

Finansdepartementet

Skatte- och tullavdelningen

Ett höjt schablonavdrag vid  
uthyrning av bostäder, m.m.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
1 Lagförslag.....	4
2 Höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder .....	6
2.1 Gällande rätt.....	6
2.2 Höjt schablonavdrag .....	7
3 Höjd beloppsgräns för avdrag för resor .....	9
4 Offentligfinansiella effekter, m.m. ....	9
5 Författningskommentar.....	11

## Sammanfattning

Vid upplåtelse av en privatbostadsfastighet eller en privatbostad och vid avyttring av produkter från en sådan fastighet eller bostad samt vid upplåtelse av en bostad som innehas med hyresrätt (hyreslägenhet) ska ersättningen enligt 42 kap. 30 § inkomstskattelagen tas upp i inkomstslaget kapital. Utgifter för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället ska avdrag göras med ett fast schablonbelopp som uppgår till 18 000 kronor per år. I promemorian föreslås att detta schablonbelopp ska höjas till 21 000 kronor.

I promemorian föreslås också att beloppsgränsen över vilken utgifter för inställelseresor samt för resor mellan bostaden och arbets- respektive utbildningsplatsen får dras av höjs från 9 000 till 10 000 kronor.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2012.

# 1 Lagförslag

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 2 § och 42 kap. 30 § inkomstskattelagen (1999:1229)<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## **12 kap.**

### **2 §<sup>2</sup>**

Utgifter som avses i följande paragrafer ska dras av utan någon beloppsmässig begränsning, nämligen utgifter

- vid tjänsteresor enligt 5–17 §§,
- vid tillfälligt arbete på annan ort eller vid dubbel bosättning enligt 18–22 och 31 §§,
- för hemresor enligt 24 och 31 §§,
- för egenavgifter enligt 36 §, och
- i hobbyverksamhet enligt 37 §.

Första stycket gäller också i fråga om utgifter för resor i tjänsten som företas med annat transportmedel än egen bil eller förmånsbil.

Utgifter för inställelseresor enligt 25 § och för resor mellan bostaden och arbets- och utbildningsplatsen enligt 26–31 §§ ska dras av bara till den del kostnaderna under beskattningsåret sammanlagt överstiger 9 000 kronor. Övriga utgifter ska dras av bara till den del kostnaderna under beskattningsåret sammanlagt överstiger 5 000 kronor.

Utgifter för inställelseresor enligt 25 § och för resor mellan bostaden och arbets- och utbildningsplatsen enligt 26–31 §§ ska dras av bara till den del kostnaderna under beskattningsåret sammanlagt överstiger 10 000 kronor. Övriga utgifter ska dras av bara till den del kostnaderna under beskattningsåret sammanlagt överstiger 5 000 kronor.

## **42 kap.**

### **30 §<sup>3</sup>**

Ersättningar när en privatbostadsfastighet eller en privatbostad upplåts samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras ska tas upp. Detsamma gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt upplåts.

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället ska avdrag göras med 18 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet. Om ersättningen avser upplåtelse, ska ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället ska avdrag göras med 21 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet. Om ersättningen avser upplåtelse, ska ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 2008:803.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2008:1322.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2010:1826.

31 §. Avdraget får inte i något fall  
vara högre än intäkten.

31 §. Avdraget får inte i något fall  
vara högre än intäkten.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012 och tillämpas första gången  
vid 2013 års taxering.

## 2 Höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder

### 2.1 Gällande rätt

#### *Innebörden av vissa begrepp vid inkomstbeskattningen*

Fastigheter delas i inkomstskattehänseende upp i privatbostadsfastigheter och näringsfastigheter. Med *privatbostadsfastighet* avses bl.a. ett småhus med tillhörande mark, under förutsättning att småhuset är en privatbostad. En fastighet som inte är en privatbostadsfastighet anses som en näringsfastighet.

