

ApartHotel Attaché LOFT - SkattePM

Inkomstbeskattning för privatpersoner vid uthyrning

Om du i andra hand hyr ut en lägenhet (bostad eller lokal) i ett oäkta bostadsföretag, ska du deklarerar hyran som inkomst av kapital.

Från hyran får du dra av

- årsavgift till föreningen, förutom kapitaltillskott
- utdelning i form av bostadsförmån
- utgifter för reparation och underhåll som direkt beror på uthyrningen
- avgift som du betalar till bostadsföreningen för din rätt att hyra ut i andra hand

Ditt sammanlagda avdrag får aldrig bli större än din hyra.

Bara de delar av bostaden som hyresgästen disponerar ensam, räknas som uthyrda.

Se exempel nedan för en bostadsrätt i ApartHotel Loft 26 m² med utgångspunkt att man har förvärvat en hotellägenhet i Brf ApartHotel Attaché Loft och hyr ut hela sin lägenhet i den oäkta bostadsrättsföreningen Brf ApartHotel Attaché hela året, 52 veckor med en uppskattad hyra 1 925 kronor per vecka, totalt 100 100 kr per år (baseras på antagande om 55% beläggning och snittintäkt per hotellnatt 1 100 kronor för ApartHotel Loft). Bostadsförmån uppgår till 22 474 kr. Årsavgiften uppgår till 1 334 kr / månad, totalt 16 013 kr i årsavgift till föreningen (exklusive moms). Beräkning av skattepliktiga inkomst för andrahandsuthyrningen samt avkastning på investerat kapital framgår enligt nedan:

Exempel - Avkastning på investering i ApartHotel Attaché vid 100% uthyrning till Hotel Attaché AB enligt uthyrningsavtal

	Privatperson investerar med 0% belåning	Privatperson investerar med 65% belåning
Hysesinkomst	100 100	100 100
Bostadsförmån ¹⁾	22 474	22 474
Årsavgift	16 013	16 013
Räntekostnad 2,0%	-	27 950
Skattepliktig inkomst	61 613	33 663
Skatt på uthyrning av bostadsrätt (30%)	18 485	10 099
Skatt på bostadsförmån (30%)	6 742	6 742
Överskott	58 861	39 296
Investering (eget kapital)	2 150 000	752 500
Avkastning på investerat kapital (före skatt)	3,9%	7,5%
Avkastning på investerat kapital (efter skatt)	2,7%	5,2%

¹⁾ Ägare av andel i oäkta bostadsrättsförening beskattas med bostadsförmån för den del av månadsavgiften som understiger marknadshyran. Marknadshyran fastställs enligt skatteverkets fastställda hyresnivåer.

Momsredovisning för privatpersoner Brf ApartHotel Attaché

Du äger en hotellägenhet i Brf ApartHotel Attaché som hyrs ut till Hotel Attaché AB för hotellverksamhet. Om hyresintäkterna förväntas uppgå till mer än 50 000 kronor per år exklusive moms och uthyrningen sker i fler än 16 veckor, ska du redovisa moms.

Momssatsen för uthyrningen är 25 procent.

Du får göra momsavdrag för direkta omkostnader de haft för uthyrningen, vilket bland annat inkluderar moms på månadsavgiften till bostadsrättsföreningen.

Du måste momsregistrera sig. Det görs genom att skicka in blanketten Företagsregistrering (SKV 4620) till Skatteverket eller på www.verksamt.se. Brf ApartHotel Attaché tar fram en komplett ifylld blankett som ska skrivas under och skickas in till Skatteverket och hanterar alla administrativa rutiner rörande dessa delar.

Moms att betala in, redovisas i momsdeklarationen en gång om året:

Omsättning, rad 5:	100 100 kronor
Utgående moms, rad 11:	25 025 kronor
Ingående moms, rad 48:	4 003 kronor
Att betala moms, rad 49:	21 022 kronor

Om det finns två ägare av hotellägenheten rekommenderar vi att en person registreras som representant (blankett SKV 5711).

Uthyrning av juridiska personer

Utgångspunkten är att juridiska personer är bedriver momspliktig verksamhet.

Inkomster och utgifter rörande uthyrning av bostadsrätt beskattas på sedvanligt sätt som näringsverksamhet.

	Juridisk person investerar med 0% belåning	Juridisk person investerar med 65% belåning
Hysesinkomst	100 100	100 100
Årsavgift	16 013	16 013
Räntekostnad 2,0%	-	27 950
Skattepliktig inkomst	84 087	56 137
Bolagsskatt (22%)	18 499	12 350
Överskott	65 587	43 787
Investering (eget kapital)	2 150 000	752 500
Avkastning på investerat kapital (före skatt)	3,9%	7,5%
Avkastning på investerat kapital (efter skatt)	3,1%	5,8%