

# Specifikation Uthyrning av privatbostad (version 1.1)

## Specifikation Uthyrning av privatbostad

Denna specifikation tillämpas från och med beskattningsåret 2024. Specifikationen består av ett beslutsträd och stödtexter. Version 1.1 är innehållsmässigt identisk med tidigare version men beslutsträden är nu ritade i Business Process Model and Notation (BPMN) standarden.

- Inledande förklaringar
  - Övergripande struktur
  - Beslutsträdets och grenarnas komponenter
- Avgränsning av specifikationens tillämpningsområde
  - Begrepp och stödtexter för beslutsträdet
    - Uthyrning
    - Privatbostad
    - Hyresrätt
    - Parkeringsplats
- Gren för bestämning av hyresintäkt
  - Begrepp och stödtexter för grenen bestämning av hyresintäkt
    - Ersättning och hyresintäkt
    - Privatbostadsfastighet
    - Bostadsrätt
    - Delning av laddbox
    - Särfakturering
- Gren för bestämning av avdragen
  - Begrepp och stödtexter för grenen bestämning av avdragen
    - Privatbostadsfastighet
    - Bostadsrätt
    - Hyresrätt
    - En fristående parkeringsplats utan laddbox
    - En fristående parkeringsplats med laddbox
- Referenser i denna specifikation

## Inledande förklaringar

### Övergripande struktur

Specifikationen består av ett beslutsträd med ett antal grenar. Beslutsträdet beskriver området. Grenarna omfattar avgränsade delar av området och består av frågor som kopplas till olika utfall.

## Beslutsträdets och grenarnas komponenter

### Startpunkt (Start event)

Startpunkten beskriver beslutsträdets eller grenens område. För grenarna beskriver startpunkten kopplingen till beslutsträdet.

Ikon i beslutsträdet:



### Flödespil (Sequence flow)

Flödespilen visar vägen genom beslutsträdet.

Ikon i beslutsträdet:



### Fråga (Gateway)

En fråga är en frågeställning inom en gren som hjälper användaren att få rätt utfall givet olika parametrar.

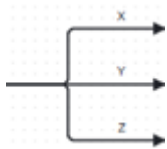
Ikon i beslutsträdet:



### Flervalsoalternativ

Flervalsoalternativ samlar flera alternativ.

Ikon i beslutsträdet:



### Utfall (Task)

Utfall är svaret på vad som gäller för den enskilda skattefrågan utifrån Skatteverkets syn på gällande rätt.

Ikon i beslutsträdet:



### Anteckning (Text annotation)

Anteckningsfältet är kopplat till ett utfall och anger källorna till stöd för utfallet.

Ikon i beslutsträdet:



### Slutpunkt (End event)

Alla utfall i trädet ska avslutas med en pil till en slutpunkt. Slutpunkterna är en obligatorisk del av modellering i BPMN och är nödvändiga för att filen ska kunna användas.

Ikon i beslutsträdet:



### Stödtext

Information som hjälper användaren att svara på frågorna.

## Avgränsning av specifikationens tillämpningsområde

Specifikationen svarar på frågan om i vilka fall man som innehavare av en privatbostad som hyrs ut (upplåts) ska betala skatt för en hyresinkomst. Specifikationen gäller för uthyrning av

- en bostad i en privatbostadsfastighet
- en bostadsrätt som är en privatbostad
- en hyresrätt
- en parkeringsplats som ingår som en del av ovanstående bostäder
- en fristående parkeringsplats.

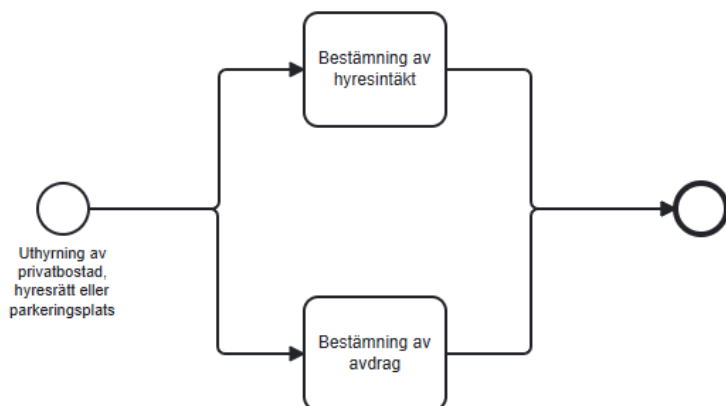
Motsvarande regler gäller för bostäder i utlandet.

