



## **Inkomstdeklaration**

– information till personer som bor i annat land



## **Income tax return**

– information for people who live in another country



## **Einkommensteuererklärung**

– Informationen für im Ausland lebende Personen



**Den här broschyren** vänder sig till dig som bor i ett annat land men som ska lämna inkomstdeklaration i Sverige.

Du ska lämna en inkomstdeklaration i Sverige 2018 om du

- ägde en fastighet i Sverige den 1 januari 2017
- har sålt eller hyrt ut en svensk fastighet eller bostadsrätt under 2017
- har uppskov med beskattning av vinst från en tidigare bostadsförsäljning
- har sålt aktier m.m. under 2017 och bott i Sverige någon gång sedan den 1 januari 2007
- har bedrivit näringsverksamhet från fast driftställe i Sverige under 2017.

Broschyren innehåller information om vad du ska deklarera i Sverige, hur detta ska redovisas i inkomstdeklarationen och om betalning av din skatt.



**This brochure** is intended for people who live in another country but must submit an Income Tax Return in Sweden.

You must submit an Income Tax Return in Sweden for 2018 if:

- You owned property in Sweden on 1 January 2017.
- You have sold or rented out Swedish property or cooperative flat during 2017.
- You have a tax deferral for profits from a previous sale of property.
- You have sold shares, etc. in 2017 and have lived in Sweden at some point since 1 January 2007.
- You have operated a business from a permanent establishment in Sweden during 2017.

This brochure contains information about what to declare in Sweden and how it should be reported in the Income Tax Return, and about the payment of your tax.



**Diese Broschüre** ist bestimmt für im Ausland lebende Personen, die in Schweden steuererklärungspflichtig sind. Eine Steuererklärung muss 2018 abgeben, wer

- am 1. Januar 2017 in Schweden eine Immobilie (Haus/ Grundstück) besessen hat;
- 2017 in Schweden eine Immobilie oder ein Wohnrecht verkauft oder die Wohnung vermietet hat;
- früher eine Wohnung verkauft und für die Zahlung der Gewinnsteuer Aufschub in Anspruch genommen hat;
- 2017 Wertpapiere (z.B. Aktien) verkauft hat und seit dem 1 Januar 2007 mindestens einmal seinen Wohnsitz in Schweden hatte;
- 2017 in Schweden ein Gewerbe mit festem Standort betrieben hat.

In der Schrift erläutert das Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) was in der schwedischen Steuererklärung anzugeben ist, wie das geschieht und wie Steuern zu zahlen sind.

## Kom ihåg!

Glöm inte att anmäla ändrad adress till Skatteverket om du flyttar! Läs mer på sidan 3.

## Remember!

Don't forget to notify the Swedish Tax Agency (Skatteverket) of your change of address if you move! Read more on page 7.

## Bitte, denken Sie daran

Vergessen Sie nicht, bei einem Umzug dem Schwedischen Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) Ihre neue Anschrift mitzuteilen!

Mehr Informationen: Seite 12.



## Inkomstdeklarationen

Du får en deklaraionsblankett, **Inkomstdeklaration 1**, om Skatteverket bedömer att du ska lämna en inkomstdeklaration i Sverige. Vänd dig till Skatteverket om du tror att du måste deklarerar, men inte har fått någon blankett, t.ex. om du hyrt ut en bostadsrätt i Sverige.

Du måste lämna en inkomstdeklaration även om du har deklarerat i det land där du bor för t.ex. en fastighet i Sverige. Skatteavtalet mellan Sverige och bosättningslandet reglerar hur dubbelbeskattning ska undvikas. Du kan t.ex. ha rätt att räkna av den svenska skatten från den skatt du betalar i bosättningslandet.

**Deklarera på pappersblankett:** I vissa fall har Skatteverket redan fyllt i de uppgifter som du ska deklarerar på blanketten. Du måste alltid underteckna blanketten innan du skickar in den. Adressen till Skatteverket hittar du på blanketten.

**Deklarera digitalt:** Stämmer alla ifyllda uppgifter på deklaraionsblanketten och du inte behöver lägga till några uppgifter, kan du godkänna deklaraionen via internet eller telefon. Använd de koder som finns angivna på specifikationerna som bifogas blanketten. Deklarerar du digitalt ska du inte skicka in pappersblanketten.

Godkänner du deklaraionen via internet går du in på **www.skatteverket.se/deklaration**. Där finns information om hur du går vidare\*.

Godkänner du deklaraionen via telefon från annat land ska du ringa **+46 10 494 00 40** (service på svenska och engelska) i stället för det telefonnummer som anges på specifikationen.

Deklaraionen för inkomståret 2017 ska ha kommit in till Skatteverket **senast den 2 maj 2018**. Om du inte lämnar deklaraionen i tid riskerar du att få en förseningsavgift på minst 1 250 kr.

Mer information om inkomstdeklaraionen hittar du på **www.skatteverket.se** och i broschyren Dags att deklarerar (SKV 325)\*. Information på engelska finns på **www.skatteverket.se/taxreturn**.

## Särskilt registreringsnummer

Du tilldelas normalt ett särskilt registreringsnummer för beskattning i Sverige. Detta ska du alltid använda i dina kontakter med Skatteverket, även när du betalar in skatt. Registreringsnumret framgår av din deklaraionsblankett.

## Har du ny adress?

Det är viktigt att du anmäler ändrad adress till Skatteverket. Du riskerar annars att inte få din inkomstdeklaraion eller ditt besked om slutlig skatt. Äger du en fastighet i Sverige kan du anmäla din nya adress via e-post till **goteborg@skatteverket.se**.

## Om du äger en fastighet

### Kommunal fastighetsavgift

Äger du ett färdigbyggt småhus eller hyreshus med färdigbyggda bostäder i Sverige ska du betala kommunal fastighetsavgift. Med småhus menas en- och tvåfamiljshus, t.ex. en villa, ett radhus eller ett fritidshus.

Det är den som **äger fastigheten den 1 januari inkomståret** som ska betala fastighetsavgift för hela året även om fastigheten har bytt ägare.

Fastighetsavgiften justeras årligen med hänsyn till förändringarna i inkomstbasbeloppet. **Nybyggda bostäder** är undantagna från fastighetsavgift. Bostäder med värdeår (nybyggnadsår) 2011 och tidigare får ingen fastighetsavgift i fem år, sedan halv avgift i fem år. Bostäder med värdeår 2012 och senare får ingen fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.

**Småhus och ägarlägenheter:** För inkomståret 2017 är avgiften för varje bostadsbyggnad 7 687 kr, eller 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark om det ger en lägre avgift.

För inkomståret 2017 är fastighetsavgiften för **småhus på ofri grund** 3 843 kr, eller 0,75 % av taxerat byggnadsvärde om det ger en lägre avgift.

För inkomståret 2017 är fastighetsavgiften för en **arrendetomt eller liknande** som är bebyggd enbart med småhus på ofri grund 3 843 kr, eller 0,75 % av taxerat tomtmarksvärde om det ger ett lägre värde.

**Hyreshus:** För inkomståret 2017 är avgiften för varje bostadslägenhet 1 315 kr, eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden och tillhörande tomtmark om det ger en lägre avgift.

**Fastighetsavgiften i Inkomstdeklaration 1:** Underlaget för den fastighetsavgift som du ska betala för din andel av fastigheten är ifyllt på din deklaraionsblankett. Ska du betala hel avgift för ett småhus inkomståret 2017 är det ifyllda underlaget högst 1 024 934 kr i deklaraionen (1 024 934 kr x 0,75 % = 7 687 kr). För hyreshus är underlaget för hel avgift högst 438 334 kr per bostadslägenhet (438 334 kr x 0,3 % = 1 315 kr).

Läs mer om fastighetsavgift i broschyren Fastighets-skatt och fastighetsavgift (SKV 296)\*.

### Statlig fastighetsskatt

Äger du obebyggd tomtmark, hyreshus med lokaler och tillhörande tomtmark eller industrifastighet ska du betala statlig fastighetsskatt.

Du ska också betala fastighetsskatt om du äger småhus, ägarlägenhet eller bostadshyreshus som vid fastighetstaxeringen är taxerade som fastigheter med byggnader/bostäder under uppförande.

Det är även fastighetsskatt på tomtmark som är bebyggd med enbart ägarlägenhet eller bostadshyreshus som har en annan ägare och på tomtmark som är bebyggd med enbart ägarlägenhet eller bostadshyreshus som saknar byggnadsvärde.

Det är den som **äger fastigheten den 1 januari inkomståret** som ska betala fastighetsskatt för hela året även om fastigheten har bytt ägare.

**Fastighetsskatten i Inkomstdeklaration 1:** Underlaget för fastighetsskatten, som är taxeringsvärdet för din andel av fastigheten, är ifyllt på din deklaraionsblankett.

Läs mer om fastighetsskatten i broschyren Fastighets-skatt och fastighetsavgift (SKV 296)\*.

\*Finns bara på svenska.



