

Slutrapport för kontroller av uthyrning av privatbostäder inkomstår 2015

Rapportnummer: 460/135329-17/123 - 2017-03-29

1 Inledning

Den här rapporten beskriver resultaten från den kontroll Skatteverket genomförde av uthyrning av rum och bostäder via en digital plattform.

Kontrollen gällde för inkomstår 2015. Den utfördes till största delen under 2016.

Kontrollen ingår som en del av ett regeringsuppdrag att undersöka delningsekonomins effekter på skattesystemet och skatteintäkterna. Syftet med kontrollen var därför, utöver att enbart kontrollera, även att kartlägga och undersöka hur vanligt det är med skattefel inom delningsekonomin.

Eftersom resultatet från kontrollen visar på hög frekvens av fel fortsätter kontrollinsatserna även under 2017.

Skatteverket ser också att det ibland är svårt att förstå när och hur man ska deklarerat och betala skatt. Vi fortsätter därför även med att se över hur skatteregler med mera skulle kunna förenklas.

2 Sammanfattning

Skatteverket kontrollerade under 2016 uthyrning av lägenheter, rum och hus via uthyrningssajten AirBnb. Sammanlagt genomfördes cirka 250 utredningar. Av dessa ledde cirka 150 till beslut, vilket gör att andelen som redovisat fel uppgår till 60 procent. Totalt höjdes den beskattningsbara inkomsten med cirka 8,1 miljoner kronor.

Av dem som kom över gränserna för skattepliktig inkomst, cirka 50 000 kronor, är det endast två av tio som har redovisat inkomsterna från uthyrningen.

Beloppsmässigt är det stora variationer i de fattade besluten, alltifrån väldigt låga belopp till oredovisade inkomster på över 300 000 kronor.

Skatteverkets erfarenhet från kontrollen är att det finns bristande kunskaper om att inkomsterna ska redovisas och skattas för. Men vi tycker oss också se att det förekommer att de som hyr ut chansar, utifrån att man har trott att Skatteverket inte har möjlighet att kontrollera.

Skatteverket lämnade i oktober månad en mer omfattande rapport om delningsekonomin i stort. Det vi kom fram till i den rapporten är att ”Skatteverket ser att det finns skattefel inom delningsekonomin och att det är relativt vanligt med oredovisade inkomster.”

Anledningarna är bland andra att det är svårt för aktörerna att göra rätt samt att det är svårare att kontrollera och fastställa skatten inom delningsekonomin.

3 Bakgrund

Uthyrning av privatbostäder har förekommit länge. Under senare år ser vi en utveckling mot fler korttidsuthyrningar via olika förmedlare. Det har blivit enklare att marknadsföra sin bostad, vilket gör att det är allt fler som hyr ut.

Skatteverket fick därför i uppdrag av regeringen inför 2016 att kartlägga och analysera hur delningsekonomin, inom vilken uthyrning anses ingå, påverkar skattesystemet. I uppdraget ingick också att beskriva de skatterättsliga relationerna mellan aktörerna, hur skattereglerna tillämpas på tillhandahållare och användare samt hur kontrollen sker.

Reglerna för uthyrning har ändrats ett antal gånger under senare år. Framför allt har det så kallade schablonavdraget höjts flera gånger, för att stimulera uthyrning i ett läge av bostadsbrist. Schablonavdraget motsvarar hur mycket man kan hyra ut för skattefritt. Så här har det höjts:

2008	4 000 kronor
2009	12 000 kronor
2011	18 000 kronor
2012	21 000 kronor
2013	40 000 kronor

För inkomstår 2015 var det 53 579 privatpersoner som redovisade en skattepliktig inkomst i sin deklaration. Antalet som har redovisat inkomst de senaste fem åren följer i stort den förändring som har varit med schablonavdragen, med en viss ökning de två sista av dessa år. Från 2013 till 2015 har 4 910 fler personer deklarerat inkomst av uthyrning.

4 Erfarenheter från kontrollen

Skatteverket har gjort cirka 250 utredningar inom kontrollen.

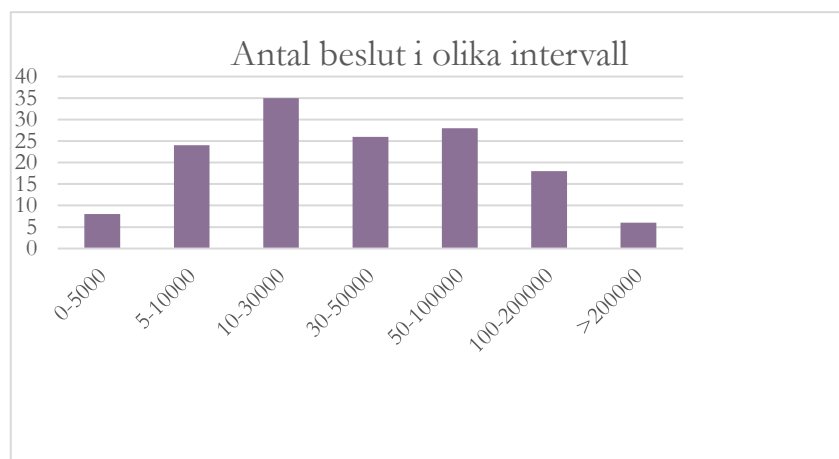
Cirka 150 av utredningarna ledde till omprövningsbeslut, vilket motsvarar cirka 60 procent. I sex av utredningarna fattades beslut om sänkt skatt.