Med *privatbostad* avses ett småhus, dvs. en byggnad inrättad till bostad åt en eller två familjer, som till övervägande del – för en tvåfamiljsfastighet till väsentlig del – används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Med privatbostad avses också en ägarlägenhet som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Som privatbostad räknas också en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostadsföretag och som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller som fritidsbostad. Med privatbostadsföretag avses i huvudsak en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget. För definitionen av privatbostad likställs med privatbostadsföretag en motsvarande utländsk juridisk person. En bostad som innehas med hyresrätt är däremot inte en privatbostad i den mening som avses i inkomstskattelagen (1999:1229).

#### *Bestämmelser om beskattning vid andrahandsuthyrning m.m.*

Bestämmelser om beskattning av ersättningar vid upplåtelse av privatbostadsfastigheter och privatbostäder samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras finns i 42 kap. 30–32 §§ inkomstskattelagen. Samma bestämmelser gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt (hyreslägenhet) upplåts.

Enligt 42 kap. 30 § inkomstskattelagen ska ersättningar för nämnda upplåtelse respektive avyttringar redovisas i inkomstslaget kapital. Utgifter för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället ska avdrag göras med ett fast schablonbelopp som uppgår till 18 000 kronor per år.

Om ersättningen gäller upplåtelse får, enligt 42 kap. 31 § inkomstskattelagen, ytterligare avdrag utöver schablonbeloppet göras enligt följande. Vid upplåtelse av en privatbostadsfastighet ska ett rörligt belopp som motsvarar 20 procent av hyresintäkten dras av. För en bostad som innehas med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt gäller att avdrag ska göras med ett belopp som motsvarar innehavarens avgift eller hyra för den upplåtna delen, dock endast till den del avgiften inte motsvarar

kapitaltillskott till föreningen eller bolaget. Vid upplåtelse av en bostad som innehas med hyresrätt gäller att avdrag ska göras med den del av upplåtarens hyra som avser den upplåtna delen av bostaden. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

Av 42 kap. 32 § inkomstskattelagen framgår att de ovan angivna bestämmelserna inte gäller vid upplåtelse till ett svenskt handelsbolag av en delägare i handelsbolaget eller av en närstående till delägaren. Bestämmelserna gäller inte heller vid upplåtelse till den skattskyldiges arbetsgivare, en arbetsgivare till någon som är närstående till den skattskyldige eller till någon som kan anses ingå i samma intressegemenskap som en sådan arbetsgivare. I dessa fall ges i stället ett skäligt avdrag för den skattskyldiges faktiska utgifter för upplåtelsen.

## 2.2 Höjt schablonavdrag

**Promemorians förslag:** Schablonavdraget vid upplåtelse av privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet samt vid försäljning av produkter från privatbostadsfastigheter eller privatbostäder höjs från 18 000 till 21 000 kronor per år.

### Skälen för promemorians förslag

#### *Vikten av en väl fungerande andrahandsmarknad*

Privatpersoners upplåtelse av privatbostad, vilket inkluderar såväl uthyrning av hela bostaden som delar av bostaden (dvs. till inneboende), är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Särskilt i tider av stigande bostadsbrist går det fortare att öka utbudet av boendetillfällen inom denna sektor i stället för att bygga nytt. Andrahandsmarknaden kan även vara ett alternativ för den som tillfälligt på grund av arbete eller studier på annan ort behöver ett boende under en begränsad tid. För den som snabbt behöver få en bostad för att kunna börja ett nytt arbete eller studier på annan ort kan någon form av andrahandsboende också vara en möjlig lösning.

Brist på bostäder och boendetillfällen är en begränsande faktor för såväl en fungerande arbetsmarknad som en väl fungerande ”studiemarknad” – och därmed begränsande för tillväxten både i ett kortare och i ett längre perspektiv. Det är därför viktigt med en väl fungerande marknad för andrahandsboende i olika former.

