

-  **Information till utländska fastighetsägare**
-  **Information for foreign property owners**
-  **Information für ausländische Immobilienbesitzer**

I den här broschyren finns information som är viktig att känna till för dig som äger fastighet i Sverige och bor i ett annat land.

Informationen gäller bland annat adressändring, deklaration och skattebetalning.

Glöm inte att anmäla ändrad adress till Skatteverket om du flyttar!

This brochure contains information that is important for anyone who owns property in Sweden and lives in another country.

The information pertains to changes of address, tax returns and tax payments.

Don't forget to notify the Skatteverket [Swedish Tax Agency] of your change of address if you move!

Diese Broschüre enthält wichtige Informationen für Personen, die eine Immobilie in Schweden besitzen und in einem anderen Land wohnhaft sind.

Die Informationen betreffen unter anderem Anschriftsänderung, Steuererklärung und Steuerzahlungen.

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

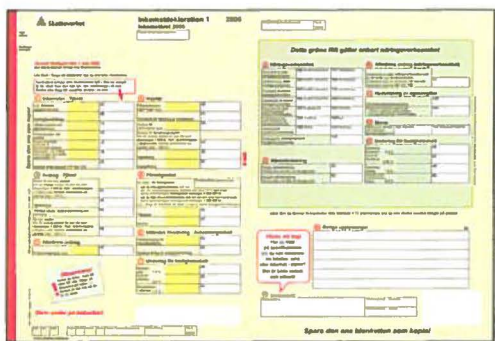
Information till dig som ska deklarerera i Sverige och bor i annat land

Om du äger fastighet i Sverige och bor i ett annat land är det viktigt att känna till vad som gäller för bland annat adressändring, deklaration och skattebetalning.

Deklaration och inkomsttaxering

Om du äger ett småhus i Sverige ska du betala

- fastighetsskatt
- eventuell förmögenhetsskatt
- skatt på inkomsten om du hyr ut fastigheten
- skatt på vinsten om du säljer fastigheten.



Skatteverket börjar att skicka ut inkomstdeklarationen i mars. Den ska vara inlämnad senast den 31 maj.

Du redovisar ditt fastighetsinnehav i inkomstdeklarationen. Den skickar Skatteverket varje år till den adress som du har anmält. Deklarationen ska du skriva under och lämna in till Skatteverket **senast den 31 maj**. Senast i december får du ett besked om den slutliga skatten samt en beräkning som visar hur mycket skatt du ska betala och när den ska vara inbetald.

Du kommer att få ett särskilt registreringsnummer som du ska använda vid alla kontakter med Skatteverket. Numret, som framgår av inkomstdeklarationen, ska du även ange vid inbetalning av skatt.

Ny adress?

Det är viktigt att du anmäler ändrad adress till Skatteverket. Du riskerar annars att inte få inkomstdeklarationen och beskedet om slutlig skatt. För ytterligare information kan du kontakta skatteupplysningen eller besöka valfritt skattekontor.

Fastighetsskatt

Skatteverket fastställer fastighetens taxeringsvärde vart tredje år. Taxeringsvärdet är underlag för fastighetsskatten. I de flesta fall står det i deklara-tionsblanketten hur stort underlaget är. Skatten är 1% av underlaget.

Om du har köpt eller sålt fastigheten under året betalar du bara fastighetsskatt för den del av året som du har ägt fastigheten.

Förmögenhet

Om du vid årets slut har en beskattningsbar förmögenhet i Sverige ska du betala förmögenhetsskatt. Förmögenhetsskatten är 1,5% på den del av förmögenheten som överstiger fribeloppet. Fri-beloppet är 1 500 000 kr för ensamstående och 3 000 000 kr för sambeskattade.

För privatbostad i Sverige är underlaget för förmögenhetsskatt lika med taxeringsvärdet minskat med eventuell skuld på bostaden.

