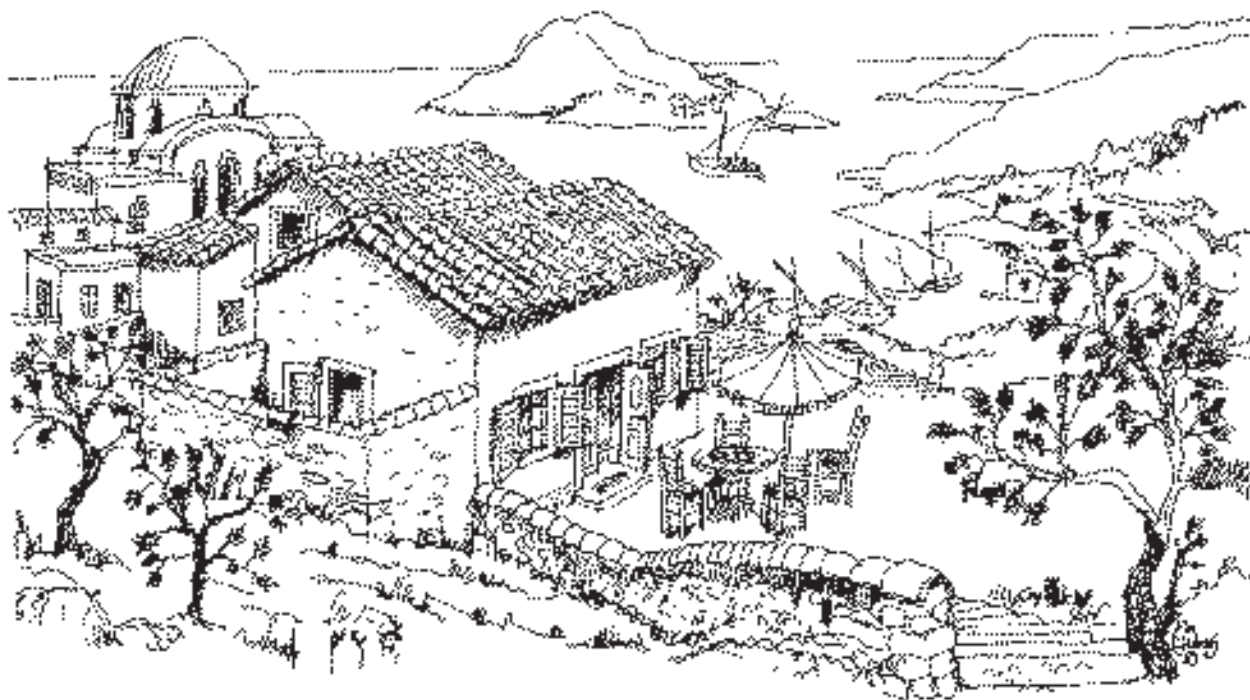


Hur man deklarerar sin bostad i utlandet



Denna broschyr vänder sig till dig som är bosatt i Sverige eller vistas här stadigvarande, och som direkt eller indirekt äger en bostad utomlands.

Broschyren tar däremot inte upp hur juridiska personer ska beskattas för innehav av fastighet eller bostad i utlandet.

INNEHÅLL

Allmänt om beskattning av bostäder utomlands ... 2	Nyttjanderätt till bostad 7
Fastigheter och ägarlägenheter 2	Avdrag för ränteutgifter 7
Privatbostadsfastighet 2	Betalning i utländsk valuta 7
Näringsfastighet 3	Uppskov med beskattning av vinst 7
Bostadsrätter och liknande 5	Att undvika dubbelbeskattning 8
Privatbostad 5	
Aktie eller andel i ett oäkta bostadsföretag 6	

Allmänt om beskattning av bostäder utomlands

I normalfallet har Sverige rätt att beskatta en bostad utomlands om du är bosatt i Sverige eller vistas här stadigvarande. Hur bostaden ska beskattas beror bland annat på ägandeform, och användningssätt.

Följande innehav är vanligast:

- **Fastighet:** Du äger själv en fastighet eller en viss andel av denna
- **Ägarlägenhet:** Du äger en bostadslägenhet som är en avgränsad del i ett flerbostadshus
- **Bostadsrätt eller liknande:** Du äger aktier eller andelar i bolag, förening eller liknande som medför nyttjanderätt till en bostad. Bolaget eller föreningen äger fastigheten

- **Nyttjanderätt** (s.k. time-share och liknande): Du har enbart rätt att nyttja bostaden under än längre eller kortare tid.