Specifikationen gäller inte vid

- uthyrning till en arbetsgivare eller uppdragsgivare
- uthyrning av en näringsfastighet eller näringsbostadsrätt
- uthyrning till olika hyresgäster i sådan omfattning att det handlar om momspliktig uthyrning.

Specifikationen är byggd så att varje uthyrningstillfälle behandlas för sig. Vid upprepade uthyrningstillfällen avseende samma objekt måste vissa avdragsbegränsningar beaktas, se text under rubriken "Gren för bestämning av avdragen".

## Beslutsträd med specifikationens olika grenar



### Begrepp och stödtexter för beslutsträdet

Beslutsträdet beskriver vilken frågeställning som besvaras i respektive gren. Den första grenen behandlar vad som ska ses som en hyresintäkt vid uthyrning, medan den andra grenen behandlar vilka avdrag som kan göras från hyresintäkten. Läger man ihop utfallen i de två grenarna kan man avgöra vad som ska anses vara en hyresinkomst.

#### Uthyrning

Med uthyrning (upplåtelse) i inkomstskattesammanhang menas att innehavaren av bostaden avstår dispositionsrätten d.v.s. nyttjandet till hela eller delar av en innehavd bostad eller parkeringsplats till en hyresgäst under en viss tid mot ersättning i kontanter eller annan form.

Om två eller flera personer sammanbor och delar på utgifterna för boendet finns inget hyresförhållande.

#### Privatbostad

Med privatbostad menas ett småhus eller en bostadsrätt som till övervägande del (mer än 50 procent av ytan) används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till ägaren för permanent boende eller som fritidsbostad. Med småhus jämföras även ägarlägenhet. Ett småhus som är inrättat till bostad åt två familjer räknas som privatbostad om det till väsentlig del (minst 40 procent av ytan) används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till ägaren för permanent boende eller som fritidsbostad.

#### Hyresrätt

Med hyresrätt menas en hyreslägenhet som varaktigt hyrs ut av en hyresvärd till en person eller ett hushåll mot ersättning. Vad som är en lägenhet ska avgränsas på samma sätt som i hyreslagen d.v.s. på det sätt som lägenheten har avgränsats i hyresavtalet.

