

Guiden är upprättad av en självständig, utomstående revisionsbyrå och uppdaterad av en utomstående advokatbyrå

Mars 2022

SVERIGE – SKATTEFRÅGOR VID KORTTIDSUTHYRNING

Följande information är en vägledning för att hjälpa dig navigera bland några av de skatteregler som kan komma att tillämpas vid tillhandahållande av korttidsuthyrning av bostäder i Sverige.

Skatt kan vara krångligt, det är därför viktigt att du försäkras om att du håller dig uppdaterad om dina skatteförpliktelser och agerar i enlighet med skattereglerna. Det är ditt ansvar att förbereda, deklarerar och betala skatt.

Om du tillhandahåller korttidsuthyrning av bostäder i Sverige ska du se till att du förstår de båda följande typer av skatt, samt betala de typer av skatt som är tillämpliga i din situation;

- Inkomstskatt
- Mervärdesskatt (moms)

Vänligen notera att denna information inte är uttömmande och inte heller avsedd att utgöra juridisk rådgivning. Om du är osäker vilka dina skatteförpliktelser är, rekommenderar vi dig att kontakta Skatteverket eller söka rådgivning hos kvalificerade jurister.

Airbnb vill uppmärksamma sina användare på att Airbnb kan åläggas skyldighet att rapportera inkomster intjänade av plattformens användare. Skulle inte inkomsterna rapporterade av Airbnb överensstämja med den inkomst som du själv har rapporterat i din inkomstskattedeclaration kan Skatteverket komma att ställa frågor till dig.

Vänligen notera att denna vägledning inte är uppdaterad i realtid, och du bör därför försäkra dig om att lagreglerna eller de olika förfarandena inte nyligen har ändrats.

Vänligen notera att specialregler gäller om du hyr ut korttidsboende till ditt egna företag, en familjemedlem, en familjemedlems företag, eller en arbetsgivare.

INKOMSTSKATT

När du erhåller inkomst i Sverige är det troligt att du kommer behöva betala en procentsats av denna inkomst till Skatteverket. Nedan följer en övergripande förklaring av den skatt som kan komma att följa av korttidsuthyrning i Sverige, samt information om hur denna skatt kan betalas in till Skatteverket.

Det svenska taxeringsåret löper från 1 januari till 31 december.

Vad som omfattas av den svenska inkomstbeskattningen.

En årlig hyresinkomst under eller upp till och med 40 000 SEK per fastighet omfattas inte av skattereglerna. Beloppet om 40 000 SEK är fördelade per månad om du har förvärvat fastigheten under taxeringsåret. Till exempel, en fastighet förvärvad i mars 2022 medger rätt till skatteavdrag om 30 000 SEK år 2022. Nämnade tröskel appliceras enbart på inkomst som har erhållits genom uthyrning av privatbostad. Stadigvarande hem och semesterbostäder räknas som privatbostad. Andra typer av fastigheter klassificeras som näringsfastighet.

Kontant och icke kontant betalning som erhålles från hyresgästen under korttidsuthyrningen ska inkluderas i uträkningen av inkomst. Till exempel, om hyresgästen bidrar till renovering eller skötsel av den uthyrda egendomen, ska värdet av detta inkluderas som en beskattningsbar inkomst av hyra. Fast avgift för Wi-Fi, el, gas etc. är inkluderad i den beskattningsbara inkomsten från hyran. Återbetalningar av faktiska kostnader för Wi-Fi, gas etc. är dock inte inkluderade.

Kapitalinkomster beskattas med 30 % (faktisk hyra minus fastighetsavgifter betalda av fastighetsägaren) från korttidsuthyrningen överstigande 40 000 SEK.

Eftersom Airbnb enbart tillhandahåller agenttjänster beräknas dina intäkter från korttidsuthyrningen utan beaktning av de agentavgifter som betalas till Airbnb.

Deklarera skatt i Sverige.

