kalenderår. Har du sålt bostadsrätten gör du i stället bedömningen vid den tidpunkt då du och köparen skriver på köpekontraktet. Det finns en tröghetsregel som innebär att bostaden kan fortsätta att räknas som privatbostad (om du vill) ända till utgången av andra året efter det år då det inträffade en förändring som innebär att bostadsrätten inte längre kan räknas som privatbostad. Läs mer i broschyren Försäljning av bostadsrätt (SKV 321).

Hur beskattas uthyrning m.m. av en privatbostad?

Om du hyr ut en utländsk motsvarighet till en bostadsrätt som är en privatbostad beskattas du på samma sätt som om lägenheten hade legat i Sverige. Det innebär att du beskattas om du får ett överskott av uthyrningen. Skatten på överskottet är 30 procent. Du får göra ett schablonavdrag från inkomsterna av uthyrningen. Detta är 40 000 kronor* för varje bostad (inte per delägare). Dessutom får du dra av den avgift/hyra (inte eventuella kapitaltillskott) som du har betalat till föreningen eller bolaget för den uthyrda delen. Du får inte göra större avdrag även om dina faktiska utgifter har varit högre. Avdragen får inte överstiga inkomsterna. Använd gärna hjälpblanketten Uthyrning m.m. (SKV 2199) för att räkna ut eventuellt överskott av uthyrningen. Överskottet ska du redovisa vid punkt 7.3 på Inkomstdeklaration 1.

Hur beskattas försäljning av en privatbostad?

Bostaden finns inom EES-området

Säljer du en privatbostad som finns inom EES-området beskattas du på samma sätt som när du säljer en svensk privatbostadsrätt. Det finns information om hur du räknar ut vinst och förlust i bland annat broschyren Försäljning av bostadsrätt (SKV 321). Försäljningen redovisar du på blankett K6 (SKV 2106). Den kan du lämna på olika sätt. Läs mer i broschyren.

Bostaden finns utom EES-området

Om den sålda bostaden finns utanför EES-området beskattas försäljningen enligt de regler som gäller för aktier och andelar i svenska bolag. Vinsten vid en sådan försäljning kan vara omfattad av skattelättnad, vilket innebär att fem sjättedelar av vinstbeloppet ska beskattas. Då krävs det att bostadsföretaget är en utländsk juridisk person som hör hemma i ett land där inkomstbeskattningen är jämförlig med beskattningen i Sverige av ett svenskt företag med motsvarande inkomster. Skulle en vinst vara omfattad av skattelättnad ska en kapitalförlust dras av med fem sjättedelar av förlustbeloppet. Försäljningen ska du redovisa på blankett K12, sidan 1.

Hur beskattas försäljning av en näringsbostadsrätt?

Du har sålt en näringsbostadsrätt om

- bostaden finns inom EES-området
- bostadsföretaget är jämförligt med ett svenskt privatbostadsföretag

* Beloppet gäller från och med inkomståret 2013. För tidigare års schablonavdrag – se exempelvis tidigare utgåvor av blankett SKV 2199.

- lägenhetens yta inte används i sådan omfattning av dig eller dina närstående så att den kan vara en privatbostad.

Försäljning av en näringsbostadsrätt deklarerar du på blankett K8 (SKV 2108). Läs mer om hur du räknar ut vinst och förlust i broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378).

Hur beskattas eget boende och uthyrning av en oäkta bostadsrätt?

Om du betalar en hyra eller avgift till bolaget eller föreningen, som understiger hyrespriset för en motsvarande lägenhet på den ort där lägenheten finns, ska du beskattas för mellanskillnaden som utdelning i inkomstslaget kapital. Uthyrning ska också beskattas i inkomstslaget kapital. Läs om hur bostadsförmånen beräknas och vilka avdrag du får göra vid uthyrning i broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378) under avsnittet Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – fysisk person.

Om det är omöjligt att få fram uppgifter om hyrespriset på orten kan du beräkna den bostadsförmån som ska beskattas som utdelning med hjälp av schablonmetoden. Den hittar du under rubriken Hur beskattas en näringsfastighet för årliga intäkter och uthyrning? på sidan 4.

Om du inte har rätt att få lättnad vid beskattningen (läs mer under rubriken Skattelättnad på utdelning och vinst i högerspalten) redovisar du bostadsförmån och överskott av uthyrning vid punkt 7.2 på Inkomstdeklaration 1.