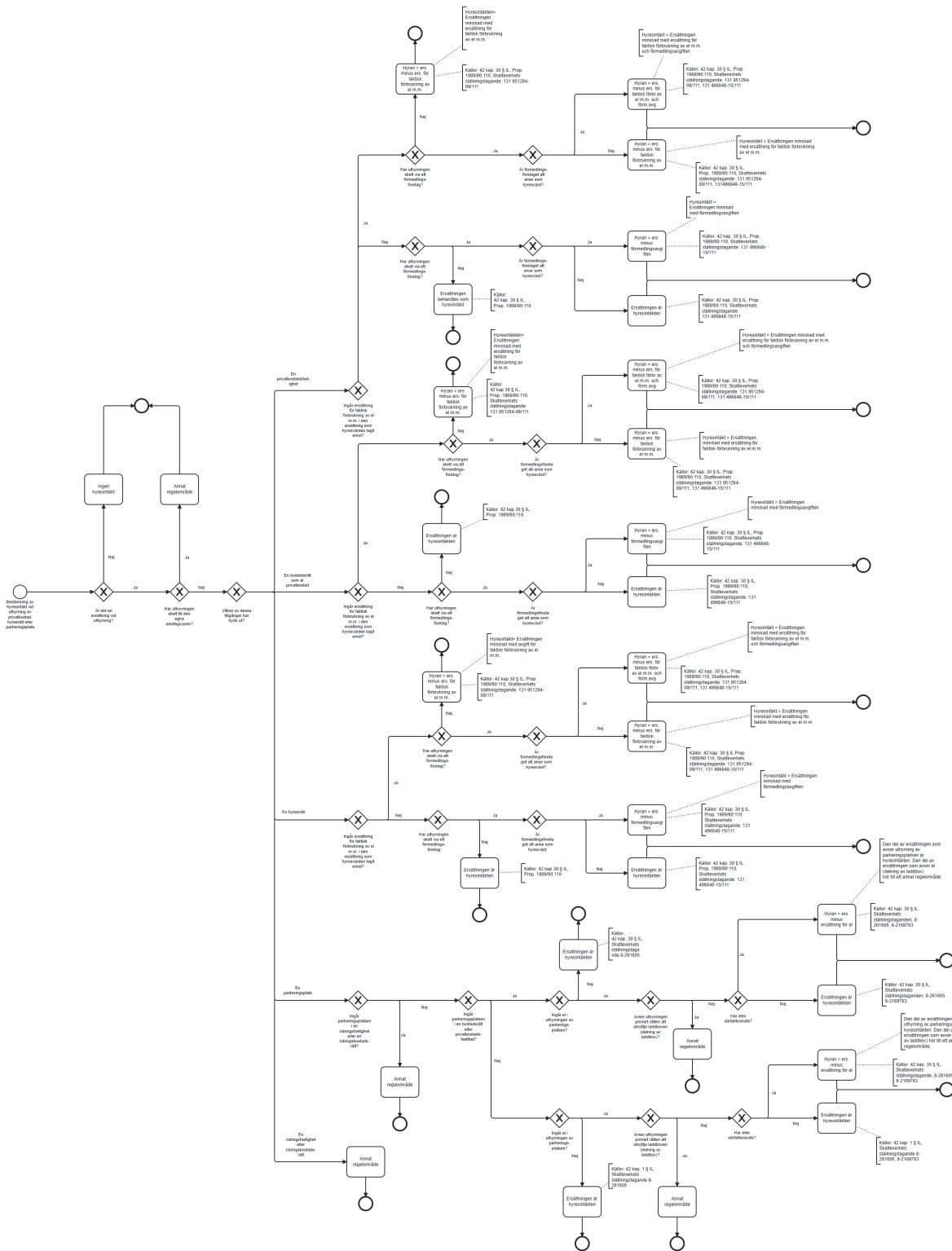
#### Parkeringsplats

Med parkeringsplats menas i det här sammanhanget

- en uthyrd plats på mark som ingår i en privatbostadsfastighet, bostadsrätt eller hyresrätt för parkering av bil eller annat fordon
- en fristående parkeringsplats.

Med privatbostadsfastighet jämföras även ägarlägenhet. Som parkeringsplats räknas även garage.

## Gren för bestämning av hyresintäkt



## Begrepp och stödtexter för grenen bestämning av hyresintäkt

### Ersättning och hyresintäkt

Som intäkt av uthyrning räknas ersättning som hyresvärden får i kontanter eller annan form. Om hyresgästen utför arbeten på fastigheten eller i lägenheten, såsom ommålning, reparationer eller andra liknande åtgärder, ska värdet av detta tas upp som en hyresintäkt hos hyresvärden.

Schablonmässigt fastställda ersättningar jämföras alltid med hyra. Om hyresgästen vid uthyrning av ett rum i en villa eller ena bostaden i ett tvåfamiljshus betalar t.ex. för sin schablonmässigt beräknade andel av en gemensam el- eller oljeförbrukning, utgör ersättningen hyra för värden och är som sådan skattepliktig.

Det ska inte anses som hyra om en hyresgäst åtar sig att svara för sin egen elförbrukning, telefon eller annat som har ett omedelbart samband med det egna boendet.