En svensk inkomstdeklaration kan lämnas in genom att fylla i blanketten INK1.

Deklarera skatt - sista inlämningsdag.

Du är skyldig att lämna din deklaration senast den 2 maj under efterföljande år sett till inkomståret (d.v.s. inkomstdeklarationen för 2022 ska lämnas in senast den 2 maj 2023).

Ovan datum gäller oavsett om inkomstdeklarationen skickas in i pappersform eller online.

Deklarera skatt - sista inbetalningsdag.

När din inkomstdeklaration har hanterats av Skatteverket och de har meddelat dig ditt slutliga skattebesked har du 90 dagar på dig att betala samtliga uppkomna skatterelaterade skulder.

Du kan välja att göra en förskottsbetalning av förväntade skatteskulder för att undvika räntekostnader. Ränta utgår på samtliga skatteskulder överstigande 30 000 SEK från och med februari månad efter inkomståret, obeaktat att du inte har fått ett slutligt skattebesked.

Nuvarande ränta är 3,75%.

Kontaktuppgifter Skatteverket.

Kontaktuppgifterna till Skatteverket är följande:

- Adress - Skatteverket, Solna Strandväg 26, 171 94 Solna, Sverige
- Telefonnummer: +46 771 567 567 (det är möjligt att välja engelska som språk)
- [E-mail: skatteverket@skatteverket.se](mailto:skatteverket@skatteverket.se)
- Skatteverkets hemsida: [Startsida | Skatteverket](#)

Svenska inkomstskattesatser.

Hysesinkomster beskattas med 30% i Sverige.

Specialregler som tillämpas vid korttidsuthyrning i Sverige.

Ett hyreskontrakt betraktas som korttidsuthyrning om det varar mindre än fyra månader. Om det är flera korttidsuthyrningar som sker under ett och samma år, till olika hyresgäster, och om den sammanlagda tiden som egendomen har blivit uthyrd överstiger 16 veckor, betraktas uthyrningen som kommersiell och blir därmed föremål för moms.

Typiska kostnader som kan vara avdragsgilla från en individs inkomst från korttidsuthyrning.

Vid uthyrning av lägenheter och bostadsrätter är den månatliga hyran avdragsgill (t.ex. vid andrahandsuthyrning).

Vid uthyrning av småhus och privatägda lägenheter är ett generellt avdrag om 20% av den erhållna hyresinkomsten vanligtvis avdragsgill.

Bolånekostnader kan inte dras av från hyresintäkterna utan får dras av separat i inkomstdeklarationen. Utöver detta kan försäkringsavgifter, utgifter för byggnation, underhåll, möbler apparater och inventarier inte dras av från hyresintäkterna.

Vid uthyrning av lägenheter och bostadsrätter i en oäkta bostadsrättsförening är du berättigad avdrag för faktiskt månadsavgift, utdelning i form av bostadsrättsförmån, utgifter för slitage kopplat till korttidsuthyrningen samt korttidsavgiften som betalas till bostadsrättsföreningen.

Om korttidsuthyrningen resulterar i en förlust efter avdrag är det inte möjligt att dra av förlusten mot andra inkomstslag (t.ex. lön) i deklarationen.

Avdrag vid skattemässig avskrivning (t.ex. kapitalavdrag / slitage).

Det finns inga avdrag vad gäller skattemässig avskrivning av privata hem.

Svensk inkomstskattskyldighet för personer som ej är bosatta i Sverige.

Om du inte är bosatt i Sverige men är föremål för svensk inkomstbeskattning (källbeskattning) är du skyldig att lämna in skattedeklaration och betala skatt i Sverige.

Svensk inkomstskattskyldighet för en svensk medborgare som erhåller hyresintäkter från utlandet.