## Uthyrning av privatbostadsfastighet

Om du hyr ut ditt småhus eller din ägarlägenhet ska du betala skatt om du får ett överskott av uthyrningen. Skatten är 30 % av överskottet. Du får göra ett generellt avdrag från hyresinkomsterna. Det är 40 000 kr per fastighet inkomståret 2017, oavsett hur många som är ägare. Äger du halva fastigheten är ditt avdrag alltså 20 000 kr. Du får även göra avdrag med 20 % av hyresinkomsterna. Avdragen får inte överstiga inkomsterna.

Har du ränteutgifter för bostaden får du bara dra av dessa till den del utgifterna gäller tid som bostaden har varit uthyrd.

Inkomster som du har fått vid försäljning av produkter från fastigheten, t.ex. avverkade träd eller frukt, är också skattepliktiga och avdrag medges bara med det generella avdraget, 40 000 kr.

**Redovisa uthyrning i Inkomstdeklaration 1:** Redovisa överskottet från uthyrningen eller försäljningen vid punkt 7.3 på blanketten. Överskottet kan du räkna ut på hjälpblanketten Uthyrning m.m. (SKV 2199). Skicka inte in hjälpblanketten till Skatteverket.

Avdragsgilla ränteutgifter enligt ovan redovisar du vid punkt 8.1 på inkomstdeklarationen.

## Innehav av näringsfastighet

Om du äger en näringsfastighet (t.ex. en jord- eller skogsbruksfastighet) i Sverige anses du bedriva näringsverksamhet här. Då ska du alltid redovisa dina inkomster och utgifter i inkomstslaget näringsverksamhet. Du ska redovisa näringsverksamheten varje år även om du inte har några inkomster eller om resultatet blir ett underskott. Ett underskott kan kvittas mot kommande års överskott.

**Redovisa näringsverksamheten i Inkomstdeklaration 1:** Redovisa näringsverksamheten på blankett NE (SKV 2161). Läs om hur du fyller i blanketten och redovisar resultatet på inkomstdeklarationen i broschyren Bokföring, bokslut och deklaration, Del 2 (SKV 283)\*.

## Försäljning av fastighet

Om du säljer din fastighet ska du betala skatt på vinsten. Försäljningen redovisas när det finns ett bindande avtal (köpekontrakt). När du får betalt eller när tillträde sker saknar betydelse.

## Så här räknar du ut din vinst eller förlust

Försäljningspris  
 - Mäklararvode  
 - Inköpspris  
 - Förbättringsutgifter  
 = Vinst eller förlust  
 + Återfört uppskovsbelopp  
 = Vinst eller förlust

Med förbättringsutgifter menas utgifter för ny-, till- och ombyggnad samt förbättrande reparationer och underhåll. Förbättringsutgifter får räknas med för de år som de sammanlagt har varit minst 5 000 kr. För att få räkna med utgifter för förbättrande reparationer och underhåll på en privatbostadsfastighet måste du ha haft dem under

försäljningsåret eller något av de fem föregående åren. Dessutom ska de ha medfört att fastigheten är i ett bättre skick vid försäljningen än vid köpet. För ny-, till- eller ombyggnad finns det inte någon sådan tidsgräns.

Om du har uppskov med beskattning av vinst från en tidigare såld bostad och säljer den fastighet som är ersättningsbostad ska du återföra ditt uppskovsbelopp till beskattning.

Du beskattas för 22/30 av vinsten om du har sålt en privatbostadsfastighet och 90 % av vinsten om du har sålt en näringsfastighet. Skatt tas ut med 30 % på denna del. Du har rätt att dra av 50 % av förlusten om du har sålt en privatbostadsfastighet och 63 % av förlusten om du i stället har sålt en näringsfastighet.

## Redovisa försäljning av fastighet i Inkomstdeklaration 1:

Har du sålt en fastighet och köpekontraktet skrevs på under 2017 ska du redovisa försäljningen i inkomstdeklarationen 2018. Skatteverket får vanligen uppgift om att du har sålt fastigheten. Detta framgår i så fall av specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen. Om det är en privatbostadsfastighet ska du normalt redovisa försäljningen på blankett K5 (SKV 2105). Är det en näringsfastighet redovisar du försäljningen på blankett K7 (SKV 2107).

Läs mer om hur du redovisar försäljningen i broschyrerna Försäljning av småhus (SKV 379)\* och Försäljning av näringsfastighet (SKV 313)\*.

## Om du äger en bostadsrätt

### Uthyrning av privatbostad

Om du äger en bostadsrätt i Sverige och hyr ut den ska du betala skatt om du får ett överskott av uthyrningen. Skatten är 30 % av överskottet. Du får göra ett generellt avdrag från hyresinkomsterna. Det är 40 000 kr per bostadsrätt inkomståret 2017, oavsett hur många som är ägare. Äger du halva bostadsrätten är ditt avdrag alltså 20 000 kr. Du får även göra avdrag för den avgift du har betalat till föreningen, men bara den del av avgiften som avser den uthyrda delen och bara för den tid som bostaden har varit uthyrd. Du får inte göra avdrag för den del av avgiften som är kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen. Avdragen får inte överstiga inkomsterna.

Har du ränteutgifter för bostaden får du bara dra av dessa till den del utgifterna gäller tid som bostaden har varit uthyrd.

**Redovisa uthyrning i Inkomstdeklaration 1:** Du ska redovisa överskottet från uthyrningen vid punkt 7.3 på blanketten. Överskottet kan du räkna ut på hjälpblanketten Uthyrning m.m. (SKV 2199). Skicka inte in hjälpblanketten till Skatteverket.

Avdragsgilla ränteutgifter enligt ovan redovisar du vid punkt 8.1 på inkomstdeklarationen.

### Försäljning av bostadsrätt

Om du säljer din bostadsrätt ska du betala skatt på vinsten. Försäljningen redovisas när det finns ett bindande avtal (köpekontrakt). När du får betalt eller när tillträde sker saknar betydelse.

\*Finns bara på svenska.



## Så här räknar du ut din vinst eller förlust:

- Försäljningspris
- Mäklararvode
- Inköpspris
- Förbättringsutgifter
- Kapitaltillskott till bostadsrättsföreningen
- Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen
- + Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet
- = Vinst eller förlust
- + Återfört uppskovsbelopp
- = Vinst eller förlust

Med förbättringsutgifter menas utgifter för ny-, till- och ombyggnad samt förbättrande reparationer och underhåll. Förbättringsutgifter får räknas med för de år som de sammanlagt har varit minst 5 000 kr. För att få räkna med utgifter för förbättrande reparationer och underhåll på en privatbostadsrätt måste du ha haft dem under försäljningsåret eller något av de fem föregående åren. Dessutom ska de ha medfört att bostadsrätten är i ett bättre skick vid försäljningen än vid köpet. För ny-, till- eller ombyggnad finns det inte någon sådan tidsgräns.

Om du har uppskov med beskattning av vinst från en tidigare såld bostad och säljer den bostadsrätt som är ersättningsbostad ska du återföra ditt uppskovsbelopp till beskattning.

Du beskattas för 22/30 av vinsten om du har sålt en privatbostadsrätt och 90 % av vinsten om du har sålt en näringsbostadsrätt. Skatt tas ut med 30 % på denna del. Du har rätt att dra av 50 % av förlusten om du har sålt en privatbostadsrätt och 63 % av förlusten om du i stället har sålt en näringsbostadsrätt.

**Redovisa försäljning av bostadsrätt i Inkomstdeklaration 1:** Har du sålt en bostadsrätt och köpekontraktet skrevs på under 2017 ska du redovisa försäljningen i inkomstdeklarationen 2018. Skatteverket får normalt uppgift om att du har sålt bostadsrätten. Detta framgår i så fall av specifikationen som bifogas inkomstdeklarationen. Om det är en privatbostadsrätt ska du redovisa försäljningen på blankett K6 (SKV 2106). En näringsbostadsrätt redovisar du på blankett K8 (SKV 2108). Har du sålt en bostadsrätt i ett oäkta bostadsföretag ska du redovisa försäljningen på blankett K12 (SKV 2112).

Läs mer om hur du redovisar försäljningen i broschyrerna Försäljning av bostadsrätt (SKV 321)\* och Skatte regler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378)\*.

## Uppskov med beskattning av vinst på bostad

### Schablonintäkt på uppskovsbelopp

Om du tidigare har fått uppskov med beskattning av vinst när du har sålt en privatbostad ska du årligen betala skatt på ditt uppskovsbelopp. Det sker genom att en schablonintäkt, som är 1,67 % av det uppskovsbelopp

som du har vid ingången av inkomståret, tas upp som kapitalintäkt. Skatten på kapitalintäkten är 30 %. Detta innebär att skatten är ca 0,5 % av uppskovsbeloppet.