Skatteverkets anser att ersättning för elförbrukning, etc. inte ska anses ingå i hyran om ersättningen avser faktisk förbrukning. Ersättningen kan antingen betalas till hyresvärden eller till den som tillhandahåller elen. Om endast en del av en privatbostadsfastighet hyrs ut bör det finnas en särskild mätare för att kunna avgöra hyresgästens faktiska förbrukning. Jämfört med vad som gäller för en privatbostadsfastighet ingår uppvärmningskostnader för en privatbostadsrätt normalt i avgiften till bostadsföretaget och därmed också i den hyresinkomst som bostadsrättshavaren ska redovisa.

Om uthyrningen har skett via ett förmedlingsföretag och det är innehavaren av bostaden som är hyresvärd, ska innehavaren ta upp hela den ersättning som denna får från förmedlingsföretaget, som hyresintäkt. Hyresintäkten får inte minskas med den avgift som betalats till förmedlingsföretaget som ersättning för förmedlingstjänsten.

Om i stället förmedlingsföretaget är hyresvärd ska innehavaren endast ta upp ersättningen från förmedlingsföretaget, som hyresintäkt. I det senare fallet ska avgiften till förmedlingsföretaget alltså inte räknas med i hyresintäkten, till skillnad från i det första fallet. Företaget betraktas normalt som hyresvärd om det hyr ut i eget namn, exempelvis annonserar, använder sitt eget namn i hyresavtal och fakturor, tar ansvar för att avtalsvillkoren uppfylls (tillträde, ersättning, bostadens skick m.m.) och gästerna meddelar sin ankomst samt hämtar nyckeln hos företaget.

Andra avgifter som ägaren av hyresobjektet betalar till förmedlingsföretaget får inte beaktas i beräkningen.

Som intäkt av uthyrning räknas även ersättning vid uthyrning av parkeringsplats som ingår som del av en privatbostad, ersättning vid uthyrning av hyresrätt samt ersättning vid uthyrning av fristående parkeringsplats

En ersättning vid uthyrning ska tas upp om ersättningen efter avdrag (se "Gren för bestämning av avdragen") för utgifter för uthyrningen resulterar i ett överskott. Överskottet tas upp som inkomst av uthyrning i Inkomstdeklarationen som hyresinkomst i inkomstslaget kapital.

## Privatbostadsfastighet

Med en privatbostadsfastighet menas ett småhus som används som privatbostad av ägaren eller närstående. Med ett småhus menas en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Med småhus jämföras även ägarlägenhet. Även ett småhus på annans mark, t.ex. arrenderad mark, kan klassificeras som privatbostadsfastighet. Fastigheter som inte uppfyller dessa krav är näringsfastigheter.

## Bostadsrätt

Med bostadsrätt menas i inkomstskattesammanhang en andel i ett privatbostadsföretag.

Ett privatbostadsföretag är en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag som i sin verksamhet – till klart övervägande del – tillhandahåller bostäder till sina medlemmar eller delägare. Bostäderna ska upplåtas i de byggnader som den ekonomiska föreningen eller aktiebolaget äger. Uttrycket till klart övervägande del innebär 60 procent eller mer.

Som privatbostadsföretag räknas också en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet – uteslutande eller så gott som uteslutande – består i att åt medlemmarna eller delägarna tillhandahålla garage, eller någon annan anordning i byggnader som ägs av privatbostadsföretaget och som är avsedd för medlemmarnas eller delägarnas personliga räkning.

Såväl bostadsrättsföreningar som bostadsföreningar och bostadsaktiebolag kan vara privatbostadsföretag.

En privatbostadsrätt är en andel i ett privatbostadsföretag som används som privatbostad av ägaren eller närstående. En andel i ett privatbostadsföretag som inte används som privatbostad är en näringsbostadsrätt. Privatpersoner och i vissa fall dödsbon kan inneha en privatbostadsrätt.