Huruvida du är skyldig att betala inkomstskatt i Sverige om du erhåller hyresintäkter från utlandet beror på följande:

- huruvida det finns ett tillämpligt dubbelbeskattningsavtalet mellan Sverige och det andra landet, och vilka bestämmelser detta avtal i sådant fall innehåller, och
- huruvida du anses vara bosatt i Sverige eller inte enligt dubbelskattningsavtalet.

Allmän fastighetsskatt som ska betalas.

Fastighetsskatt ska betalas för hus. Total skattesats är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde. Det maximala beloppet är begränsat till 8874 SEK (taxa för inkomståret 2022). Ingen fastighetsskatt utgår för bostadsrätter.

Kapitalskatt i Sverige.

Vid försäljning av privatbostad beskattas vinsten med 22 %. Endast 50% av förlusten är avdragsgill för privata fastigheter.

För näringsfastigheter är 90 % av en vinsten från avyttringen skattepliktig, det innebär att den skatt du ska betala på vinsten blir 27 %. Uppkommer en förlust får du avdrag med 63 % av förlusten.

Exempel på skatteberäkning 1

Elsa äger ett hus med två sovrum. Hon hyr ut det ena rummet under helgerna.

Den totala bruttohyresinkomsten år 2022 var 72,682 SEK.

Elsa hade följande utgifter i förhållande till detta hus år 2022: villaförsäkring 5,154 SEK, lokal fastighetsskatt 3,608 SEK, boränta 26,701 SEK och el 6,185 SEK.

		SEK
Bruttohyresintäkter:		72,682
<i>Avdragsgilla utgifter:</i>		
	Schablonavdrag (40,000 SEK)	(40,000)
	Ytterligare avdrag (20%)	(14,536)
Beskattningsbar hyresinkomst		18,146

Exempel på skatteberäkning 2

Elsa äger en bostadsrätt med ett sovrum. Hon har ut bostadsrätten i sin helhet.

Den totala bruttohyresinkomsten år 2022 var 72,682 SEK.

Elsa hade följande utgifter i förhållande till detta hus år 2021: villaförsäkring 5,154 SEK, lokal fastighetsskatt 3,608 SEK, boränta 26,701 SEK och el 6,185 SEK och avgift till bostadsrättsföreningen 12,460 SEK.

		SEK
Bruttohyresintäkter:		72,682
<i>Avdragsgilla utgifter:</i>		
	Schablonavdrag (40,000 SEK)	(40,000)
	Ytterligare avdrag (100 €/månad)	(12,460)
Beskattningsbar hyresinkomst		20,222

MERVÄRDESSKATT

Mervärdesskatt kan vara komplicerat, varför du bör ta dig tid till att förstå vilka regler som

tillämpas i just din situation.

Generellt sett är mervärdesskatt (moms) en konsumtionsskatt i Sverige. Majoriteten av de produkter och tjänster som tillhandahålls i Sverige är föremål för moms.

En person som tillhandahåller varor eller tjänster i Sverige kan behöva ta ut moms och betala denna till Skatteverket. Som med alla skatter, uppmantrar vi dig att kontakta en skatterådgivare avseende din potentiella momsskyldighet i Sverige.

Om du för närvarande hyr ut ett rum till gäster kan du bli skyldig att ta ut på moms på hyran och betala moms till Skatteverket. Eftersom Airbnb inte tillhandahåller uthyrningstjänsten är det uthyrarens ansvar att beakta de lokala momsskyldigheterna avseende hyran.

Vad och vem som omfattas av momsskyldigheten i Sverige

Generellt sett behöver individer som anses bedriva verksamhet i Sverige ta ut moms på de varor och tjänster de tillhandahåller, så snart de uppfyller kriterierna för momsregistrering.

För närvarande är du skyldig att momsregistrera dig i Sverige om du tillhandahåller varor och/eller tjänster som anses vara föremål för moms i Sverige.