**Redovisa schablonintäkten i Inkomstdeklaration 1:** Har du ett uppskovsbelopp från deklarationen 2017 eller tidigare ska du redovisa en schablonintäkt i inkomstdeklarationen 2018. Den är 1,67 % av det uppskovsbelopp som du har vid ingången av inkomståret 2017. Schablonintäkten ska redovisas vid punkt 7.1 på deklarationsblanketten, men är normalt redan ifylld på den blankett som du får från Skatteverket. Du får uppgift om uppskovsbeloppet på den bifogade specifikationen.

### Uppgift om innehav av ersättningsbostad utomlands

Om du har fått uppskov när du har sålt en privatbostad och har en ersättningsbostad utomlands ska du årligen lämna uppgift om att du har kvar ersättningsbostaden. När du säljer ersättningsbostaden, eller om bostaden övergår till ny ägare genom arv, testamente, gåva eller bodelning ska uppskovsbeloppet beskattas med vissa undantag. Undantagen framgår av blankett K2 (SKV 2102).

**Redovisa innehav av ersättningsbostaden eller återföra uppskovsbeloppet i Inkomstdeklaration 1:** Har du kvar din ersättningsbostad utomlands, med samma ägarförhållanden som när du fick uppskov, lämnar du uppgift genom att bifoga blankett K2, med ett kryss i rutan i avsnitt J, till din inkomstdeklaration. Om bostaden har övergått till en ny ägare är du tvungen att återföra uppskovsbeloppet till beskattning. Det gör du på blankett K2, avsnitt H.

## Försäljning av aktier och andra värdepapper

Om du har sålt marknadsnoterade aktier i svenska företag, eller andra svenska delägarätter än andelar i fonder, och har bott i Sverige någon gång sedan den 1 januari 2007, ska du deklarera försäljningen i Sverige. Delägarätter innebär t.ex. teckningsrätter, aktieindexobligationer, optioner eller terminer med aktier eller aktieindex som underliggande egendom. Har du sålt marknadsnoterade aktier i utländska företag, eller utländska delägarätter (inte fondandelar) och har bott i Sverige någon gång sedan den 1 januari 2007, ska du deklarera dessa om de har förvärvats under tiden du var bosatt i Sverige. Vissa skatteavtal begränsar Sveriges rätt att beskatta dina försäljningar. Vinst beskattas med 30 %. Förluster är avdragsgilla under vissa förutsättningar.

**Redovisa försäljning av värdepapper i Inkomstdeklaration 1:** Du ska redovisa försäljningen i deklarationen 2018 om den har skett under 2017. Använd blankett K4 (SKV 2104). Har du sålt onoterade aktier redovisar du i stället dessa på blankett K12 (SKV 2112) (gäller inte aktier i fåmansföretag). Du får normalt kontrolluppgifter, från bland annat svenska banker, som visar vilka värdepapper du har sålt under inkomståret. Dessa kontrolluppgifter får även Skatteverket. Kontrolluppgifterna redovisas dock inte på den specifikation som bifogas din inkomstdeklaration. Därför måste du själv avgöra vad du ska deklarera utifrån dina kontrolluppgifter. Informa-

\*Finns bara på svenska.





tion om hur du deklarerar värdepapper finns på [www.skatteverket.se/vardepapper](http://www.skatteverket.se/vardepapper)\*

## Näringsverksamhet

Du anses bedriva näringsverksamhet om du äger en jord- eller skogsbruksfastighet (läs mer under rubriken "Innehav av näringsfastighet" på sidan 4). Bedriver du annan näringsverksamhet från en stadigvarande plats i Sverige ska du deklarerar denna i Sverige.

**Redovisa näringsverksamhet i Inkomstdeklaration 1:** Näringsverksamhet redovisar du på blankett NE (SKV 2161). Läs om hur du ska fylla i blanketten och redovisa resultatet på inkomstdeklarationen i broschyren Bokföring, bokslut och deklaration, Del 2 (SKV 283)\*.

## Betalning av skatt

### Hur mycket skatt ska du betala?

Du får en preliminär skatteuträkning tillsammans med din deklaraionsblankett. Stämmer uppgifterna på inkomstdeklarationen och du inte gör några tillägg så visar skatteuträkningen den skatt du ska betala. Samma år som du lämnar inkomstdeklarationen, får du ett besked om din slutliga skatt och om du har skatt kvar att betala.

Skatteverket skickar ut slutskattebeskeden:

- i juni till dem som har deklarerat elektroniskt, ska få pengar tillbaka och har anmält konto
- i augusti, september och december till övriga.

### När ska du betala skatten?

Förfallodagen framgår av ditt slutskattebesked. Om du får ditt slutskattebesked i

- augusti är förfallodagen den 12 november 2018
- september är förfallodagen den 12 december 2018
- december är förfallodagen den 12 mars 2019.

**Har Skatteverket ändrat något i din deklaration?** Då får du slutskattebeskedet tillsammans med ändringsbeslutet. Du som ska få pengar tillbaka får dem inom några dagar. Har du skatt kvar att betala så ska du göra det inom 90 dagar.

### Kostnadsränta

Om du har skatt att betala tillkommer kostnadsränta tills skatten är betald. Du kan betala in din skatt före förfallodagen för att minska räntan. På belopp upp till och med 30 000 kr betalar du ränta från och med den 4 maj 2018. På det som överstiger 30 000 kr betalar du ränta från och med den 13 februari 2018.

### Så betalar du din skatt

Betala in skatten till Skatteverkets bankgiro **5050-1055**.

### Inbetalningar från utlandet gör du till följande konto

IBAN nummer SE56 8000 0890 1196 4624 0516  
BIC/Swiftkod SWEDSESS  
Bank Swedbank AB, SE-105 34 Stockholm  
Betalningsmottagare Skatteverket, SE-831 87 Östersund

Både IBAN nummer och BIC-kod måste anges. **Obs!** För att din inbetalning ska krediteras (tillgodoföras) rätt är det viktigt att du anger ditt särskilda registreringsnummer på betalningen.

Skriv inga meddelanden på inbetalningen. Kontakta i stället Skatteverket via mejl eller telefon om du vill meddela något om din inbetalning. Tänk på att om du lämnar fler uppgifter än ditt särskilda registreringsnummer på inbetalningen tar hanteringen av din inbetalning längre tid.

**Anmäl konto:** Om du har ett svenskt bankkonto kan du via din bank anmäla att du vill ha eventuell återbetald skatt direkt insatt på kontot. Du kan även anmäla ett utländskt konto. Det gör du skriftligen till Skatteverket. Läs mer på [www.skatteverket.se/anmalakonto](http://www.skatteverket.se/anmalakonto).

**Obs!** Skatteåterbäring betalas ut automatiskt bara om du har anmält konto.

### Vad händer om du inte betalar?

Om du inte betalar skatten i tid överförs skulden till Kronofogden för indrivning. Indrivning innebär att Kronofogden kan ta i anspråk och sälja din egendom i Sverige, t.ex. din fastighet.

Om du saknar tillgångar i Sverige kan Kronofogden även begära indrivning i det land där du bor eller i det land där du har tillgångar.

Till skatteskulden läggs kostnaderna för Kronofogdens arbete.

### Mer information

[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

[www.kronofogden.se](http://www.kronofogden.se)

Ring Skatteupplysningen

- inom Sverige 0771-567 567
- från utlandet +46 8 564 851 60

Ring Kronofogdens kundcenter

- inom Sverige 0771-73 73 00
- från utlandet +46 8 564 851 50

\*Finns bara på svenska.

# Information for those who live in another country and must file an Income Tax Return in Sweden



## The Income Tax Return

You will receive a tax return form, **Inkomstdeklaration 1**, if the Swedish Tax Agency believes that you need to submit an Income Tax Return in Sweden. Contact the Swedish Tax Agency if you believe that you should complete a tax return but have not received a form; for example, if you have rented out a cooperative flat in Sweden.

You need to submit an Income Tax Return (e.g. for a property in Sweden) even if you have done so in your country of residence. The tax agreement between Sweden and your country of residence regulates how double taxation should be avoided. You may, for example, be entitled to deduct the Swedish tax from the tax you pay in your country of residence.

**Declaration in paper form:** In some cases, the Swedish Tax Agency will have already completed the details that you need to declare on the form. You must always sign the form before submitting it. The address for the Swedish Tax Agency can be found on the form.

**Declaration digitally:** if all of the details included on the tax return form are correct and you do not need to make any additions, you may approve the tax return via the Internet or telephone. Use the codes provided in the income specification that accompanies the form. If you are declaring digitally, you should not send in the paper form.

To approve your tax return via the Internet, visit [www.skatteverket.se/deklaration](http://www.skatteverket.se/deklaration). There you will find information on how to proceed\*.

To approve your tax return via telephone from another country, call **+46 10 494 00 40** (service available in Swedish and English) instead of the telephone number stated on the income specification.

The tax return for the 2017 income year must be received by the Swedish Tax Agency **by 2 May 2018 at the latest**. If you do not submit a tax return on time, you risk being charged a delay fee of at least 1,250 SEK.