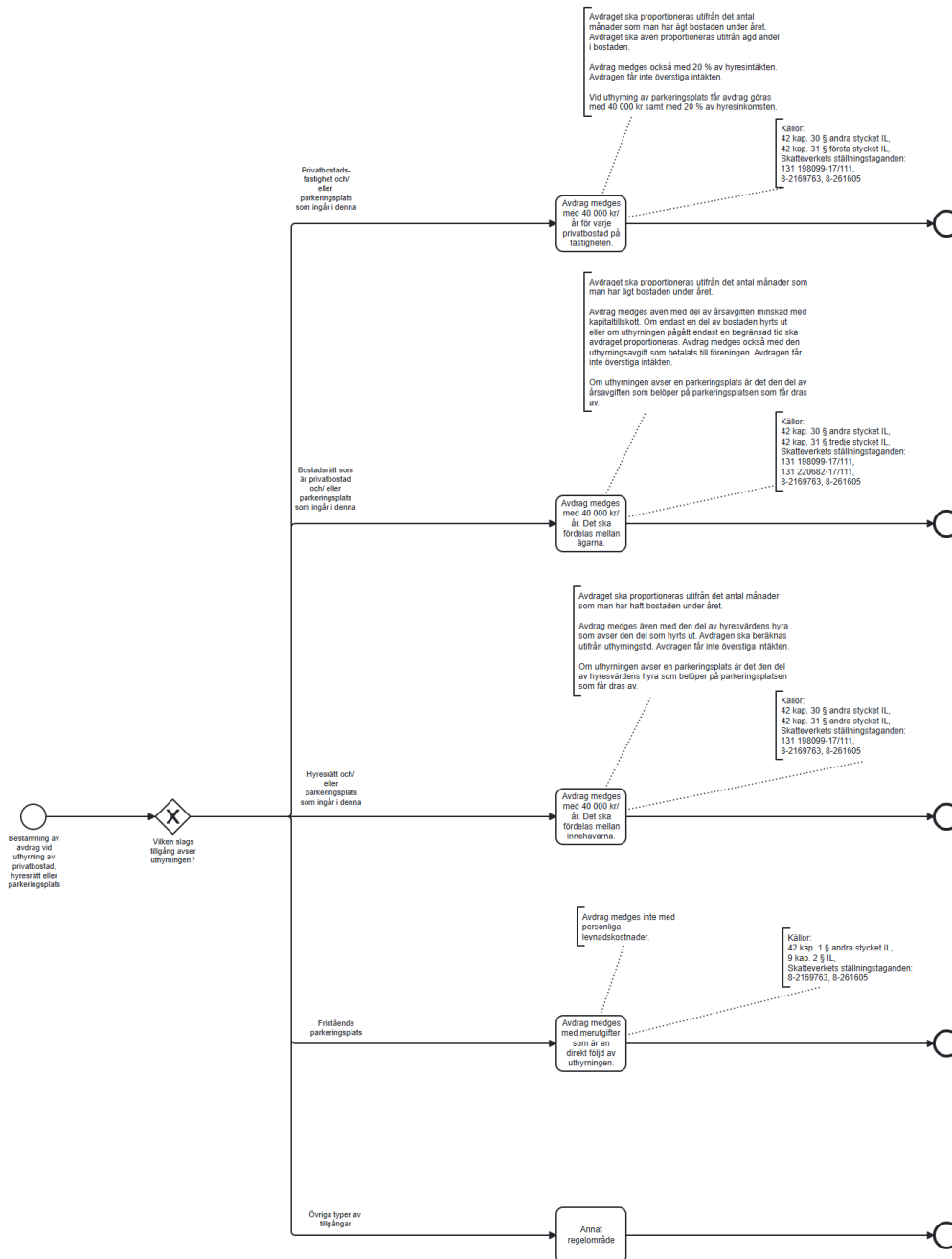
## Delning av laddbox

Med begreppet laddbox menas en laddstation för laddning av eldrivna fordon. Med begreppet delning av laddbox menas att innehavaren av laddboxen säljer el från laddboxen till någon annan.