Från den 1 januari 2008 är du som har en utländsk privatbostad inte längre skyldig att betala fastighets-skatt. Den kommunala fastighetsavgiften omfattar inte utländska privatbostäder.

Fastigheter och ägarlägenheter

När du ska bedöma om du äger en fastighet i utlandet utgår du från vad som räknas som fast egendom i det land där egendomen ligger. Detta gäller även ägarlägenheter. Skulle egendomen också vara fast egendom i Sverige om den hade legat här, kan den alltid betraktas som en fastighet.

Sedan den 1 maj 2009 gäller nya regler som gör det möjligt att inrätta ägarlägenheter i form av ägarlägenhetsfastigheter i Sverige. Enligt de nya reglerna äger du en ägarlägenhet direkt. Den är en så kallad tredimensionell fastighet (avgränsad både horisontellt och vertikalt) av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, som är som är avsedd att rymma endast en bostadslägenhet. Skattereglerna för ägarlägenheter är i sak samma som för småhus.

En fastighet eller ägarlägenhet i Sverige eller utomlands är skattemässigt antingen en privatbostadsfastighet eller en näringsfastighet. Nedan kan du läsa mer om villkoren för att en fastighet eller ägarlägenhet ska räknas som privatbostadsfastighet eller näringsfastighet.

Det är bara fysiska personer och dödsbon som kan äga en privatbostadsfastighet. Fastigheter som ägs av bolag och juridiska personer är alltid näringsfastigheter.

Privatbostadsfastighet

För att avgöra om din fastighet eller ägarlägenhet i utlandet kan räknas som en privatbostadsfastighet gör du en bedömning i två steg.

Steg 1 – Finns det ett småhus, en ägarlägenhet eller tomtmark till småhus eller ägarlägenhet?

Det första villkoret som ska vara uppfyllt är:

- att det finns en byggnad på fastigheten som är jämförlig med ett småhus eller
- att det finns en lägenhet i ett flerbostadshus som är jämförlig med en ägarlägenhet eller
- att det finns en avsikt att bebygga marken med något som är jämförligt med ett småhus eller en ägarlägenhet, om fastigheten utgörs av tomtmark.

Vid den svenska fastighetstaxeringen räknas en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer som ett småhus. En byggnad som hör till en tredimensionell fastighet, och som är inrättad till bostad åt en enda familj, räknas som en ägarlägenhet.

Någon motsvarighet till den svenska fastighetstaxeringen finns inte för fastigheter i utlandet. Du får därför bedöma vad som skulle ha gällt om den utländska fastigheten eller ägarlägenheten hade taxerats i Sverige när du avgör om det finns eller kommer att finnas ett småhus eller en ägarlägenhet på fastigheten.

Småhuset eller ägarlägenheten kan ligga på din egen mark eller på någon annans mark. Enfamiljshus eller tvåfamiljshus, villor och liknande, eller ägarlägenheter i utlandet är oftast privatbostadsfastigheter.

En ägarlägenhet kan i vissa fall räknas som ett småhus

I vissa fall kan en utländsk ägarlägenhet som inte motsvarar en svensk ägarlägenhet i stället ses som

en utländsk motsvarighet till ett småhus. Så kan till exempel vara fallet för en ägarlägenhet som är inrättad till bostad åt två familjer. Med ägarlägenhet avses då en formellt bildad enhet som utgörs av en bostads-lägenhet. Det ska föras en officiell förteckning över lägenheterna som separata tillgångar med uppgift om innehavaren till respektive lägenhet. Innehavaren ska förfoga över sin lägenhet som ägare, vilket innebär en rätt att överlåta, upplåta och pantsätta tillgången.

Läs mer i Skatteverkets skrivelse "Utländska s.k. ägarlägenheter vid tillämpning av inkomstskattelagen". Den finns på www.skatteverket.se/rattsinformation. Gå till **Ställningstaganden** och datumet **2007-10-30**.

Steg 2 – Är småhuset eller ägarlägenheten en privatbostad?