You can find more information about the tax return on [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) and in the brochure: "Dags att deklarerera" (SKV 325)\*. You can also find more information in English at [www.skatteverket.se/taxreturn](http://www.skatteverket.se/taxreturn).

## Special registration number

You will normally be allocated a special registration number for taxation in Sweden. You must always use this number when contacting the Swedish Tax Agency, including when paying your tax. The registration number is shown on your tax return form.

## Change of address?

It is important that you notify the Swedish Tax Agency of any change of your address. Otherwise, you will run the risk of not receiving your Income Tax Return or information regarding your final tax. If you own property in Sweden, you can notify your change of address by email: [goteborg@skatteverket.se](mailto:goteborg@skatteverket.se).

## Property owners

### Municipal property charge

If you own a ready-built house or a block of ready-built flats in Sweden, you must pay a municipal property charge. "House" in this context refers to a one or two-family home such as a detached or terraced house, or a holiday cottage.

It is the person who **owns the property on 1 January during the income year** who is obligated to pay the property charge for the entire year, even if the property has changed hands.

The property charge is adjusted annually according to changes in the income base amount. **Newly-built homes** are exempt from the property charge. For homes with value year (construction year) 2011 and earlier: No property charge is payable for the first five years, then half the normal rate applies for the following five years. For homes with value year (construction year) 2012 and later: No property charge is payable for the first 15 years, thereafter the full charge applies.

**Houses and freehold flats:** For the 2017 income year, the charge for each residential building is 7,687 SEK or 0.75 % of the assessed value for the residential building and associated grounds, whichever provides the lower charge.

For the 2017 income year, the property charge for **houses on leasehold land** is 3,843 SEK, or 0.75 % of the assessed value, whichever provides the lower charge.

For the 2017 income year, the property charge for **leasehold land or similar** that is built upon with only houses on leasehold land is 3,843 SEK, or 0.75 % of the assessed land value, whichever provides the lower charge.

**Blocks of rental flats:** For the 2017 income year, the charge for each rental flat is 1,315 SEK, or 0.3 % of the assessed value of the residential property and associated land, whichever provides the lower charge.

**Property charge in the "Inkomstdeklaration 1" [Income Tax Return 1] form:** The basis for the property charge that you pay for your share of the property is completed in your tax return form. If you will be paying the full charge for a house for the 2017 income year, the basis for the figure completed in the tax return is a maximum of 1,024,934 SEK (1,024,934 SEK x 0.75 % = 7,687 SEK). For a house, the basis for the figure is a maximum of 438,334 SEK per residential flat (438,334 SEK x 0.3 % = 1,315 SEK).

You can read more about the property charge in the brochure entitled "Fastighetsskatt och fastighetsavgift" (SKV 296)\*.

### State property tax

If you own undeveloped land, blocks of rental flats with rooms and associated land or industrial buildings, you need to pay state property tax.

\*Only available in Swedish.



You also need to pay property tax if you own houses, freehold flats or blocks of rental flats that are taxed as properties with buildings/homes under construction.

Property tax is also levied on land that is built upon with only freehold flats or residential rental flats that have a different owner and on land that is built upon with only freehold flats or residential rental flats that lack building value.

It is the person who **owns the property on 1 January during the income year** who is obligated to pay the property tax for the entire year, even if the property has changed hands.

**Property tax in the “Inkomstdeklaration 1” form:** The basis for the property tax, which is the assessed value for your share of the property, is completed in your tax return form.

You can read more about property tax in the brochure entitled “Fastighetsskatt och fastighetsavgift” (SKV 296)\*.

### Letting private residential property

If you let your house or freehold flat, you must pay tax if you receive a surplus of the rent. The tax is 30 % of the surplus. You may make a general deduction from the rental income. The deduction is 40,000 SEK per property for the 2017 income year, regardless of how many owners there are; so if you own half of the property, your deduction will be 20,000 SEK. You may also deduct 20 % of the income from rent. The deductions may not exceed the income.

If you pay interest fees for the property, you may only deduct these expenses to the extent that they apply during the time that the property has been let.

Revenue that you have received from the sale of products from the property, such as felled trees or fruit, are also taxable, and deductions are allowed only by means of the general deduction, 40,000 SEK.

**Declaring rental property in the “Inkomstdeklaration 1” form:** Declare the surplus from rent or sale in box 7.3 on the form. You can calculate the surplus using the help form called “Uthyrning m.m.” (SKV 2199). Do not send the help form to the Swedish Tax Agency.

Deductible interest fees according to the above are declared in box 8.1 on the Income Tax Return.

### Owning a commercial property

If you own a commercial property (such as agricultural or forestry buildings) in Sweden, you are considered as conducting business here. You must therefore always declare your income and expenses as business activities. You must declare the business activities each year, even if you do not receive any income or if the result is a deficit. A deficit can be offset against the coming years’ surplus.

**Declaring business activities in the “Inkomstdeklaration 1” form:** Declare business activities on form NE (SKV 2161). You can read about how to fill out the form and declare the results in the tax return in the brochure entitled “Bokföring, bokslut och deklaration, Del 2” (SKV 283)\*.

### Sale of property

If you sell your property, you must pay tax on the profits. The sale is to be declared when there is a binding agreement in place (a contract of sale). When you are paid or when the new owner gains access is irrelevant.

### How to calculate your profit or loss

Sale price

- Estate agent’s fee

- Purchase Price

- Improvement costs

= Profit or loss

+ Payment of deferred capital

= Profit or loss

Improvement costs refers to expenditure for new construction, extensions and refurbishment as well as repairs and maintenance. Improvement costs may be counted for the years where they add up to at least 5,000 SEK. In order to count expenses for repairs and maintenance for a private residential property, you must have had them done during the year of sale or one of the previous five years. In addition, they must have left the property in a better condition when sold than when purchased. For new construction, extensions or refurbishment, there is no such time limit.

If you have a tax deferral for profits from a previously sold property and sell the replacement dwelling, you must return your deferred capital for taxation.

You will be taxed for 22/30 of the profits if you have sold a private residential property and 90 % of the profits if you have sold a commercial property. Tax is charged at 30 % of that portion. You are entitled to deduct 50 % of the loss if you have sold a private residential property and 63 % of the loss if you have instead sold a commercial property.

**Declaring sale of property in the “Inkomstdeklaration 1” form:** If you have sold a property and the contract of sale was signed during 2017, you must declare the sale in the 2018 tax return. The Swedish Tax Agency is normally informed that you have sold the property. This will in that case be shown on the income specification that accompanies the tax return. If it is a private residential property, you should normally declare the sale on form K5 (SKV 2105). If it is a commercial property, you should declare the sale on form K7 (SKV 2107).

You can read more about how to declare the sale in the brochures called “Försäljning av småhus” (SKV 379)\* and “Försäljning av näringsfastighet” (SKV 313)\*.

### If you own a cooperative flat

#### Letting private residence

If you own a cooperative flat in Sweden and let it out, you must pay tax if you receive a surplus from the rent. The tax is 30 % of the surplus. You may make a general deduction from the rental income. The deduction is 40,000 SEK per cooperative flat for the 2017 income year, regardless of how many owners there are; so if you own half of the cooperative flat, your deduction will be 20,000 SEK.

\*Only available in Swedish.





You may also deduct the fee you have paid to the association, but only the part of the fee that relates to the part rented out and only for the time that the property has been let. You may not deduct the part of the fee that adds to the capital for the housing cooperative. The deduction may not exceed the income.

If you pay interest fees for the property, you may only deduct these expenses to the extent that they apply during the time that the property has been let.

**Declaring let property in the “Inkomstdeklaration 1” form:** You should declare the surplus from rent in box 7.3 on the form. You can calculate the surplus using the help form called “Uthyrning m.m.” (SKV 2199). Do not send the help form to the Swedish Tax Agency.

Deductible interest fees according to the above are declared in box 8.1 on the Income Tax Return.

### Sale of cooperative flat

If you sell your cooperative flat, you must pay tax on the profits. The sale is to be declared when there is a binding agreement in place (a contract of sale). When you are paid or when the new owner gains access is irrelevant.

#### How to calculate your profit or loss:

Sale price

- Estate agent’s fee
- Purchase Price
- Improvement costs
- Capital contribution to the housing cooperative
- The property’s share of the inner-reparation fund when sold
- + The property’s share of the inner-reparation fund when purchased
- = Profit or loss
- + Payment of deferred capital
- = Profit or loss

Improvement costs refers to expenditure for new construction, extensions and refurbishment as well as repairs and maintenance. Improvement costs may be counted for the years where they add up to at least 5,000 SEK. In order to count expenses for repairs and maintenance for a private cooperative flat, you must have had them done during the year of sale or one of the previous five years. In addition, they must have left the property in a better condition when sold than when purchased. For new construction, extensions or refurbishment, there is no such time limit.

If you have a tax deferral for profits from a previously sold property and sell the cooperative flat that is the replacement dwelling, you must return your deferred capital for taxation.