## Särfakturering

Med begreppet särfakturering menas i det här sammanhanget att fakturan till hyresgästen delas upp mellan hyresvärd och hyresgäst, beroende på de olika tjänster som ingår i uthyrningen enligt avtalet. Om avtalet innefattar såväl uthyrning av parkeringsplats som försäljning av el och behovet av att ladda bilen är överordnat behovet av att hyra parkeringsplatsen, ska intäkten från uthyrningen redovisas för sig som hyresintäkt från uthyrningen medan försäljningen av el enligt Skatteverkets uppfattning ska tas upp som försäljningsintäkt i en kapitalvinstberäkning.

## Gren för bestämning av avdragen



## Begrepp och stödtexter för grenen bestämning av avdragen

### Privatbostadsfastighet

Med begreppet privatbostadsfastighet menas samma tillgång som definieras under rubriken "Gren för bestämning av hyresintäkt". Vid uthyrning av en privatbostadsfastighet ska avdrag från hyresintäkten göras med ett schablonavdrag på 40 000 kr. Om det finns flera delägare till bostaden anser Skatteverket att detta belopp ska fördelas i relation till varje delägars ägarandel i privatbostaden. Det gäller även om endast en av delägarna tar emot och beskattas för en hyresinkomst. Avdraget kan alltså inte fritt fördelas mellan delägarna till bostaden.

Om det finns flera privatbostäder (småhus) på en och samma privatbostadsfastighet anser Skatteverket att varje småhus medför rätt till ett schablonavdrag på 40 000 kr. Om en bostad byter ägare under året ska avdraget på 40 000 kr även fördelas utifrån den tid hyresvärdens också har ägt densamma.

En ägare till en privatbostadsfastighet som hyrts ut får även dra av ytterligare 20 procent från hyresintäkten. Avdragen får inte överstiga intäkten vid uthyrningen.

Om en privatbostadsfastighet hyrs ut genom ett förmedlingsföretag anser Skatteverket att något extra avdrag utöver 40 000 kr (schablonavdraget) inte får ske för utgifter till förmedlingsföretaget.

Om en parkeringsplats ingår i en privatbostadsfastighet, anser Skatteverket att avdrag ska göras med schablonbeloppet 40 000 kr, samt med 20 procent av hyresinkomsten. Avdragen får inte överstiga intäkten vid uthyrningen.

## Bostadsrätt

Med begreppet bostadsrätt menas samma tillgång som definieras under rubriken "Gren för bestämning av hyresintäkt". Om en privatbostadsrätt hyrts ut medges dels ett avdrag på 40 000 kr (schablonavdraget), dels avdrag med månadsavgiften till bostadsrättsföreningen. Ett schablonavdrag på 40 000 kr medges för varje privatbostad. Om två personer gemensamt äger en privatbostad så ska schablonavdraget fördelas mellan dem. Skatteverket anser att avdraget ska fördelas mellan delägarna i förhållande till var och ens ägarandel av privatbostaden.

Om bostaden har köpts eller sålts under året anser Skatteverket att schablonavdraget ska begränsas med hänsyn till innehavstiden av bostaden.

Om endast del av en bostadsrätt som är privatbostad hyrts ut, får avdrag göras med den del av månadsavgiften som motsvarar vad som hyrts ut. Denna del ska beräknas genom en proportionering av den egna avgiften i förhållande till den uthyrda delens storlek av hela lägenhetens storlek.

För bostadsrätter gäller även att endast den del av avgiften som överstiger kapitaltillskott till föreningen är avdragsgill.

Avdraget ska beräknas med hänsyn till den faktiska tid under året som bostaden har varit uthyrd enligt hyresavtalet. Avdraget får också beräknas med hänsyn till det sammanlagda antalet nätter under året som lägenheten har varit uthyrd. Avdraget ska för samtliga uthyrningstillfällen under året beräknas

- efter den faktiska hyrestiden enligt hyresavtalen, eller
- efter antalet nätter som lägenheten har varit uthyrd.

En bostadsrättsförening får ta ut en avgift från en medlem som hyr ut i andra hand. Skatteverket anser att denna avgift är avdragsgill vid beräkning av årsavgiften.