Det andra villkoret som ska vara uppfyllt är att

- småhuset
- ägarlägenheten eller
- det småhus eller den ägarlägenhet som ska byggas på tomtmarken

ska vara en privatbostad.

Användnings sättet, eller det tänkta användnings sättet avgör om du har en privatbostad eller inte. Med användnings sätt menas användningen av ytan och inte användningen i tiden. Det är tillräckligt att du som ägare eller dina närstående avser att använda huset eller lägenheten som bostad. Att bostaden varit uthyrd viss tid till någon utomstående hindrar inte att den i vissa fall är en privatbostad för dig som ägare. Detta förutsätter dock att du eller dina närstående inom överskådlig tid ska använda huset eller lägenheten som bostad för egen del. Omständigheterna i ditt fall avgör om bostaden ska räknas som privatbostad för dig.

- **Enfamiljshus och ägarlägenhet:** Om du som ägare eller dina närstående använder eller ska använda övervägande del, mer än 50 % av ytan, i enfamiljshuset eller ägarlägenheten för permanent- eller fritidsboende är det en privatbostad.
- **Tvåfamiljshus:** Om du som ägare eller dina närstående använder eller ska använda huset till väsentlig del, minst 40 % av ytan, för permanent- eller fritidsboende är det en privatbostad.

Med **närstående** menas

- föräldrar
- far- och morföräldrar
- make
- barn (även styvbarn och fosterbarn)
- barns make
- syskon
- syskons make
- syskons barn
- dödsbo som du eller någon av de tidigare nämnda personerna är delägare i.

Din sambo jämställs med make om ni har eller har haft gemensamma barn eller om ni tidigare varit gifta med varandra.

Bedömningen av om din bostad är privatbostad eller inte görs vid varje kalenderårs utgång eller vid överlåtelse tidpunkten om du har överlåtit bostaden under året. Det finns en "tröghetsregel" som innebär att bostaden kan fortsätta att räknas som din privatbostad (under förutsättning att du inte önskar annat) ända till utgången av andra året efter det att förutsättningarna för att vara privatbostad egentligen har upphört.

Uthyrning m.m.

Om du hyr ut en privatbostadsfastighet utomlands ska du deklarerar överskott från uthyrningen i inkomstslaget kapital. Detsamma gäller överskott från försäljning av produkter (exempelvis skog).

Man får dra av 12 000 kr per privatbostadsfastighet (inte per delägare) från hyresintäkten och ersättningen från försäljning av produkter. Vid uthyrning får du dessutom dra av 20 % av hyresersättningen. Du får inte göra avdrag med högre belopp även om dina faktiska utgifter har varit högre. Använd gärna hjälpblanketten, "Uthyrning m.m." (SKV 2199), för att räkna ut eventuellt överskott av uthyrningen eller försäljningen av produkter.

Exempel

Hyresintäkt	30 000
Avdrag (skattefri del)	- 12 000
Avdrag 20 % (av 30 000)	- 6 000
Skattepliktig inkomst	12 000

Försäljning

Om du säljer en privatbostadsfastighet i utlandet ska vinsten tas upp eller förlusten dras av i inkomstslaget kapital, på samma sätt som för en fastighet som ligger i Sverige. Använd blankett K5 (SKV 2105) när du deklarerar försäljningen. Ytterligare information finns i broschyren "Försäljning av småhus och ägarlägenhet" (SKV 379). Du ska räkna om försäljningspriset, inköpspriset och dina förbättringsutgifter m.m. i utländsk valuta till svenska kronor. Läs mer under rubriken "Betaling i utländsk valuta" på sidan 7.

Näringsfastighet

Om en fastighet eller ägarlägenhet inte uppfyller villkoren för att vara privatbostadsfastighet är den en näringsfastighet.

Uthyrning och eget boende

Näringsfastighet utomlands deklarerar du på blankett NE (SKV 2161). Läs om hur du fyller i blanketten

i broschyren "Bokföring, bokslut och deklaration, del 2" (SKV 283). När du beräknar inkomsten tillämpar du samma regler som för näringsfastigheter i Sverige. Läs mer i Skatteverkets broschyr "Skatte-regler för enskilda näringsidkare" (SKV 295). Se speciellt avsnittet "Särskilt om näringsfastighet".

Intäkter

Som intäkt ska du ta upp

- hyresinkomster eller annan ersättning som du har fått vid uthyrning
- bostadsförmån, som motsvarar vad du skulle ha fått betala om du hyrt fastigheten.