You will be taxed for 22/30 of the profits if you have sold a private cooperative flat and 90 % of the profits if you have sold a commercial cooperative flat. Tax is charged at 30 % of that portion. You are entitled to deduct 50 % of the loss if you have sold a private cooperative flat and 63 % of the loss if you have instead sold a commercial cooperative flat.

**Declaring sale of cooperative flat in the “Inkomstdeklaration 1” form:** If you have sold a cooperative flat and the contract of sale was signed during 2017, you must declare the sale in the 2018 tax return. The Swedish Tax Agency is normally informed that you have sold the cooperative flat. This will in that case be shown on the income specification that accompanies the tax return. If it is a private cooperative flat, you should normally declare the sale on form K6 (SKV 2106). If it is a commercial cooperative flat, you should declare the sale on form K8 (SKV 2108). If you have sold a cooperative flat in a commercial residential property, you should declare the sale on form K12 (SKV 2112).

You can read more about how to declare the sale in the brochures called “Försäljning av bostadsrätt” (SKV 321)\* and “Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar” (SKV 378)\*.

### Tax deferrals for profits from housing

#### Imputed income from deferred capital

If you have previously received a tax deferral on earnings when selling private residence, you must pay tax annually on your deferred capital. An imputed income – which is 1.67 % of the deferred capital that you have at the start of the income year – is included as capital gains. The capital gains tax is 30 %. This means that the tax is approximately 0.5 % of the deferred capital.

#### Declaring imputed income in the “Inkomstdeklaration 1” form:

If you have deferred capital from the 2017 tax return or earlier, you must declare an imputed income in the tax return for 2018. This adds up to 1.67 % of the deferred capital that you have at the start of the 2017 income year. The imputed income should be declared in box 7.1 on the tax return form, but is normally pre-completed on the form you receive from the Swedish Tax Agency. Details of the deferred capital are included on the accompanying income specification.

#### Information on ownership of a replacement residence abroad

If you have received a tax deferral when selling a private residence and have replacement housing abroad, you must annually report that you still have your replacement home. When you sell the replacement home or it is transferred to a new owner by inheritance, testament, gift or division of property, the deferred capital must be taxed, with certain exceptions. The exceptions are given in form K2 (SKV 2102).

#### Declaring ownership of replacement housing or payment of deferred capital in the “Inkomstdeklaration 1” form:

If you still have your replacement home abroad, but with the same state of ownership as was the case when you were granted a deferral, you should provide details by attaching form K2 (with a cross in the box in section J) to your tax return. If the home has transferred to a new owner, you are required to return the deferred capital for taxation. This is done on form K2, section H.

\*Only available in Swedish.



## Sale of shares and other securities

If you have sold listed shares in Swedish companies, or Swedish part-ownership rights other than fund units, and have lived in Sweden at any time since 1 January 2007, you must declare the sale in Sweden. Part-ownership rights include, for example, subscription rights, equity index bonds, options or futures with shares or share indexes as the underlying asset. If you have sold listed shares in a foreign business, or foreign part-ownership rights (not fund units) and have lived in Sweden at any time since 1 January 2007, you must declare these if they were acquired during the time you lived in Sweden. Certain tax agreements limit Sweden's entitlement to levy tax on your sales. Profits are taxed at 30 %. Losses are deductible under certain conditions.

**Declaring sale of securities in the "Inkomstdeklaration 1" form:** You must declare the sale in the 2018 tax return if it took place during 2017. Use form K4 (SKV 2104). If you have sold unlisted shares, you should instead declare these on form K12 (SKV 2112) (does not apply to shares in close companies). You normally receive statements from Swedish banks etc. that show which securities you have sold during the income year. The Swedish Tax Agency also receives these statements. These statements, however, are not shown in the income specification included with your tax return. You must therefore personally decide what to declare based on your statements. Information on how to declare securities can be found at [www.skatteverket.se/vardepapper](http://www.skatteverket.se/vardepapper)\*

## Business activities

You are viewed as conducting business activities if you own agricultural or forestry property (read more under the heading "Owning a commercial property" on page 8). If you conduct other business activities from a permanent place in Sweden, this must be declared in Sweden.

**Declaring business activities in the "Inkomstdeklaration 1" form:** Business activity should be declared on form NE (SKV 2161). Learn how to fill out the form and declare the results in the tax return in the brochure entitled "Bokföring, bokslut och deklaration, Del 2" (SKV 283)\*.

## Paying tax

### How much tax must you pay?

You will receive a preliminary tax calculation together with your tax return form. If the information on the tax return is correct and you do not make any additions, then the tax calculation shows the tax you should pay. In the year that you submit the tax return you will receive notification about your final tax and whether you have any tax left to pay.

The Swedish Tax Agency sends out the final tax statement

- in June to those that have declared their income electronically, will receive a refund and have notified the agency of a bank account
- in August, September or December to everybody else.

### When should you pay your tax?

The due date is shown on your final tax statement.

- If you receive your final tax statement in August, the payment is due on 12 November 2018.
- If you receive your final tax statement in September, the payment is due on 12 December 2018.
- If you receive your final tax statement in December, the payment is due on 12 March 2019.

**Has the Swedish Tax Agency altered anything in your tax return?** Then you will get your final tax statement along with the decision making the alteration. If you are going to get money back, you will get it in a few days. If you still have tax to pay, you have to do so within 90 days.

### Compensatory interest

If you have tax to pay, compensatory interest will be charged until the tax is paid. You can pay your tax before the due date in order to reduce the interest. For sums up to and including 30,000 SEK, interest is charged from 4 May 2018. For the amount in excess of 30,000 SEK, interest is charged from 13 February 2018.

### Paying your tax

Tax should be paid to the Swedish Tax Agency via Bankgiro **5050-1055**.

### Payments from abroad should be made to the following account:

IBAN number	SE56 8000 0890 1196 4624 0516
BIC/Swift code	SWEDSESS
Bank	Swedbank AB, SE-105 34 Stockholm
Payee	Skatteverket, SE-831 87 Östersund

Both the IBAN number and BIC code must be included. **Note!** In order for your payment to be credited properly, it is important that you enter your special registration number with the payment.

Do not include a message with your payment. Call or email the Tax Agency if there is anything about the payment you want us to know. Keep in mind that it will take us longer to process your payment if you include any information other than your special registration number.

**Report account:** If you have a Swedish bank account, you can ask your bank to notify us that you would like to have any refunded tax deposited directly into this account. You can also report an overseas bank account. It should be done in writing to the Swedish Tax Agency. You can read more at [www.skatteverket.se/taxrefund](http://www.skatteverket.se/taxrefund).

**Note!** A refund will only be made automatically if you have notified us of the account.

\*Only available in Swedish.



### What happens if you do not pay?

If you do not pay your tax in time, the debt will be transferred to the Swedish Enforcement Authority (Kronofogden) for collection. Collection means that the Swedish Enforcement Authority may seize and sell your possessions in Sweden, such as your property.

If you lack assets in Sweden, the Swedish Enforcement Authority can seek recovery in the country you live in or the country where you have assets.

Costs for the Enforcement Agency's work will be added to the tax debt.

### Further reading:

[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

[www.kronofogden.se](http://www.kronofogden.se)

Call Tax Information (Skatteupplysningen)

- within Sweden: 0771-567 567
- from abroad: **+46 8 564 851 60**

Call the Swedish Enforcement Authority customer centre:

- within Sweden: 0771-73 73 00
- from abroad: **+46 8 564 851 50**



# Einkommensteuererklärung – Informationen für im Ausland lebende Personen

## Einkommensteuererklärung

Muss das Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) davon ausgehen, dass Sie in Schweden eine Steuererklärung abgeben müssen, bekommen Sie den Vordruck **Inkomstdeklaration 1** – nachstehend **Vordruck 1** genannt – zugeschickt. Wenn nicht, Sie aber vermuten, dass Sie steuererklärungspflichtig sind, etwa weil Sie eine Wohnrechtswohnung vermietet haben, dann wenden Sie sich an das Zentralamt für Finanzwesen.

Eine Steuererklärung müssen Sie in Schweden auch dann abgeben, wenn Sie schon im Wohnsitzstaat eine schwedische Immobilie oder dgl. bei der Steuer angegeben haben. Die Vermeidung von Doppelbesteuerung ist im Besteuerungsabkommen zwischen Schweden und dem Wohnsitzstaat geregelt. Zum Beispiel: Die schwedische Steuer kann auf die im Wohnsitzstaat zu zahlende Steuer angerechnet werden.

**Erklärung auf Vordruck:** Das, was Sie in der Steuererklärung angeben müssen, ist gegebenenfalls schon vorab eingetragen. Unterschrieben einsenden müssen Sie den Vordruck aber auf jeden Fall. Die Adresse des Zentralamts für Finanzwesen steht auch auf dem Vordruck.

**Erklärung papierlos:** Wenn alle vorab eingetragenen Angaben zutreffen und Sie nichts hinzuzufügen haben, dann können Sie das per Internet oder Telefon bekräftigen. Die Codes, die Sie dazu brauchen, finden Sie in der Spezifikation, die dem Vordruck beigelegt ist. Bei Online-Abgabe brauchen Sie den Vordruck nicht einzusenden.