Uthyrning av fastighet

Om du hyr ut din fastighet ska du betala skatt på hyresinkomsten. Från inkomsten får du göra ett generellt avdrag med 4 000 kr per fastighet samt ytterligare ett avdrag med 20% av hyresinkomsten. Du räknar ut överskottet på hjälpblanketten K3 (SKV 2103) som inte ska skickas in. Överskottet redovisar du i ruta 51 på inkomstdeklarationen. På överskottet ska du betala skatt med 30%.

Försäljning av fastighet

Om du säljer din fastighet ska du betala skatt på vinsten. Du redovisar försäljningen av privatbostad på blankett K5 (SKV 2105) som du lämnar in tillsammans med din inkomstdeklaration.

Vid beräkningen av vinsten får du göra avdrag för omkostnader som köpesumman för fastigheten, mäklararvode och kostnader för vissa värdehöjande förbättringar. Tänk därför på att spara dina kvitton! Två tredjedelar av vinsten beskattas med 30%. Halften av en förlust har du rätt att dra av. Mer information om detta hittar du i broschyren "Försäljning av småhus", (SKV 379). Broschyren finns endast på svenska.

Betala din skatt

Inbetalning av skatt ska göras till Skatteverkets bankgiro 5050-1055 eller plusgiro 489 01 03-7.

Inbetalningar från bank i annat land gör du till:

Plusgiro	489 01 03-7
BIC/Swiftkod	NDEASESS
IBAN nummer	SE88 9500 0099 6034 4890 1037
Bank	Nordea Bank, S-105 71 Stockholm
Betalningsmottagare	Skatteverket, S-831 87 Östersund

Glöm inte att ange din adress och ditt svenska registreringsnummer på alla betalningar.

Om du har ett svenskt bankkonto kan du anmäla det till din bank eller plusgirot. Då kan för mycket inbetald skatt återbetalas till dig på ett snabbt och säkert sätt.

Vad händer om du inte betalar?

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

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

Till skatteskulden läggs kostnaderna för kronofogdemyndighetens arbete.

Mer information

Besök våra webbplatser

www.skatteverket.se

www.kronofogden.se

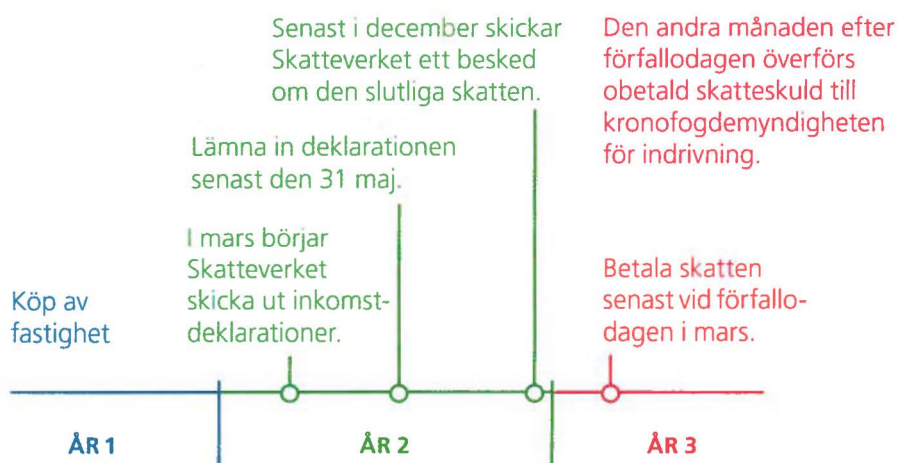
Ring Skatteupplysningen

- inom Sverige **0771-567 567**
- från annat land **+46 270 734 98**

Ring Kronofogdemyndighetens kundcenter

- inom Sverige **0771-73 73 00**
- från annat land **+46 8 458 30 80**

Så här deklarerar du som bor i ett annat land innehav av fastighet i Sverige



Glöm inte att anmäla ändrad adress till Skatteverket om du flyttar!