Bostadsförmån – huvudregeln

Du ska ta upp bostadsförmån oavsett om du har bott i huset eller inte under förutsättning att inte hela huset har varit uthyrt. Bostadsförmånen ska beräknas för den del av fastigheten och den tid fastigheten har varit disponibel för dig som ägare. Om fastigheten varit i sådant skick att du har kunnat använda den hela året, men du har valt att bo där under t.ex. fyra månader ska förmånsvärdet ändå beräknas för *hela* året.

Beräkna bostadsförmånens värde utifrån de hyrespriser som gäller på den ort där fastigheten ligger. Ta hänsyn till att hyrespriset kan variera mellan hög- och lågsäsong.

Om du inte har hyrt ut din bostad alls under ett år får du göra en uppskattning av vad årshyran skulle ha varit om du hyrt ut bostaden på årsbasis. Har du hyrt ut fastigheten under en del av året ska bostadsförmånen beräknas för den återstående delen av året som om du hade disponerat bostaden själv.

Exempel

Olle hyr ut sin fastighet under perioden maj–augusti för 20 000 kr. För den övriga tiden av året, dvs. januari–april samt september–december, uppskattar Olle att hyrespriset skulle ha varit totalt 16 000 kr. Hans sammanlagda intäkt blir 36 000 kr.

Bostadsförmån – schablonmetoden

Om det är omöjligt att beräkna bostadsförmånen utifrån hyrespriset på orten kan du använda schablonmetoden. Schablonmetoden baseras på fastighetens anskaffningsutgift (det pris du en gång köpte bostaden för) omräknad till dagens penningvärde med omräkningstal som beräknas av Skatteverket. Omräkningstalen finns på www.skatteverket.se. I anskaffningsutgiften räknar man även in utgifter för mer omfattande ny-, till-, eller ombyggnad. Femtio procent av den omräknade anskaffningsutgiften läggs sedan till grund för beräkning av förmånsvärdet.

Förmånsvärdet för helt år är:

- 10 % av den del av halva omräknade anskaffningsutgiften som inte överstiger 100 000 kronor
- 6 % av den del av halva omräknade anskaffningsutgiften som överstiger 100 000 kr men inte 200 000 kronor
- 3 % av den del av halva omräknade anskaffningsutgiften som överstiger 200 000 kronor.

Exempel

Eva köpte en fastighet 1979 för ett belopp motsvarande 400 000 kronor. Eva ska år 2009 (2010 års taxering) beräkna sitt bostadsförmånsvärde enligt schablonmetoden.

Omräkningstalet för att beräkna fastighetens värde år 2009 är 3,40 (omräkningstalet för år 1979). Fastighetens värde, omräknat till dagens penningvärde, blir 1 360 000 kr (400 000 kr x 3,40). 680 000 kr (50 % av 1 360 000 kr) läggs till grund för beräkning av förmånsvärdet.

Evas bostadsförmånsvärde beräknas därför enligt följande till 30 400 kr: (10 % av 100 000 kr) + (6 % av 100 000 kr) + (3 % av 480 000 kr).

Avdragsgilla utgifter

Du kan dra av följande utgifter

- Ränteutgifter för lån som du har använt för att köpa eller förbättra fastigheten. Tänk på att du inte kan dra av dessa ränteutgifter under kapital då detta leder till dubbelavdrag
- Utgifter för försäkringspremier, reparation, underhåll, renhållning, uppvärmning och elektricitet och liknande
- Värdeminskningsskatt enligt de regler som framgår i Skatteverkets broschyrer.

Överskott eller underskott

Om det blir ett överskott när du har dragit av utgifterna från intäkterna ska du normalt ta upp detta på inkomstdeklarationen som passiv näringsverksamhet.

