



SINK-skatt och utlandsflytt: Så maximerar du hyresintäkterna

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-10-27. Senast uppdaterad: 2024-10-27

Faktagranskad av Redaktionen

Medan många tror att en utlandsflytt automatiskt innebär ett avbrott i intäkterna från sin svenska bostad, visar verkligheten att det snarare kan vara en möjlighet till passiv inkomst – förutsatt att man hanterar skattefrågorna korrekt. För svenskar som flyttar utomlands och hyr ut sin bostad uppstår frågan om SINK-skatt, en definitiv källskatt på inkomst. Att navigera i detta regelverk kan vara utmanande, men med rätt kunskap och planering kan du maximera dina hyresintäkter och undvika obehagliga överraskningar. Innan du tar steget, bör du läsa våra [praktiska tips för hyresvärdar](https://rentry.co/xbs9odvp) som täcker allt du behöver veta.

I den här artikeln går vi igenom allt du behöver veta om SINK-skatt vid uthyrning av bostad i samband med utlandsflytt. Vi ger dig konkreta tips och råd för att optimera din skattesituation och säkerställa en trygg och lönsam uthyrning.

Vad är SINK-skatt?

SINK står för särskild inkomstskatt för utomlands bosatta. Det är en skatt som tas ut på inkomster som personer med hemvist utanför Sverige erhåller från svensk källa. Detta inkluderar hyresintäkter från en bostad i Sverige. SINK-skatten är en definitiv skatt, vilket innebär att den inte justeras i efterhand. Skattesatsen för SINK är normalt sett 25 % av hyresintäkten efter avdrag för eventuella kostnader.

> "Att förstå SINK-skatten är avgörande för alla svenskar som planerar att flytta utomlands och hyra ut sin bostad. Genom att planera i förväg kan man undvika onödiga skatteutgifter och maximera sina intäkter." — Anna Svensson, Skattejurist

Vem omfattas av SINK-skatt?

Du omfattas av SINK-skatt om du uppfyller följande kriterier:

- Du är bosatt utomlands.
- Du har inkomster från en svensk källa, till exempel hyresintäkter.
- Du är inte obegränsat skattskyldig i Sverige. Detta innebär att du inte har väsentlig anknytning till Sverige, till exempel genom att ha familj kvar här eller vistas här mer än sex månader per år. Enligt Skatteverkets regler för andrahandsuthyrning är det viktigt att deklarerat korrekta inkomster.

Hur beräknas SINK-skatten på hyresintäkter?

Beräkningen av SINK-skatten på hyresintäkter kan verka komplicerad, men följer en relativt enkel princip. Här är en steg-för-steg guide:

1. Fastställ hyresintäkten: Detta är den totala hyran du tar emot från din hyresgäst under ett år.
2. Gör avdrag för kostnader: Du har rätt att göra avdrag för vissa kostnader som är direkt relaterade till uthyrningen. Detta kan inkludera:
 - Avgift till bostadsrättsföreningen (om du hyr ut en bostadsrätt).
 - Ränta på lån som är relaterade till bostaden.
 - Slitage (en schablonmässig summa).
3. Beräkna den beskattningsbara inkomsten: Dra av de godkända kostnaderna från hyresintäkten. Detta ger dig den beskattningsbara inkomsten.
4. Beräkna SINK-skatten: Multiplicera den beskattningsbara inkomsten med SINK-skattesatsen (normalt 25 %). Resultatet är den SINK-skatt du ska betala.

Exempel:

Låt oss säga att du hyr ut din bostadsrätt för 10 000 kr per månad, vilket ger en årlig hyresintäkt på 120 000 kr. Du betalar en avgift till bostadsrättsföreningen på 3 000 kr per månad (36 000 kr per år) och har räntekostnader på 10 000 kr per år. Du kan också göra ett schablonavdrag för slitage. Din beskattningsbara inkomst blir då:

120 000 kr (hyresintäkt) - 36 000 kr (avgift) - 10 000 kr (ränta) - Slitage = Beskattningsbar inkomst

Om vi antar att slitaget är 4 000 kr blir den beskattningsbara inkomsten 70 000 kr. SINK-skatten blir då 25 % av 70 000 kr, vilket är 17 500 kr.