När bostadsrätten hyrs ut genom ett förmedlingsföretag anser Skatteverket att något extra avdrag utöver 40 000 kr (schablonavdraget) inte får ske för utgifter till förmedlingsföretaget.

Om en parkeringsplats ingår som del i upplåtelsen av en privatbostadsrätt och parkeringsplatsen har hyrts ut, så ska avdrag från intäkten från uthyrningen göras med schablonbeloppet 40 000 kr samt den del av avgiften till föreningen som avser den uthyrda parkeringsplatsen. Vanligtvis bör det vara en mindre del av avgiften, som kan anses belöpa på parkeringsplatsen. Bedömningen kan t.ex. utgå ifrån hur hög avgiften skulle vara utan tillgång till parkeringsplatsen. Avdragen får inte överstiga intäkten vid uthyrningen.

Att en parkeringsplats ingår i bostadsrätten innebär i inkomstskattesammanhang att den är en del av upplåtelsen av bostaden. En parkeringsplats som man hyr av föreningen medan man själv innehar en bostadsrätt ses som en fristående p-plats. Det finns även parkeringsplatser som upplåts separat.

## Hyresrätt

Med begreppet hyresrätt menas samma tillgång som definieras under rubriken "Beslutsträd med specifikationens olika grenar". Om en hyresrätt hyrts ut medges avdrag med 40 000 kr (schablonavdraget) för varje hyresrätt. Detta innebär att om två personer gemensamt innehar en hyresrätt får var och en göra avdrag med 20 000 kr. Om hyresrätten har innehafts endast under del av året anser Skatteverket att schablonavdraget ska begränsas med hänsyn till innehavstiden av bostaden.

Det förekommer att två eller flera hyreslägenheter byggs samman och används som en bostad. Skatteverket anser i dessa fall att varje sådan hyreslägenhet ger möjlighet till ett schablonavdrag. Vart och ett av dessa schablonavdrag hör dock helt och hållet till de intäkter som avser respektive hyreslägenhet. Vad som är en lägenhet ska avgränsas på samma sätt som i hyreslagen.

Vid uthyrning av hyresrätt får avdrag dessutom göras för innehavarens egen hyra som motsvarar hyran för den del som hyrts ut. Denna del ska beräknas genom en proportionering av den egna hyran i förhållande till den uthyrda delens storlek av hela den egna lägenhetens storlek. Skatteverket anser att med den uthyrda delen avses den del av bostaden som hyresgästen ensam disponerar över.

Avdraget får inte överstiga intäkten från uthyrningen.

Avdraget ska beräknas med hänsyn till den faktiska tid under året som lägenheten har varit uthyrd, enligt hyresavtalen. Avdraget får också beräknas med hänsyn till det sammanlagda antalet nätter under året som lägenheten har varit uthyrd. Avdraget ska för samtliga uthyrningar under året beräknas, antingen efter den faktiska hyrestiden enligt hyresavtalen, eller efter antalet nätter som lägenheten har varit uthyrd.

När hyresrätten hyrs ut genom ett förmedlingsföretag anser Skatteverket att något extra avdrag utöver 40 000 kr (schablonavdraget) inte får ske för utgifter till förmedlingsföretaget.

Om en parkeringsplats ingår som del av en hyresrätt och parkeringsplatsen har hyrts ut, så ska avdrag från hyresintäkten göras med 40 000 kr (schablonbeloppet) samt den del av hyran som avser den uthyrda parkeringsplatsen. Avdraget får inte överstiga intäkten vid uthyrningen.

## En fristående parkeringsplats utan laddbox

Med begreppet parkeringsplats menas samma tillgång som definieras under rubriken "Beslutsträd med specifikationens olika grenar". En parkeringsplats, som är skild från uthyrningen av bostaden kan hyras ut. En sådan fristående nyttjanderätt till en parkeringsplats ingår inte i privatbostaden och avser inte heller hyresrätt till en bostad. Nyttjanderätten till parkeringsplatsen är en tillgång. Från den intäkt vid uthyrning som ska tas upp till beskattning till följd av uthyrningen av tillgången, ska avdrag göras för eventuella merutgifter som är en direkt följd av uthyrningen. Avdrag medges inte för personliga levnadskostnader.