Momsskyldighet uppkommer om du anses vara en beskattningsbar person. Följande indikerar vanligtvis att du är en beskattningsbar person:

- du anses vara hyresvärd (d.v.s. är ansvarig för att hyra ut egendomen);
- korttidsuthyrningen varar maximalt 4 månader per hyresgäst;
- fastigheten annonseras med ett dags-/veckopris med kompletterande gästservice (städning, nytvättade lakan etc.); och
- egendomen är uthyrd längre än 112 dagar och det totala hyresbeloppet överstiger 50 000 SEK (före 30 juni 2022) eller,
- egendomen är uthyrd mer än 112 dagar och de totala hyresinkomsterna överstiger 80 000 kr (efter 1 juli 2022.)

Om din hyresinkomst inte överstiger 80 000 SEK per år och person, kan du bli undantagen från momsskyldighet.. Till exempel, om en lägenhet som ägs av två personer har en hyresinkomst om 160 000 SEK per år är momsskyldigheten undantagen Ansökan om att bli undantagen skatt måste göras hos Skatteverket..

Om du är en individ som inte är bosatt i Sverige, men din bostad är belägen i Sverige, ska du momsregistrera dig, eftersom ingen tröskel från registreringen är applicerbar.

Vi uppmantrar dig att kontakta en skatterådgivare om du behöver hjälp med att avgöra huruvida

du behöver momsregistrera dig eller inte.

För ytterligare vägledning om momsregistrering, vänligen se Skatteverkets [hemsida](#).

Min uthyrning är föremål för moms. Hur avgör jag hur mycket skatt jag behöver debitera mina hyresgäster?

Momssatsen varierar från land till land och kan även variera över tid. Vi rekommenderar att du regelbundet kollar med Skatteverket för att hålla dig uppdaterad om momssatsen i de länder där du är skyldig att betala moms.

Till exempel, vid utfärdandet av denna vägledning är den svenska momssatsen som gäller för tillhandahållande av boende 12%.

Vi rekommenderar att du kontaktar din lokala skatterådgivare vad gäller tillämplig momssats för ditt tillhandahållande av boende.

Moms gäller för mig. Hur erhåller jag moms från gäster?

Om du fastställer att du behöver debitera moms på ditt tillhandahållande av boende, notera att du måste ta ut denna moms från dina gäster och rapportera samt betala denna moms till Skatteverket. I Sverige kan momsdeklarationen antingen omfatta en års-, kvartals- eller månadsperiod, beroende på omsättningsnivån; årligen (0-1 MSEK), kvartalsvis (1-40 MSEK) och månadsvis (över 40 MSEK).

Momsinbetalningen ska göras samma dag som momsdeklarationen ska lämnas.

För årliga momsdeklarationer är senaste dagen att lämna in deklarationen den 26:e dagen i den andra månaden efter redovisningsperioden, eller den 27:e dagen i den andra månaden efter redovisningsperioden om deklarationen ska lämnas in i december. En individ som lämnar momsdeklaration årsvis ska redovisa per kalenderår, d.v.s. momsdeklarationen ska lämnas i februari året efter kalenderåret för den momspliktiga uthyrningen.

För kvartalsvisa momsdeklarationer är senaste dagen för att lämna in deklarationen den 12:e dagen i den andra månaden efter redovisningsperioden. Om momsdeklarationen ska lämnas in i februari eller augusti måste den lämnas in den 17:e dagen i den andra månaden efter redovisningsperioden.

För månadsvisa momsdeklarationer är sista dagen för att lämna in deklarationen den 12:e eller 26:e dagen efter utgången av redovisningsperioden.

Vissa formaliteter, såsom att utfärda ett kvitto eller en faktura till dina gäster, kan komma att

krävas. Det kan också finnas krav kring om du använder prissättning inklusive moms eller exklusive moms. Vi rekommenderar att du kontrollerar dina skyldigheter vad gäller prissättning och tillämpliga faktureringskrav med en lokal skatterådgivare.

För ytterligare vägledning om inlämning av skattedeclarationer, se Skatteverkets [hemsida](#).