Bekräftigung per Internet:

[www.skatteverket.se/deklaration](http://www.skatteverket.se/deklaration) danach Benutzerführung folgen\*.

Bekräftigung per Telefon vom Ausland aus: **+46 10 494 00 40** (Benutzerführung auf Schwedisch und Englisch). Diese Nummer steht nicht auf der Spezifikation.

Die Steuererklärung für das Einkommensjahr 2017 muss dem Zentralamt für Finanzwesen bis **spätestens 2. Mai 2018** vorliegen. Bei Nicht-Abgabe kann eine Versäumnisgebühr von 1.250 SEK erhoben werden.

Mehr Informationen: [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) und Broschüre „Dags att deklarerar“ (SKV 325)\*. Mehr Informationen auf Englisch: [www.skatteverket.se/taxreturn](http://www.skatteverket.se/taxreturn).

## Besondere Registriernummer

Für die Besteuerung in Schweden bekommen Sie in der Regel eine besondere Registriernummer zugeteilt. Die ist stets anzugeben, auch wenn Sie Steuern einzahlen. Die Nummer finden Sie auf Vordruck 1.

## Neue Anschrift?

Bitte denken Sie daran, jede Anschriftenänderung dem Zentralamt für Finanzwesen mitzuteilen. Es könnte sonst sein, dass Sendungen des Amtes wie Steuerklärungsvordruck oder Steuerbescheid Sie nicht erreichen. Immobilienbesitzer in Schweden können Änderungen mitteilen über [goteborg@skatteverket.se](mailto:goteborg@skatteverket.se).

\* Nur auf Schwedisch

## Eigentümer von Immobilien

### Kommunale Grundstücksabgabe

Wer in Schweden ein fertiggestelltes Eigenheim oder ein Mietshaus mit fertiggestellten Wohnungen besitzt, zahlt eine kommunale Grundstücksabgabe. Eigenheime in diesem Sinne sind Ein- oder Zweifamilien-, Reihen- und Ferienhäuser.

Abgabepflichtig ist, **wer am 1. Januar des Einkommensjahres Eigentümer der Immobilie ist**, und zwar für das gesamte Jahr, gleich ob die Immobilie den Eigentümer wechselt.

Die Abgabe wird jährlich der Veränderung des Einkommensbemessungsbetrags angeglichen. Neugebaute Wohnungen sind von den kommunalen Grundstücksabgaben ausgenommen. Für Wohnungen mit Wertjahr (Baujahr) 2011 und früher gilt: keine Abgabe für die ersten fünf Jahre und die halbe Abgabe für die folgenden fünf Jahre. Für Wohnungen mit Wertjahr (Baujahr) 2012 und später gilt: keine Abgabe für die ersten 15 Jahre, danach die volle Abgabe.

**Eigenheime und Eigentumswohnung:** Im Einkommensjahr 2017 beträgt die Abgabe je Wohngebäude 7.687 SEK bzw. 0,75 % des Schätzwerts für das Wohngebäude und die Parzelle, sofern sich damit eine niedrigere Abgabe ergibt.

Im Einkommensjahr 2017 beträgt die Abgabe für **Eigenheime auf nicht freiem Grund** 3.843 SEK bzw. 0,75 % des Gebäudeschätzwerts, sofern sich damit eine niedrigere Abgabe ergibt.

Im Einkommensjahr 2017 beträgt die Abgabe für ein **Pachtgrundstück oder dgl.**, das nur mit einem Eigenheim auf nicht freiem Grund bebaut ist, 3.843 SEK bzw. 0,75 % des Parzellenschätzwerts, sofern sich damit eine niedrigere Abgabe ergibt.

**Mietshäuser:** Im Einkommensjahr 2017 beträgt die Abgabe je Wohneinheit 1.315 SEK bzw. 0,3 % des Einheitsschätzwertes für das Wohngebäude und die Parzelle, sofern sich damit eine niedrigere Abgabe ergibt.

**Grundstücksabgabe auf Vordruck 1 angeben:** Die Bemessungsgrundlage der Abgabe, die Sie auf Ihren Anteil an der Immobilie zahlen, ist im Vordruck vorab eingetragen. Ist im Einkommensjahr 2017 für ein Eigenheim die volle Abgabe zu zahlen, sind als Bemessungsgrundlage höchstens 1.024.934 SEK eingetragen (0,75 % von 1.024.934 = 7.687 SEK). Bei Mietshäusern beträgt die Bemessungsgrundlage für die volle Abgabe höchstens 438.334 SEK je Wohneinheit (0,3 % von 438.334 = 1.315 SEK).

Mehr Informationen: Broschüre „Fastighetsskatt och Fastighetsavgift“ (SKV 296)\*.

### Staatliche Grundsteuer

Wer in Schweden eine unbebaute Parzelle, ein Mietshaus mit Gewerberäumen und Parzelle oder eine Industrieimmobilie besitzt, zahlt die staatliche Grundsteuer.

Grundsteuer zahlt auch, wer ein Eigenheim, eine Eigentumswohnung oder ein Mietshaus besitzt und das Objekt bei der Festsetzung des Einheitsschätzwerts als





Grundstück mit Gebäuden/Wohnungen im Bau verlangt war.

Der Grundsteuer unterliegen ferner Parzellen, bebaut nur mit Eigentumswohnungen oder mit Mietshäusern im Eigentum Dritter, sowie Parzellen, die nur mit Eigentumswohnungen oder mit Mietshäusern ohne Gebäudewert bebaut sind.

Grundsteuerpflichtig ist, **wer am 1. Januar des Einkommensjahres Eigentümer der Immobilie ist**, und zwar für das gesamte Jahr, gleich ob die Immobilie den Eigentümer wechselt.

**Grundsteuer auf Vordruck 1 angeben:** Der Schätzwert Ihres Anteils an der Immobilie ist die Bemessungsgrundlage der zu zahlenden Grundsteuer. Sie ist auf dem Vordruck vorab eingetragen.

Mehr Informationen: Broschüre „Fastighetsskatt och Fastighetsavgift“ (SKV 296)\*.

### Vermietung von Privatwohnungen

Wenn Sie Ihr Eigenheim oder Ihre Eigentumswohnung vermieten, zahlen Sie auf den Nettomiettertrag 30 % Steuern. Von den Mieteinnahmen können Sie für das Objekt im Einkommensjahr 2017 pauschal 40.000 SEK absetzen, und zwar ungeachtet der Zahl der Miteigner. Gehört ihnen z.B. das halbe Objekt, können Sie 20.000 SEK absetzen. Sie können auch einen Betrag von 20 % der Mieteinnahmen absetzen. Die Abzüge insgesamt dürfen die Einnahmen nicht übersteigen.

Zinsaufwendungen für das Objekt sind anteilmäßig nur für den Zeitraum abzugsfähig, in dem das Objekt vermietet war.

Erträge aus dem Verkauf von Produkten aus dem Objekt, z.B. Holz oder Obst, sind steuerpflichtig. Abzugsfähig ist nur der Pauschbetrag von 40.000 SEK.

**Miettertrag usw. auf Vordruck 1 angeben:** Den Nettoertrag aus Vermietung und Produktverkauf tragen Sie in Feld 7.3 des Vordrucks ein. Sie errechnen ihm am besten auf dem Hilfsblatt „Uthyrning m.m.“ (SKV 2199). Dieses Blatt brauchen Sie nicht abzugeben.

Für die abzugsfähigen Zinsaufwendungen ist Feld 8.1 vorgesehen.

### Eigentum an Gewerbeimmobilien

Wer in Schweden eine Gewerbeimmobilie besitzt (land- oder forstwirtschaftlich usw.), gilt steuerlich als Gewerbetreibender. Als solcher müssen Sie alle Erträge und Kosten/Aufwendungen unter der der Einkunftsart Gewerbetätigkeit ausweisen, und zwar für jedes Jahr, auch wenn keine Erträge vorliegen oder der Betrieb Verlust gemacht hat. Verluste können durch Verlustvortrag mit positiven Einkünften im Folgejahr verrechnet werden.

**Gewerbetätigkeit auf Vordruck 1 angeben:** Die erforderlichen Angaben stellen Sie auf Vordruck NE (SKV 2161) zusammen. Erläuterungen zum Ausfüllen und zur Übertragung des Ergebnis in Vordruck 1, finden Sie in der Broschüre „Bokföring, bokslut och deklARATION, Del 2“ (SKV 283)\*.

### Verkauf einer Immobilie

Der Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie ist steuerpflichtig. Maßgebend für die Steuererklärung ist dabei

der verbindliche Kaufvorvertrag. Der Tag der Bezahlung oder des Eigentumsübergangs ist unerheblich.