## En fristående parkeringsplats med laddbox

Med begreppet parkeringsplats menas samma tillgång som definieras under rubriken "Beslutsträd med specifikationens olika grenar". En fristående parkeringsplats som är skild från uthyrningen av bostaden kan hyras ut. En sådan fristående nyttjanderätt till en parkeringsplats ingår inte i privatbostaden. Parkeringsplatsen kan inkludera en s.k. laddbox.

Mottagen ersättning för tillhandahållande av el via en laddbox ska beskattas som försäljning av el om behovet av att ladda elbilen är helt överordnat behovet av en tillfällig parkeringsplats (delning av laddbox). Den del av ersättningen som avser el ska tas upp till beskattning som försäljningsintäkt i en kapitalvinstberäkning. Avdrag ska göras för anskaffningsutgiften för inköp av elen.

En parkeringsplats med tillhörande laddbox kan även hyras ut för en längre tidsperiod än vad som krävs för att ladda en elbil. Mottagen ersättning kan i ett sådant fall avse både uthyrning av parkeringsplats och försäljning av el. En fast ersättning, som inte är beroende av den mängd el som hyresgästen tar ut från stolpen, ska i sin helhet anses hänförlig till uthyrning av parkeringsplatsen. Avdrag medges med de merutgifter som uppkommer till följd av uthyrningen. Personliga levnadskostnader är aldrig avdragsgilla.

Om en viss del av ersättningen i stället beräknas med hänsyn till den faktiska mängden el som hyresgästen tar ut från laddboxen och därför särdebiteras, ska den delen av ersättningen kapitalvinstbeskattas som försäljning av el. Avdrag medges för anskaffningsutgiften för elen.

Den resterande delen av ersättningen som avser uthyrning av parkeringsplats behandlas som hyresintäkt. Avdrag medges med de merutgifter som uppkommit till följd av uthyrningen. Personliga levnadskostnader är inte avdragsgilla.

## Referenser i denna specifikation

### Lagar & förordningar

- Inkomstskattelagen (1999:1229)

### Propositioner

- Proposition 1989/90:110 om reformerad inkomst- och företagsbeskattning, s. 513
- Proposition 1999/2000:2, Inkomstskattelagen, s. 498 f.

### Ställningstaganden

- Kapital - vad utgör ersättning för uthyrning av privatbostad, diarienummer: 131 951294-09/111
- Uthyrning av privatbostaden genom ett företag, diarienummer: 131 496848-15/111
- Schablonavdrag vid uthyrning av den egna bostaden (privatbostad), diarienummer: 131 362366-13/111
- Avdrag för avgift eller hyra vid uthyrning av en bostadsrätt eller en hyreslägenhet, diarienummer: 131 220682-17/111
- Avdrag för avgift för andrahandsupplåtelse vid uthyrning av privatbostadsrätt, diarienummer: 131 447454-14/111
- Kapital - avdrag vid uthyrning av en avgränsad del av hyres- eller bostadsrättslägenhet till inneboende, diarienummer: 131 416289-10/111
- Uthyrning av bostad – ett schablonavdrag för varje privatbostad och hyreslägenhet, diarienummer: 131 198099-17/111
- Uthyrning av parkeringsplats, som beskattas i inkomstslaget kapital, diarienummer: 8-261605
- Beskattning i inkomstslaget kapital vid s.k. delning av laddbox eller vid uthyrning av parkeringsplats med tillhörande laddbox, diarienummer: 8-2169763
- Inkomstbeskattning vid uthyrning av nyttjanderätt som exempelvis time-share eller leasehold, diarienummer: 131 102503-08/111

### Allmänna råd

Skatteverkets allmänna råd om gränsdragning mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag samt beskattning av oäkta bostadsföretag och dess medlemmar [SKV A 2008:25](#)