#### *Schablonavdraget vid andrahandsuthyrning bör höjas*

Som nämnts ovan gäller att avdrag får göras vid upplåtelse av privatbostadsfastigheter, privatbostäder och hyreslägenheter med ett fast schablonbelopp som uppgår till 18 000 kronor per år. Beloppets storlek höjdes den 1 januari 2009 till 12 000 kronor efter att ha varit 4 000 kronor med motiveringen att det hade varit oförändrat under lång tid och att det fanns mycket som talade för att en större skattelättnad skulle komma att stimulera andrahandsmarknaden för bostäder (prop.

2008/09:47, s. 18 f). Den 1 januari 2011 höjdes avdraget från 12 000 kronor per år till nuvarande nivå 18 000 kronor per år (prop. 2010/11:1, Förslag till statsbudget för 2011, finansplan och skattefrågor m.m.).

Som konstaterats i förarbetena till 2009 och 2011 års höjningar av schablonbeloppet (prop. 2008/09:47, s. 18, och prop. 2010/11, Förslag till statsbudget för 2011, finansplan och skattefrågor m.m., s. 141) är frågan om vilka effekter som ett höjt schablonbelopp kan ge svårbedömd, bl.a. eftersom fler parametrar än skattelättnad spelar in när det gäller benägenheten att hyra ut hela eller delar av sin egen bostad. Att hyra ut en bostad i andra hand är alltid förenat med en viss risk. För en privatperson kan denna risk många gånger upplevas som större än vad den gör för en professionell hyresvärd. Till detta kommer komplikationer av att ha andra människor boende i sin egen bostad, något som inte är fallet för en professionell hyresvärd. För att underlätta och stimulera marknaden för andrahandsboende måste den ekonomiska ersättningen vid andrahandsuthyrning stå i rimlig proportion till den risk uthyraren tar. En höjning av schablonavdraget vid andrahandsuthyrning utgör ett positivt ekonomiskt incitament för den som överväger att hyra ut. Även om det är svårt att bedöma exakt hur bostadsutbudet kommer att påverkas till följd av detta, måste utgångspunkten vara att ett höjt schablonbelopp stimulerar till ökad andrahandsuthyrning av bostäder. Förutom att kunna stimulera till ökad andrahandsuthyrning torde ett höjt schablonbelopp även i viss mån kunna inverka positivt på de skattskyldigas benägenhet att över huvud taget redovisa inkomster av uthyrning av den egna bostaden. En lämplig höjning nu är att höja avdraget till 21 000 kronor per år.

#### *Schablonavdrag vid försäljning av produkter från den egna bostaden*

Enligt nuvarande bestämmelser gäller att schablonavdraget även får göras vid beskattning av ersättningar när produkter avyttras från privatbostadsfastigheter eller privatbostäder. Det kan t.ex. röra sig om försäljning av ved eller bär från den egna fastigheten. Av förenklingsskäl bör schablonavdraget vid sådan försäljning höjas till samma nivå som schablonavdraget vid andrahandsuthyrning. På samma sätt som i dag bör det således finnas ett gemensamt avdrag vid beskattning av intäkter från dels andrahandsuthyrning, dels försäljning av produkter från privatbostadsfastigheter eller privatbostäder. I enlighet med vad som sagts ovan bör detta avdrag uppgå till 21 000 kronor per år.

#### *Lagförslaget*

Förslaget föranleder en ändring i 42 kap. 30 § inkomstskattelagen (1999:1229).



### 3 Höjd beloppsgräns för avdrag för resor

**Promemorians förslag:** Beloppsgränsen över vilken utgifter för inställelseresor samt för resor mellan bostaden och arbets- respektive utbildningsplatsen får dras av höjs från 9 000 till 10 000 kronor.