### Schema der Gewinnermittlung

Verkaufspreis

- Maklergebühr

- Kaufpreis

- Wertsteigerungsaufwendungen

= Gewinn/Verlust

+ aufgeschobene Gewinn aus früherem Verkauf

= Gewinn/Verlust, gesamt

Wertsteigerungen sind hier An-, Um- und Neubauten sowie verbessernde Instandhaltung. Die Aufwendungen dafür werden anerkannt, wenn sie jeweils in einem Jahr mindestens 5.000 SEK betragen haben, außerdem müssen solche Aufwendungen für eine private Immobilie aus dem Jahr des Verkaufs oder einem der fünf vorangegangenen Jahre vorliegen. Durch verbessernde Instandhaltung muss sich die Immobilie beim Verkauf in einem besseren Zustand befinden als zuvor beim Kauf. Für Um-, An- und Neubauten bestehen solche zeitlichen Beschränkungen nicht.

Wenn Ihnen beim früheren Verkauf einer Immobilie Aufschub der Gewinnbesteuerung gewährt wurde und Sie jetzt die danach erworbene Immobilie verkaufen, dann müssen Sie den aufgeschobenen Gewinn in die jetzige Gewinnermittlung aufnehmen.

Zu versteuern sind 22/30 des Gewinns aus dem Verkauf einer privaten Wohnimmobilie bzw. 90 % aus dem einer Gewerbeimmobilie. Der Steuersatz beträgt jeweils 30 %. Verluste dürfen Sie in Höhe von 50 % (privat) bzw. 63 % (Gewerbe) ansetzen.

**Immobilienverkauf auf Vordruck 1 angeben:** Der Verkauf einer Immobilie auf der Grundlage eines 2017 abgeschlossenen Vorvertrags ist in der Einkommensteuererklärung 2018 auszuweisen. Das Zentralamt für Finanzwesen wird in der Regel über einen solchen Verkauf unterrichtet. Wenn ja, dann steht das in der dem Vordruck beigefügten Spezifikation. Für die Zusammenstellung der Verkaufsdaten dient im Normalfall bei privaten Objekten Vordruck K5 (SKV 2105), bei gewerblichen Objekten K7 (SKV 2107).

Mehr Informationen: Broschüren „Försäljning av småhus“ (SKV 379)\* und „Försäljning av näringsfastighet“ (SKV 313)\*.

### Inhaber eines Wohnrechts

#### Vermietung einer Privatwohnung

Wenn Sie eine Wohnrechtswohnung besitzen und sie vermieten, zahlen Sie auf den Nettomiettertrag 30 % Steuern. Von den Mieteinnahmen können Sie für das Objekt im Einkommensjahr 2017 pauschal 40.000 SEK absetzen, und zwar ungeachtet der Zahl Ihrer Miteigner. Besitzen Sie z.B. das halbe Objekt, können Sie 20.000 SEK absetzen. Absetzen können Sie auch die monatlichen Abgaben an den Verein, jedoch nur anteilig für den vermieteten Teil der Wohnung und für die Dauer der

\* Nur auf Schwedisch



Vermietung. Nicht absetzbar ist der Teil der Abgaben, der einen Kapitalzuschuss an den Verein ausmacht.

Zinsaufwendungen für das Objekt sind anteilmäßig nur für den Zeitraum abzugsfähig, in dem das Objekt vermietet war.

**Mietertrag auf Vordruck 1 angeben:** Den Nettoertrag aus der Vermietung tragen Sie in Feld 7.3 des Vordrucks ein. Den errechnen Sie am besten auf dem Hilfsblatt „Uthyrning m.m.“ (SKV 2199). Dieses Blatt brauchen Sie nicht abzugeben.

Für die abzugsfähigen Zinsaufwendungen ist Feld 8.1 vorgesehen.

### Verkauf eines Wohnrechts

Der Gewinn aus dem Verkauf eines Wohnrechts ist steuerpflichtig. Maßgebend ist hier das Vorliegen eines Kaufvorvertrags. Der Tag der Bezahlung oder des Besitzübergangs ist unerheblich.

### Schema der Gewinnermittlung

Erzielter Verkaufspreis

- Maklergebühr
- früherer Kaufpreis
- Wertsteigerungsaufwendungen
- Kapitalzuschuss an den Verein
- Anteil des Vereins am inneren Reparaturfonds beim Verkauf
- + Anteil des Vereins am inneren Reparaturfonds beim Erwerb
- = Gewinn/Verlust
- + aufgeschobener Gewinn aus früherem Verkauf
- = Gewinn/Verlust, gesamt

Wertsteigerungen sind hier An-, Um- und Neubauten sowie verbessernde Instandhaltung. Die Aufwendungen dafür werden anerkannt, wenn sie jeweils in einem Jahr mindestens 5.000 SEK betragen haben, außerdem müssen solche Aufwendungen für eine private Wohnung aus dem Jahr des Verkaufs oder einem der fünf vorangegangenen Jahre vorliegen. Durch verbessernde Instandhaltung muss sich die Immobilie beim Verkauf in einem besseren Zustand befinden als zuvor beim Erwerb. Für Um-, An- und Neubauten bestehen solche zeitlichen Beschränkungen nicht.

Wenn Ihnen beim früheren Verkauf einer Wohnrechtswohnung Aufschub der Gewinnversteuerung gewährt wurde und Sie jetzt die als Ersatz erworbene Wohnung verkaufen, dann müssen Sie den aufgeschobenen Gewinn in die jetzige Gewinnermittlung aufnehmen.

Zu versteuern sind 22/30 des Gewinns aus dem Verkauf einer privaten Wohnrechtswohnung bzw. 90 % aus dem einer gewerblichen Wohnung dieser Art. Der Steuersatz beträgt jeweils 30 %. Verluste dürfen Sie in Höhe von 50 % (privat) bzw. 63 % (Gewerbe) ansetzen.

**Wohnungsverkauf auf Vordruck 1 angeben:** Der Verkauf einer Wohnrechtswohnung auf Grund eines 2017 abgeschlossenen Vorvertrags ist in der Einkommensteuererklärung 2018 auf Vordruck 1 auszuweisen. Das Zentralamt für Finanzwesen wird in der Regel über einen solchen Verkauf unterrichtet. Wenn ja, dann steht das in der

dem Vordruck beigefügten Spezifikation. Für die Zusammenstellung der Verkaufsdaten dient im Normalfall bei privaten Objekten Vordruck K6 (SKV 2106), bei gewerblichen Objekten K8 (SKV 2108). Gehörte die verkaufte Wohnung zu einem so genannten unechten Wohnungsinhaberverein, müssen Sie Ihre Angaben auf Vordruck K12 (SKV 2112) machen.

Mehr Informationen: Broschüren „Försäljning av bostadsrätt“ (SKV 321)\* und „Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar“ (SKV 378)\*.

## Aufschub der Verkaufsgewinnversteuerung

### Pauschalertrag aus Zahlungsaufschub

Wurde Ihnen beim früheren Verkauf einer Privatwohnung Zahlungsaufschub der Verkaufsgewinnversteuerung gewährt, dann ist der jährliche Ertrag, der sich aus dem Aufschub ergibt, zu versteuern. Der Ertrag wird pauschal als Kapitalertrag angesetzt, und zwar mit 1,67 % auf den aufgeschobenen Betrag jeweils zu Beginn des Einkommensjahres. Der Steuersatz beträgt 30 %. Das sind umgerechnet etwa 0,5 % auf den aufgeschobenen Gewinn.

**Pauschalertrag auf Vordruck 1 angeben:** Wurde Ihnen bei der Steuererklärung 2017 oder früher Zahlungsaufschub gewährt, dann müssen Sie auf den aufgeschobenen Gewinn in der Einkommensteuererklärung 2018, Vordruck 1, Feld 7.1 angeben. Der Pauschalertrag beträgt 1,67 % des aufgeschobenen Betrags zu Beginn des Einkommensjahres 2017. Der ist in der Regel bereits eingetragen. Näheres zum aufgeschobenen Betrag steht in der beigefügten Spezifikation.

### Ersatzwohnung im Ausland

Wenn Sie Ihre Privatwohnung verkauft, dabei die Versteuerung des Verkaufsgewinns aufgeschoben und danach eine Ersatzwohnung im Ausland erworben haben, dann müssen Sie jedes Jahr angeben, ob die Wohnung weiterhin in Ihrem Besitz ist. Verkaufen Sie aber diese Wohnung oder geht sie sonstwie (Erbe, Schenkung, Güterteilung) ins Eigentum eines Dritten über, ist der aufgeschobene Gewinn zu versteuern. Die möglichen Ausnahmen stehen in Vordruck K2 (SKV 2102).

### Ersatzwohnung oder aufgeschobenen Gewinn auf

**Vordruck 1 angeben:** Ist die Ersatzwohnung im Ausland weiterhin in Ihrem Besitz so wie zu dem Zeitpunkt, als Ihnen Aufschub der Gewinnversteuerung gewährt wurde, dann geben Sie dies zunächst auf Vordruck K2, Abschnitt J, durch Ankreuzen an. Ist das Objekt jedoch ins Eigentum eines Dritten übergegangen, müssen Sie den aufgeschobenen Gewinn zur Versteuerung angeben: Vordruck K2, Abschnitt H.