Hur beskattas försäljning av aktier eller andelar i ett oäkta bostadsföretag?

Säljer du aktier eller andelar i ett oäkta bostadsföretag som finns utomlands, beskattas dessa på samma sätt som när du säljer aktier eller andelar i ett svenskt bolag.

Läs om vilka avdrag du får göra vid beräkning av vinst eller förlust i broschyren Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378) i avsnittet Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – fysisk person. Om du inte har rätt att få lättnad vid beskattningen (läs mer nedan) redovisar du vinst eller förlust i avsnitt D på blankett K4.

Skattelättnad på utdelning och vinst

Utdelningen, eller vinsten vid försäljningen, kan vara omfattad av skattelättnad som innebär att fem sjättedelar av utdelningen eller vinstbeloppet ska beskattas. Då krävs det att bostadsföretaget är en utländsk juridisk person som hör hemma i ett land där inkomstbeskattningen är jämförlig med beskattningen i Sverige av ett svenskt företag med motsvarande inkomster. Skulle en vinst vara omfattad av skattelättnad ska en kapitalförlust dras av med fem sjättedelar av förlustbeloppet. Utdelning och försäljning redovisar du på blankett K12, sidan 1.

Om bostadsföretaget finns i ett EES-land kan du, till och med inkomståret 2015 (deklarationen 2016), övergångsvis tillämpa gamla lättnadsregler. Du kan läsa mer om detta i Skatteverkets ställningstagande 2007-04-11, dnr 131 163023-07/111**. Du får inte växla mellan de olika lättnadsreglerna från ett år till ett annat.

Delägarbeskattning

Du ska beskattas för din andel av bolagets inkomst om du äger du andelar i en utländsk juridisk person

- som varken motsvarar ett svenskt privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag
- där inkomsterna beskattas löpande hos delägarna i det land där den juridiska personen hör hemma.

Du deklarerar detta som näringsverksamhet på samma sätt som för näringsfastigheter (se sidan 3).

Säljer du en sådan andel redovisar du vinst eller förlust på blankett K4 (SKV 2104) i avsnitt D. Skulle bolaget höra hemma i ett EES-land får omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgiften och förbättringsutgifterna) beräknas på samma sätt som för ett handelsbolag. Du kan läsa mer om detta i Skatteverkets ställningstagande 2011-03-28, dnr 131 138983-11/111**.

**Ställningstagandet finns på skatteverket.se/stallningstaganden

Nyttjanderätt till bostad

I stället för att äga bostaden, eller en andel i ett bostadsföretag, kan du ha förvärvat en rätt att utnyttja en bostad utomlands under en viss tid. Det kan exempelvis vara fråga om timesharing, (ett semestercertifikat eller liknande) eller leasehold (en rätt att förfoga över en byggnad eller del av en byggnad).

Hur beskattas uthyrning av en nyttjanderätt?

Om du hyr ut en bostad som du disponerar med nyttjanderätt ska den beskattas på samma sätt som vid uthyrning av en hyresrätt som finns i Sverige. Det innebär att du beskattas om du får ett överskott av uthyrningen. Skatten på överskottet är 30 procent. Du får göra ett schablonavdrag från inkomsterna av uthyrningen. Detta är 40 000 kronor* för varje bostad (inte per delägare). Dessutom får du dra av den hyra eller avgift som du har betalat för den uthyrda delen. Du får inte göra större avdrag även om dina faktiska utgifter har varit högre. Avdragen får inte överstiga inkomsterna. Använd gärna hjälpblan-

ketten Uthyrning m.m. (SKV 2199) för att räkna ut eventuellt överskott av uthyrningen. Överskottet ska du redovisa vid punkt 7.3 på Inkomstdeklaration 1.

Hur beskattas försäljning av en nyttjanderätt?

Säljer du en nyttjanderätt ska försäljningen beskattas i inkomstslaget kapital. Skulle det vara en timeshare-rättighet, leasehold eller liknande, som har använts för din eller din familjs boende, ska den beskattas som en personlig tillgång. Förlust vid försäljning av en personlig tillgång är inte avdragsgill. Du kan läsa mer om detta i Skatteverkets ställningstaganden 2004-10-08, dnr 130 591771-04/111** och 2005-03-03, dnr 130 113752-05/111**.