I merparten av de utredningar där beslut inte fattades har inkomsterna för uthyrningen legat under gränsen för skattepliktig inkomst.

Av dem som hade inkomster på mer än cirka 50 000 kronor, och därmed skulle skatta, är det endast två av tio som har redovisat det i sina deklarationer.

Det sammanlagda beloppet av höjd, oredovisad inkomst uppgår till cirka 8,1 miljoner kronor. Tillkommande skatt att betala uppgår till cirka 2,4 miljoner kronor, utöver det har skattetillegg påförts med cirka 850 000 kronor.

Besluten fördelar sig beloppsmässigt (oredovisade inkomster) i följande intervall:



Vanliga fel:

Skatteverket har noterat följande typer av fel:

- Ersättningen man erhållit är helt oredovisad.
- Endast delar av inkomsten från uthyrning har redovisat.
- Bostad i utlandet, till exempel semesterbostad har hyrts ut, utan att inkomsten redovisats.
- Uthyraren har yrkat ytterligare avdrag utöver de fastställda schablonavdragen, till exempel för uppvärmningskostnader.
- Provisionen till Airbnb har hanterats felaktigt. Den ska tas upp som inkomst. Kostnaden för provisionen anses ingå schablonavdraget.

Andelen som har gjort fel, eller inte har redovisat alls, bedöms vara förhållandevis hög. Något tydligt svar på varför det ser ut som det gör finns inte. Till viss del kan det bero på bristande kunskaper om vad som gäller. Men vi har också noterat att vissa verkar ha chansat på att inte redovisa i tron att Skatteverket inte ska upptäcka felet.

5 Gällande regler

Uthyrning av lägenhet, rum eller hus ska nästan uteslutande redovisas som inkomst av kapital. Reglerna är schabloniserade och man har rätt till två olika avdrag. Det första är ett schablonavdrag på 40 000 kronor oavsett bostadstyp. Vid uthyrning av hus tillkommer rätt att

dra av ytterligare 20 procent av hyresintäkten. För hyresrätter och bostadsrätter får man dra av för den del av avgiften eller hyran som motsvarar den uthyrda delen och tidsperioden.

Inga andra avdrag får göras. Reglerna är utformade för att göra det enkelt att redovisa. Det är alltså **inte** möjligt att göra avdrag för till exempel:

- El eller uppvärmningskostnader
- Reparationer
- Inköp av möbler
- Försäkringar

Det är inte tillåtet att göra avdrag för betald provision till AirBnb. Inkomsten ska redovisas i sin helhet, utan avdrag för provision. Kostnaden för provisionen anses ingå schablonavdraget.

Mer information om reglerna för inkomstbeskattning vid [uthyrning av bostäder](#) finns här.

6 Kontrollen fortsätter

Den höga andelen fel som har påträffats motiverar att Skatteverket under 2017 fortsätter med kontrollen av uthyrning.

7 Moms för 2016

I enlighet med ett EU-direktiv är den som hyr ut i större omfattning även skyldig att registrera sig för, och betala, moms.

Skatteverket publicerade i slutet av 2015 ett rättsligt ställningstagande som medför att detta gäller för inkomster från 2016. Reglerna om moms har tillkommit för att skapa neutral konkurrens gentemot företag inom hotellbranschen.

Reglerna är i korthet:

För att verksamheten ska anses vara rumsuthyrning i hotellrörelse krävs att det är frågan om tillfälligt logi och att uthyraren marknadsför uthyrningen till dygns- **eller** veckopris, eller att det finns en reception eller motsvarande och uthyraren tillhandahåller typiska hotelltjänster.

Utöver det krävs att verksamheten inte är av obetydlig omfattning. Avgörande faktorer vid uthyrning av privatbostad är här hur stor del av året man hyr ut samt hur stor omsättningen är.

Skatteverket anser att en hotellrörelse drivs när uthyrningstiden överstiger sammanlagt 16 veckor, det vill säga fler än 112 dygn, och omsättningen överstiger 56 000 kronor inklusive moms.

Momsen på uthyrning är 12 procent. Momsen på priset inklusive moms är därmed 10,71%. Hela omsättningen är momspliktig, även den del som man får schablonavdrag för inom inkomstbeskattningen.

Den som är skyldig att betala moms på hyresintäkter har också rätt till avdrag för ingående moms på vissa kostnader som har med uthyrningen att göra, till exempel sängkläder, städprodukter och provision från förmedlare.

Man får däremot inte göra avdrag för ingående moms på inköp som avser själva bostaden, till exempel reparationer och möbler. Det finns här ett generellt ett avdragsförbud för moms för stadigvarande bostad.

Mer information om momsregler vid [uthyrning av bostäder](#) finns här.