**Skälen för promemorians förslag:** Avdrag för skäligen utgifter för resor mellan bostaden och arbets- respektive utbildningsplatsen ska göras om arbets- och utbildningsplatsen ligger på ett sådant avstånd från den skattskyldiges bostad att denne behöver använda något transportmedel. Avdrag för utgifter för särskilda resor i samband med att den skattskyldige börjar eller slutar en tjänst (inställelseresor) ska dras av om resorna företagits mellan två platser inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Rätten till avdrag för utgifter för nämnda resor är begränsad på så sätt att avdrag endast får göras till den del utgifterna sammanlagt överstiger 9 000 kronor.

Storstockholms lokaltrafik har beslutat att från och med den 1 september 2011 höja priset för ett 30-dagarskort till 790 kronor. Årskostnaden kommer därmed att överstiga den nu gällande beloppsgränsen. Med hänsyn härtill bör beloppsgränsen höjas till 10 000 kronor. Højningen av beloppsgränsen är också motiverad utifrån att utgifter för resorna i inte obetydlig grad kan hänföras till privata levnadskostnader, vilka inte bör få dras av vid beskattningen.

Förslaget föreslås träda i kraft den 1 januari 2012.

#### *Lagförslaget*

Förslaget föranleder en ändring i 12 kap. 2 § inkomstskattelagen (1999:1229).

### 4 Offentligfinansiella effekter, m.m.

Förslaget att höja schablonavdraget vid uthyrning av bostäder från dagens 18 000 kronor till 21 000 kronor beräknas ge upphov till ett skattebortfall på omkring 43 miljoner kronor inkomståret 2012.

Förslaget att höja beloppsgränsen från 9 000 till 10 000 kronor över vilken utgifter för inställelseresor samt för resor mellan bostaden och arbets- och utbildningsplatsen får dras av beräknas leda till ökade skatteintäkter för kommuner och landsting samt för staten då det leder till en ökning av den beskattningsbara förvärvsinkomsten. En höjd beloppsgräns beräknas förstärka de offentliga finanserna med cirka 340 miljoner kronor årligen från och med 2012.

Förslagen bedöms inte medföra några ökade kostnader eller ökad arbetsbörda för vare sig Skatteverket eller de allmänna förvaltningsdomstolarna.

Förslagen bedöms inte heller medföra några konsekvenser för företagen.

### *Effekter för miljön*

Den föreslagna höjningen av beloppsgränsen från 9 000 till 10 000 kronor gäller både för resor med kollektivtrafik och med bil. Höjningen innebär därför, för de som i dag gör avdrag för resor, ingen betydande förändring i relativpriset mellan färdstätt. Således bedöms höjningen av beloppsgränsen inte påverka valet av färdstätt. Om beloppsgränsen inte höjs kommer prisökningar på resor emellertid att innebära att fler personer kommer att hamna över beloppsgränsen. Möjlighet till reseavdrag skulle sänka utgifterna för arbetsresor med kollektivtrafik. Om hela den, i detta fall, uteblivna höjningen utnyttjas motsvarar detta en sänkning av årskostnaden med aktuell marginalsatt multiplicerad med 1 000 kronor. Även om detta leder till en förändring av relativpriset, bedöms denna inte vara tillräckligt stor för att påverka valet av färdstätt i någon större utsträckning. Förslaget att höja beloppsgränsen bedöms därför inte få några konsekvenser för miljön.

## 5 Författningskommentar

### **12 kap.**

#### *2 §*

Ändringen i paragrafens *tredje stycke* innebär en höjning av beloppsgränsen över vilken utgifter för inställelseresor samt för resor mellan bostaden och arbets- respektive utbildningsplatsen får dras av.

### **42 kap.**

#### *30 §*

Ändringen i *andra stycket* innebär att det schablonavdrag som upplåtare av privatbostadsfastigheter, privatbostäder eller hyreslägenheter får göra vid beskattningen av hyresinkomsten höjs från 18 000 kronor till 21 000 kronor. Höjningen gäller även vid beskattning av inkomster som har uppkommit vid försäljning av produkter från en privatbostadsfastighet eller privatbostad.