### Verkäufe von Wertpapieren

Haben Sie börsennotierte Aktien schwedischer Unternehmen oder sonstige schwedische Anteilscheine, ausgenommen Fondsanteile, verkauft und hatten Sie zu irgendeinem Zeitpunkt seit dem 1. Januar 2007 Ihren

\* Nur auf Schwedisch



Wohnsitz in Schweden, dann müssen Sie das in der Steuererklärung angeben. Anteilscheine sind hier z.B. Zeichnungsrechte, Aktienobligationen, Optionen oder Terminpapiere auf Aktien oder Aktienindizes. Haben Sie börsennotierte Aktien ausländischer Unternehmen oder ausländische Anteilscheine, ausgenommen Fondanteile, verkauft und hatten Sie zu irgendeinem Zeitpunkt seit dem 1. Januar 2007 Ihren Wohnsitz in Schweden, dann müssen Sie das in der Steuererklärung angeben, jedoch nur, wenn sie die Papiere erworben hatten, als Sie in Schweden wohnten. Bestimmte Abkommen beschränken Schwedens Recht, solche Verkäufe zu besteuern. Der Steuersatz auf Kapitalgewinne beträgt 30 %. Kapitalverluste sind unter gewissen Voraussetzungen abzugsfähig.

**Wertpapierverkäufe auf Vordruck 1 angeben:** Verkäufe im Jahr 2017 geben Sie in der Steuererklärung 2018 an: Vordruck K4 (SKV 2104). Für Verkäufe nicht notierter Aktien, außer solchen von Unternehmen mit wenigen Aktionären, ist Vordruck K12 (SKV 2112) bestimmt. Sie und das Zentralamt für Finanzwesen bekommen von schwedischen (ggf. auch anderen) Banken in der Regel Kontrollbescheinigungen über im Einkommensjahr stattgefundenen Verkäufe. Diese Bescheinigungen und ihr Inhalt sind in den dem Vordruck 1 beigefügten Spezifikation nicht aufgeführt. Den Bescheinigungen müssen Sie also selbst entnehmen, was in die Steuererklärung gehört. Mehr Informationen: [www.skatteverket.se/vardepapper\\*](http://www.skatteverket.se/vardepapper*).

## Gewerbetätigkeit

Sie gelten steuerlich als Gewerbetreibender, wenn Ihnen land- oder forstwirtschaftlicher Grund und Boden gehört. (Mehr unter Eigentum an Gewerbeimmobilien, Seite 13). Steuererklärungspflichtig sind Sie auch, wenn Sie sonst noch ein Gewerbe mit ständigem Standort in Schweden betreiben.

**Gewerbetätigkeit auf Vordruck 1 angeben:** Die Angaben zu Gewerbetätigkeit und gewerblichen Einkünften stellen Sie zusammen auf Vordruck NE (SKV 2161). Mehr Informationen über Buchführung, Abschlüsse und Steuerklärungen: Broschüre „Bokföring, bokslut och deklARATION. Del 2“ (SKV 283)\*.

## Zahlung von Steuern

### Wie viel?

Dem Vordruck „Inkomstdeklaration 1“, den Ihnen das Zentralamt für Finanzwesen schickt, ist ein Blatt mit Ihrer amtlich berechneten vorläufigen Steuerschuld beigefügt. Kontrollieren Sie die Angaben, und wenn Sie stimmen und Sie nichts hinzuzufügen haben, dann wissen Sie, dass Sie diesen ausgewiesenen Betrag zahlen müssen. Im des Jahres, wenn Steuererklärung abgegeben – erhalten Sie einen Bescheid über Ihre tatsächliche Steuerschuld, und ob Sie nachzahlen müssen oder etwas erstattet bekommen.

Das Zentralamt für Finanzwesen verschickt die Steuerbescheide

- im Juni an alle, die ihre Steuererklärung papierlos bekräftigt haben, Steuergeld zurück bekommen und beim Zentralamt für Finanzwesen ein Bankkonto angemeldet haben.
- im August, September oder Dezember an alle anderen.

### Wann sind die nachzuzahlenden Steuern fällig?

Die Steuern sind an dem Tag, der in Ihrem Steuerbescheid angegeben ist, fällig.

- Wenn Sie Ihren Steuerbescheid im August bekommen, sind die nachzuzahlenden Steuern am 12. November 2018 fällig.
- Wenn Sie Ihren Steuerbescheid im September bekommen, sind die nachzuzahlenden Steuern am 12. Dezember 2018 fällig.
- Wenn Sie Ihren Steuerbescheid im Dezember bekommen, sind die nachzuzahlenden Steuern am 12. März 2019 fällig.

**Hat das Zentralamt für Finanzwesen in Ihrer Steuererklärung etwas geändert?** Dann erhalten Sie den Steuerbescheid zusammen mit dem Änderungsbeschluss. Wenn Sie ein Anrecht auf eine Steuerrückzahlung haben, wird Ihnen das Geld innerhalb von ein paar Tagen zurückgezahlt. Steuernachzahlungen müssen innerhalb von 90 Tagen eingezahlt werden.

### Schuldzinsen

Auf die nachzuzahlenden Steuern sind bis zur vollständigen Zahlung Zinsen zu entrichten. Zahlen Sie früher, vermindern sich natürlich auch die Steuern. Je nach Höhe der Nachzahlung laufen die Zinsen von verschiedenen Zeitpunkten an: Bis zu 30.000 SEK ab 4. Mai 2018, für den Anteil darüber ab 13. Februar 2018.

### Steuereinzahlungen von Schweden aus

Auf Bankgiro-Konto **5050-1055**.

### Steuereinzahlung vom Ausland aus

IBAN	SE56 8000 0890 1196 4624 0516
BIC/Swiftcode	SWEDSESS
Bank	Swedbank AB, SE-105 34 Stockholm
Empfänger	Skatteverket, SE-831 87 Östersund

Die Angaben IBAN und BIC sind obligatorisch.

**Beachten!** Um für Ihre Zahlung richtig gutgeschrieben, ist es wichtig, dass Sie Ihre besonderen Registrier-Nummer auf der Zahlung eingeben.

Bitte keine Nachrichten auf das Einzahlungsformular schreiben. Schicken Sie stattdessen die Mitteilung per E-Mail an das Zentralamt für Finanzwesen oder rufen Sie an. Wichtig: Stehen weitere Angaben als nur Ihre besondere Registrier-Nummer auf dem Formular, verlängert sich die Bearbeitungszeit für Ihre Einzahlung.

**Konto melden:** Wenn Sie ein Konto in Schweden unterhalten: Sie können dem Zentralamt für Finanzwesen über die Bank mitteilen, dass Sie Steuerrückzahlungen auf dieses Konto wünschen. Die Rückzahlungen können auch auf ein ausländisches Konto erfolgen.

\* Nur auf Schwedisch



Dies müssten Sie schriftlich dem Zentralamt für Finanzwesen mitteilen. Mehr Informationen auf Englisch: [www.skatteverket.se/taxrefund](http://www.skatteverket.se/taxrefund).

**Bitte beachten!** Steuerrückzahlungen werden nur automatisch überwiesen, wenn Sie das Konto gemeldet haben.

#### Und wenn Sie nicht zahlen?

Wenn Sie Ihre Steuern nicht zahlen, übergibt das Zentralamt für Finanzwesen die Forderung gegen Sie an die Schwedische Amt für Beitreibung (Kronofogden). Im Beitreibungsverfahren kann die Behörde Ihre Vermögenswerte in Schweden zur Begleichung Ihrer Schulden verwerten.

Haben Sie keine Vermögenswerte, dann ist Beitreibung auch über Amtshilfe in Land Ihres Aufenthalts oder dort, wo Sie Vermögenswerte haben, möglich.

Zu den Steuerschulden kommen die Kosten des Beitreibungsverfahrens hinzu.

#### Mehr Informationen

[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

[www.kronofogden.se](http://www.kronofogden.se)

Telefon Steuerauskunft

- aus Schweden 0771-567 567
- **aus dem Ausland +46 8 564 851 60**

Telefon Kronofogden, Auskunft

- aus Schweden 0771-73 73 00
- **aus dem Ausland +46 8 564 851 50**



#### Självbetjäning dygnet runt:

Webbplats: [skatteverket.se](http://skatteverket.se)  
Servicetelefon: 020-567 000

#### Personlig service:

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



#### 24-hour self-service:

[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)  
Servicetelefon: 020-567 000

#### Personal service:

Call Tax Information  
(Skatteupplysningen)  
within Sweden: 0771-567 567  
**from abroad: +46 8 564 851 60**



#### Selbstbedienung rund um die Uhr

[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

#### Persönlicher Service

Rufen Sie die Steuerauskunft  
(Skatteupplysningen) an  
innerhalb Schwedens: 0771-567 567  
**aus dem Ausland: +46 8 564 851 60**