Om det i stället blir ett underskott (utgifterna är högre än intäkterna) kan du antingen

- kvitta detta mot framtida överskott i näringsverksamheten i utlandet utan tidsbegränsning. Om fastigheten finns i ett EES-land får du dock kvitta underskottet mot överskott i en svensk verksamhet. Läs mer i Skatteverkets skrivelse "Självständig näringsverksamhet utomlands – EG-rättsliga frågor". Den finns på www.skatteverket.se/rattsinformation. Gå till **Ställningstaganden** och datumet **2008-12-17**.
eller
- räkna av underskottet mot eventuell vinst när du säljer fastigheten
eller

- begära att underskottet behandlas som kapitalförlust om bostaden är inrymd i en fastighet som räknas som ett andelshus. Du får då göra avdrag med 70 % av underskottet i inkomstslaget kapital, men bara om underskottet gäller en sådan bostadslägenhet som skulle ha varit din privatbostad om du hade ägt den som bostadsrätt.

Försäljning

Om du säljer en näringsfastighet utomlands ska vinsten tas upp eller förlusten dras av i inkomstslaget kapital på samma sätt som för en fastighet som ligger i Sverige. Du deklarerar försäljningen på blankett K7 (SKV 2107). Ytterligare information finns i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313). Läs också under rubriken "Betaling i utländsk valuta" på sidan 7.

Akkumulerade underskott ska dras av när du beräknar kapitalvinsten. Avdraget får inte överstiga vinsten.

Om det skulle kvarstå ett underskott som du inte har kunnat dra av vid kapitalvinstberäkningen och om fastigheten finns i ett EES-land, får du dra av 70 % av underskottet i inkomstslaget kapital. Du får göra avdraget först året efter försäljningsåret eller, om du begär det, detta år och de två följande åren. Läs mer i Skatteverkets skrivelse "Självständig näringsverksamhet utomlands – EG-rättsliga frågor". Den finns på www.skatteverket.se/rattsinformation. Gå till **Ställningstaganden** och datumet **2008-12-17**.

Bostadsrätter och liknande

Du kan disponera en bostad utomlands på ett sätt som är jämförbart med innehav av bostadsrätt i Sverige. Du ska i sådant fall äga aktier eller andelar i ett bolag, en förening eller liknande som i sin tur äger den fastighet som du disponerar bostaden i. Ett sådant innehav bedöms antingen som

- privatbostad
eller
- aktie eller andel i ett oäkta bostadsföretag.

Privatbostad

För att avgöra om en bostadsrätt eller liknande utomlands ska anses som en privatbostad görs bedömningen i två steg.

Steg 1 – Motsvarar bolaget eller föreningen ett privatbostadsföretag?

En första förutsättning för att ett innehav liknande bostadsrätt ska kunna betraktas som privatbostad är att bolaget eller föreningen motsvarar ett privatbostadsföretag. Definitionen privatbostadsföretag omfattar egentligen enbart svenska företag. Vid bedömningen av om en bostad är en privatbostad likställs dock en utländsk motsvarighet till ett privatbostadsföretag i Sverige med ett svenskt privatbostadsföretag.

Skillnaden mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag beskrivs i Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378). Reglerna innebär i korthet att en bostadsförening eller ett bostadsaktiebolag anses som privatbostadsföretag om minst 60 % av föreningens eller aktiebolagets verksamhet består i att tillägna medlemmar eller delägare (fysiska per-

soner) upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. Bedömningen görs med utgångspunkt i fastighetens hyresvärden. Fastigheten ska ha minst tre lägenheter.

Steg 2 – Är bostaden en privatbostad?

Den andra förutsättningen är att du som ägare eller dina närstående (se definitionen av närstående under avsnittet "Privatbostadsfastighet") ska använda eller avse att använda bostaden till övervägande del, mer än 50 % av bostadsrättens yta, för permanent- eller fritidsboende. Läs också om bedömningstidpunkten under "Privatbostadsfastighet".

Uthyrning

Om du hyr ut en bostadsrätt eller liknande som är privatbostad, ska du deklarerera överskott från uthyrningen i inkomstslaget kapital. Man får dra av 12 000 kr per bostad (inte per delägare) från hyresintakten. Du får dessutom dra av de avgifter eller den hyra (inte kapitaltillskott) som du har betalat till bolaget eller föreningen för den uthyrda delen. Du får inte göra avdrag med högre belopp även om dina faktiska utgifter skulle ha varit högre. Använd gärna hjälpblanketten "Uthyrning m.m." (SKV 2199) för att räkna ut eventuellt överskott av uthyrningen.