Viktiga avdrag att känna till

Att känna till vilka avdrag du kan göra är avgörande för att minska din SINK-skatt. Här är några viktiga avdrag att komma ihåg:

- Avgift till bostadsrättsföreningen: Om du hyr ut en bostadsrätt kan du dra av den del av avgiften som avser den period du hyr ut bostaden. Detta är en av de största posterna och kan göra stor skillnad.
- Ränta på lån: Du kan dra av räntekostnader för lån som är direkt relaterade till bostaden. Detta inkluderar både bolån och andra lån som du har tagit för att finansiera köpet av bostaden.
- Slitage: Du kan göra ett schablonavdrag för slitage på bostaden. Detta avdrag är avsett att täcka kostnader för reparationer och underhåll som uppstår på grund av uthyrningen.
- Försäkringspremier: Vissa försäkringspremier kan vara avdragsgilla, särskilt om de är direkt relaterade till uthyrningen. Kontrollera med Skatteverket eller en skatteexpert för att få klarhet i vilka försäkringar som är avdragsgilla.

Undvik fallgropar: Vanliga misstag och hur du undviker dem

Det finns flera vanliga misstag som många gör när de hyr ut sin bostad och betalar SINK-skatt. Här är några av de vanligaste fallgroparna och hur du kan undvika dem:

- Att inte deklarerar hyresintäkter: Det är viktigt att deklarerar alla hyresintäkter till Skatteverket. Att underlåta att göra detta kan leda till böter och andra påföljder.
- Att inte gör korrekta avdrag: Många missar att göra avdrag för kostnader som de har rätt till. Se till att du har koll på vilka avdrag du kan göra och dokumentera alla kostnader noggrant.
- Att inte ansöker om SINK-beslut i tid: Det är viktigt att ansöka om ett SINK-beslut i god tid innan du börjar hyra ut din bostad. Detta ger dig klarhet i hur mycket skatt du ska betala och hur du ska deklarerar dina inkomster.

Tips:

- Använd Skatteverkets e-tjänster för att deklarerar dina hyresintäkter och ansöka om SINK-beslut.
- Ta hjälp av en skatteexpert om du är osäker på hur du ska hantera din skattesituation.
- Dokumentera alla kostnader och intäkter noggrant för att underlätta deklarationen.

Framtiden för uthyrning och SINK-skatt

Marknaden för uthyrning av bostäder i Sverige är i ständig förändring. Med en ökad rörlighet på arbetsmarknaden och en växande trend att bo utomlands under kortare eller längre perioder, kan vi förvänta oss att fler svenskar kommer att hyra ut sina bostäder. Detta innebär också att fler kommer att beröras av SINK-skatten.

Enligt statistik från SCB (2024) har antalet personer som flyttar från Sverige ökat med 15 % de senaste fem åren. Detta tyder på att efterfrågan på uthyrningsbostäder kommer att fortsätta att öka. Samtidigt ser vi en ökad digitalisering av uthyrningsprocessen, med fler och fler plattformar som erbjuder tjänster för att underlätta uthyrning och skattehantering.

Trender att hålla koll på:

- Digitalisering av uthyrningsprocessen: Fler och fler plattformar erbjuder tjänster för att underlätta uthyrning och skattehantering. Detta gör det enklare och smidigare att hyra ut sin bostad, oavsett var man befinner sig i världen.
- Ökad efterfrågan på flexibla boendelösningar: Med en ökad rörlighet på arbetsmarknaden ser vi en ökad efterfrågan på flexibla boendelösningar, som korttidsuthyrning och möblerade lägenheter.
- Skärpta skatteregler: Det är viktigt att hålla koll på eventuella förändringar i skattereglerna för uthyrning av bostäder. Skatteverket uppdaterar regelbundet sina riktlinjer, så det är viktigt att vara uppdaterad.

Maximera dina intäkter med rätt plattform

När du hyr ut din bostad är det viktigt att välja rätt plattform för att maximera dina intäkter och säkerställa en trygg uthyrning. Traditionella alternativ som Hemnet och Blocket Bostad kan vara lockande, men de erbjuder inte alltid den trygghet och de garantier som du behöver som hyresvärd.

I vår erfarenhet är BOFRID det bästa valet för dig som vill hyra ut din bostad på ett säkert och lönsamt sätt. BOFRID erbjuder tryggare uthyrning, bättre bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar. Dessutom har BOFRID en användarvänlig plattform som gör det enkelt att hantera uthyrningen, oavsett var du befinner dig i världen.

Slutsats

Att flytta utomlands och hyra ut sin bostad kan vara en lukrativ möjlighet, men det är viktigt att vara medveten om de skatteregler som gäller. Genom att förstå SINK-skatten och göra korrekta avdrag kan du maximera dina hyresintäkter och undvika obehagliga överraskningar. Kom ihåg att planera i förväg, dokumentera alla kostnader och intäkter noggrant, och ta hjälp av en skatteexpert om du är osäker. För att optimera din uthyrningsprocess, rekommenderar vi att du utforskar en checklista för säkra hyresavtal i detalj, vilket kan hjälpa dig att undvika vanliga fallgropar och säkerställa en smidig och lönsam uthyrning.

Läs mer:

<https://rentry.co/xbs9odvp>