För att räkna ut vinst eller förlust på en personlig tillgång använder du hjälpblanketten Övriga personliga tillgångar (SKV 2192). Vinst eller förlust på en tillgång som inte är personlig redovisar du på blankett K4, avsnitt D.

Avdrag för ränteutgifter

Har du betalat ränta på lån för en bostad utomlands får du normalt dra av räntan i inkomstslaget kapital. Det får du göra även om bostaden ska undantas från beskattning i Sverige på grund av ett skatteavtal med en annan stat. Om du ska redovisa bostaden som en näringsfastighet på blankett NE ska du i stället dra av räntan i näringsverksamheten.

Har du däremot hyrt ut den utländska bostaden, och uthyrningsinkomsten är undantagen från svensk beskattning enligt ett skatteavtal, har du inte rätt till avdrag för sådana ränteutgifter som kan kopplas till uthyrningen.

Betalning i utländsk valuta

Om du har sålt egendom och fått betalning i utländsk valuta ska du räkna om försäljningspris, inköpspris och förbättringsutgifter m.m. till svenska kronor innan du fyller i den blankett som försäljningen ska redovisas på. Försäljningspriset räknar du om till svenska kronor efter valutakursen den dag när köpekontraktet undertecknas. Har du växlat ersättningen till svenska kronor inom trettio dagar från den dag när köpekontraktet undertecknas, ska du i stället använda valutakursen på växlingsdagen när du räknar om försäljningsersättningen till svenska kronor.

Betalade du inköpspriset för den sålda egendomen i utländsk valuta ska detta räknas om till svenska kronor efter valutakursen den dag då köpekontraktet skrevs på. Eventuella förbättringsutgifter räknas om med valutakursen som gällde vid den tidpunkt som du hade utgifterna. Du ska räkna om beloppen även om du inte var bosatt i Sverige vid den tidpunkt när du köpte egendomen eller hade förbättringsutgifterna.

Andra inkomster och utgifter i utländsk valuta (till exempel vid uthyrning) räknar du om till svenska kronor med valutakursen den dag som du hade inkomsten eller utgiften.

* Beloppet gäller från och med inkomståret 2013. För tidigare års schablonavdrag – se exempelvis tidigare utgåvor av blankett SKV 2199.

**Ställningstagandet finns på skatteverket.se/stallningstaganden

Uppskov med beskattning av vinst

Du har i vissa fall möjlighet att få uppskov med beskattning av vinst om du säljer en bostad, eller om du förvärvar en ny bostad, inom EES-området. Då måste du ha bott i den sålda bostaden en viss tid. Du kan alltså inte få uppskov om du har sålt en fritidsbostad.

Om du köper en ny bostad inom EES-området måste du bosätta dig i denna. Uppskovsreglerna beskrivs närmare i bland annat broschyrerna Försäljning av småhus (SKV 379) och Försäljning av bostadsrätt (SKV 321).

Undvika dubbelbeskattning

Förutom i Sverige, kan en bostad bli beskattad i det land där den ligger. För att undvika dubbelbeskattning finns det bestämmelser i den svenska skattelagstiftningen som innebär att den uttagna utländska skatten kan räknas av från den svenska skatten på bostaden.

Med utländsk skatt menas

- statlig inkomstskatt
- skatt jämförlig med den svenska fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften, eller
- skatt som har beräknats på en schablonintäkt eller liknande på en privatbostad utomlands.

Det finns också möjlighet att få avdrag för betald utländsk skatt som en utgift vid inkomstbeskattningen.

Om Sverige har ingått ett skatteavtal med det land som bostaden ligger i, regleras beskattningsrätten i avtalet. Är avtalet utformat så att bostaden endast ska beskattas i detta land har du exempelvis inte rätt till avdrag om du säljer bostaden med förlust. Eftersom det tillkommer nya skatteavtal och andra ändras är det viktigt att kontrollera om det har skett några förändringar som kan påverka din skyldighet att betala skatt.

Även om en inkomst är undantagen från beskattning i Sverige på grund av ett skatteavtal måste du ändå ta hänsyn till denna när du bedömer om du måste lämna en deklARATION i Sverige eller inte.

Självbetjäning dygnet runt:

Webbplats: skatteverket.se, Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service:

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