Försäljning

Om du säljer en privatbostad som finns inom EES-området beskattas du i inkomstslaget kapital på samma sätt som när du säljer en svensk privatbostadsrätt. Deklarera försäljningen på blankett K6 (SKV 2106). Läs mer i Skatteverkets broschyr "Försäljning av bostadsrätt" (SKV 321). Skulle den sålda bostaden inte kunna betraktas som privatbostad på grund av att den inte används i tillräcklig grad för eget eller

närståendes boende, men bostadsföretaget är jämförligt med ett svenskt privatbostadsföretag, ska den beskattas som en näringsbostadsrätt. Du ska då redovisa försäljningen på blankett K8 (SKV 2108).

Om du säljer en privatbostad i ett land *utanför EES-området* redovisar du försäljningen enligt de regler som gäller vid försäljning av aktier och andelar i svenska bolag. Kapitalvinst vid en sådan försäljning kan vara omfattad av skattelättnad, vilket innebär att vinsten ska tas upp med fem sjättedelar (kapitalförlust dras av med fem sjättedelar). Då krävs det att bostadsföretaget är en utländsk juridisk person med inkomstbeskattning som är jämförlig med beskattningen av ett svenskt företag med motsvarande inkomster. Försäljningen ska i så fall deklarerars på blankett K12 (SKV 2112), sidan 1.

Läs också under rubriken "Betaling i utländsk valuta" på sidan 7.

Aktie eller andel i ett oäkta bostadsföretag

Du anses ha andelar i ett oäkta bostadsföretag om bostadsföretaget inte uppfyller kraven på att vara privatbostadsföretag på grund av att fastigheten till större delen består av butikslokaler eller liknande.

Uthyrning och eget boende

Ditt eget boende beskattas genom att du tar upp ett bostadsförmånsvärde som kapitalinkomst (utdelning). Uthyrningsinkomster beskattas också. Läs mer i Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378) under avsnittet "Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – fysisk person".

Är det omöjligt att avgöra hyrespriset på orten när du beräknar din bostadsförmån, kan förmånen beräknas som i avsnittet "Näringsfastighet". Se särskilt "Bostadsförmån – schablonmetoden" på sidan 4.

Försäljning

Om du säljer aktier eller andelar i ett oäkta bostadsföretag beskattas dessa på samma sätt som när du säljer aktier och andelar svenska bolag.

Skattelättnad för utdelning och kapitalvinst

Utdelning och/eller kapitalvinst vid försäljning kan vara omfattad av skattelättnad, vilket innebär att du ska ta upp fem sjättedelar av utdelningen eller vinsten (kapitalförlust dras av med fem sjättedelar). Då krävs det att bostadsföretaget är en utländsk juridisk person med inkomstbeskattning som är jämförlig med beskattningen av ett svenskt företag med motsvarande inkomster. Utdelning och försäljning ska i så fall deklarerars på blankett K12, sidan 1.

De gamla lättnadsregler som övergångsvis tillämpas på utdelning och vinst för bostäder i svenska oäkta bostadsföretag (till och med inkomståret 2011/deklarationen 2012) kan vara tillämpliga om bostadsföretaget finns i ett EES-land. Läs mer i Skatteverkets skrivelse "Lättnadsregler vid utdelning och kapitalvinst från oäkta bostadsföretag – EG-rätt". Den finns på www.skatteverket.se/rattsinformation. Gå till **Ställningstaganden** och datumet **2007-04-11**. Använder du de gamla lättnadsreglerna ska utdelning och försäljning deklarerars på blankett K12, sidan 2.

Delägarbeskattning

Om du äger andelar i ett utländskt bolag anses de i vissa fall varken motsvara andelar i ett privatbostadsföretag eller i ett oäkta bostadsföretag. Reglerna kan vara sådana att bolagets inkomster beskattas löpande hos delägarna i det land där bolaget är hemmahörande. I ett sådant fall kan det bli fråga om att beskatta dig som är delägare och bosatt i Sverige för din andel av företagets löpande resultat enligt principerna för handelsbolag. Du ska deklarerars inkomsten som näringsverksamhet på samma sätt som för näringsfastigheter. Säljer du en sådan andel deklarerars du den som en övrig tillgång (kapitalplacering) på blankett K4, avsnitt D (SKV 2104).

Nyttjanderätt till bostad

I stället för att ha förvärvat en fastighet eller aktie/andel i ett bostadsföretag kan du ha förvärvat rätten att utnyttja en bostad under en viss tid. Det kan vara fråga om time-sharing, som oftast innebär att du har köpt ett semestercertifikat eller liknande som ger dig rätt att utnyttja en lägenhet under en viss tid av året. Det kan också vara fråga om s.k. leasehold, som ger dig rätt att ta en byggnad eller del av denna i besittning under en viss tidsperiod. Själva innehavet av en nyttjanderätt ger inte upphov till någon inkomstbeskattning.

Uthyrning

Om du hyr ut en nyttjanderätt utomlands ska du deklarera överskott från uthyrningen i inkomstslaget kapital. Man har rätt att dra av 12 000 kr per hyres-

lägenhet (inte per delägare) från hyresintäkten. Du får dessutom dra av den hyra eller avgift som du har betalat för den uthyrda delen. Du får inte göra avdrag med högre belopp även om dina faktiska utgifter skulle ha varit högre. Använd gärna hjälpblanketten "Uthyrning m.m." (SKV 2199) för att räkna ut eventuellt överskott av uthyrningen.

Försäljning

Om du säljer en nyttjanderätt, t.ex. time-share, ska du deklarera försäljningen på blankett K9 som personlig tillgång. En förlust är inte avdragsgill. Läs mer i Skatteverkets skrivelse "Avdrag för förlust vid försäljning av time-share" som finns på www.skatteverket.se/rattsinformation. Gå till **Ställningstaganden** och datumet **2004-10-08**.

Avdrag för ränteutgifter

Ränteutgifter för bostäder utomlands är normalt avdragsgilla i inkomstslaget kapital. Undantaget är om bostaden ska redovisas som näringsfastighet. Då ska du dra av ränteutgifterna i näringsverksamheten, som du redovisar på blankett NE.

Ränteutgifter som är avdragsgilla i inkomstslaget kapital får du dra av även om bostaden undantas från beskattning i Sverige på grund av bestämmelser i skatteavtal. Detta gäller dock inte sådana ränteutgifter som är hänförliga till uthyrning av privatbostad.

Betalning i utländsk valuta

Om du har sålt egendom och fått betalning i utländsk valuta ska försäljningsersättningen räknas om till svenska kronor efter valutakursen den dag då köpeavtalet undertecknades. Om du har växlat ersättningen till svenska kronor inom trettio dagar från det att köpeavtalet skrevs under ska du i stället använda valutakursen på växlingsdagen när du beräknar värdet på försäljningsersättningen.

Har du betalat anskaffningsutgiften för den sålda egendomen i utländsk valuta ska den räknas om till svenska kronor efter valutakursen den dag då köpeavtalet skrevs under. Eventuella förbättringsutgifter räknas om med valutakursen som gällde vid den tidpunkt då du hade utgifterna. Du ska räkna om beloppen även om du inte var bosatt i Sverige vid den tidpunkt då du köpte egendomen eller hade förbättringsutgifterna.

Uppskov med beskattning av vinst

Numera har du möjlighet att få uppskov med beskattning av vinst om du säljer en ursprungsbostad eller om du förvärvar av en ersättningsbostad inom EES-området. Uppskovsreglerna beskrivs närmare i

Skatteverkets broschyrer "Försäljning av småhus och ägarlägenhet" (SKV 379) och "Försäljning av bostadsrätt" (SKV 321).

Att undvika dubbelbeskattning

En bostad kan bli beskattad även 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 svensk skatt som tas ut för bostaden.

Med utländsk skatt avses

- slutlig inkomstskatt
- skatt jämförlig med den svenska fastighetsskatten, den kommunala fastighetsavgiften *eller*
- skatt som beräknats på schablonintäkt eller liknande på privatbostad utomlands.

Om Sverige har ingått ett skatteavtal med det land som bostaden ligger i regleras beskattningsrätten i avtalet. Om skatteavtalet är 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. Om en inkomst är undantagen från beskattning i Sverige på grund av skatteavtal måste du ändå ta hänsyn till denna när du bedömer om du ska lämna deklaration i Sverige.

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

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

Skatteupplysningens öppettider:
måndag–torsdag kl. 8–19, fredag kl. 8–16



Skatteverket

SKV 398 utgåva 14. Utgiven av Skatteverket i april 2010.

Denna broschyr har inte tryckts utan finns bara som pdf-fil på www.skatteverket.se