Information for those who own property in Sweden and live in another country

If you own property in Sweden and live in another country, it is important for you to know the rules that apply with regard to your change of address, tax returns and tax payments.

Tax return and income tax

If you own a detached house in Sweden you must pay

- property tax
- wealth tax, if applicable
- tax on the income if you rent out the property
- tax on the gain if you sell the property

The Swedish Tax Agency starts sending out income tax returns in March. They must be filed by no later than 31 May.

You must report your property holdings on your income tax return. The Swedish Tax Agency will send your income tax return each year to the address you have provided. You must sign the return and ensure it arrives at the Swedish Tax Agency by **31 May** at the latest. You will be notified of your final tax by December at the latest, along with a statement specifying how much tax you must pay, and when it must be paid by.

You will be given a special registration number that you must cite in all your contacts with the Swedish Tax Agency. You must also cite this number, which appears on your income tax return, when you pay your tax.

New address?

It is important to notify the Swedish Tax Agency of any change in your address. Otherwise you will run the risk of not receiving your income tax return and information regarding your final tax. For additional information, you can contact Swedish Tax Information [Skatteupplysningen] or visit any tax office.

Property tax

The Swedish Tax Agency assesses the tax value of property every three years. The property tax is based on the assessed value. The income tax return usually specifies the amount of the tax base amount. The tax is equal to 1% of the base amount.

If you have purchased or sold the property during the year, you will pay property tax only for that portion of the year in which you owned the property.

Wealth tax

If, as of year-end, you have taxable wealth in Sweden, you must pay wealth tax. The wealth tax is 1.5% of the value of the asset in excess of the wealth tax liability threshold amount. The wealth tax liability threshold amount is SEK 1,500,000 for those filing individually, and SEK 3,000,000 for those filing jointly.

The base amount for the wealth tax on private residences in Sweden is equal to the assessed value less any debt on the residence.

Renting out property

If you rent out your property, you must pay tax on the rental income. You can make a general deduction of SEK 4,000 per property from your rental income, plus an additional deduction of 20% of your rental income. You calculate the earnings using the K3 help form (SKV 2103), but you do not need to send in this form. You declare the earnings in box 51 on the tax return. You must pay 30% tax on the earnings.

Sale of property

If you sell your property, you must pay tax on the gain. You must report the sale of a private residence using Form K5 (SKV 2105), which you must file along with your income tax return.

In calculating the gain, you may deduct expenses such as the purchase price of the property, estate agent's fees, and the costs of certain value-enhancing improvements. That is why you should save your receipts! Two-thirds of the gain are subject to 30% tax. You are entitled to deduct half of any loss. You can find more information about this in the "Försäljning av småhus" ["Sale of a Detached House"] (SKV379) brochure, which is available only in Swedish.

Paying your tax

Taxes must be paid to the Swedish Tax Agency via Bankgiro 5050-1055 or Plusgiro 489 01 03-7.

Make payments from abroad to:

Plusgiro	489 01 03-7.
BIC/Swift code	NDEASESS
IBAN number	SE88 9500 0099 6034 4890 1037
Bank	Nordea Bank, SE-105 71 Stockholm
Payee	Skatteverket, SE-831 87 Östersund

Don't forget to cite your address and Swedish registration number in connection with all payments.

If you have a Swedish bank account you can report it to your bank or Plusgiro. This will enable the Swedish Tax Agency to refund overpaid taxes to you quickly and reliably.

What happens if you don't pay?

If you fail to pay your tax on time, the debt will be referred to the Swedish Enforcement Service [kronofogdemyndigheten] for collection. Collection entails that the Swedish Enforcement Service can seize and sell your assets in Sweden, e.g. your property.

If you have no assets in Sweden, the Swedish Enforcement Service can also request collection in the country in which you are living, or the country in which you have assets.

The Swedish Enforcement Service's collection costs will be added to your tax debt.

More information

Visit our websites

www.skatteverket.se

www.kronofogden.se

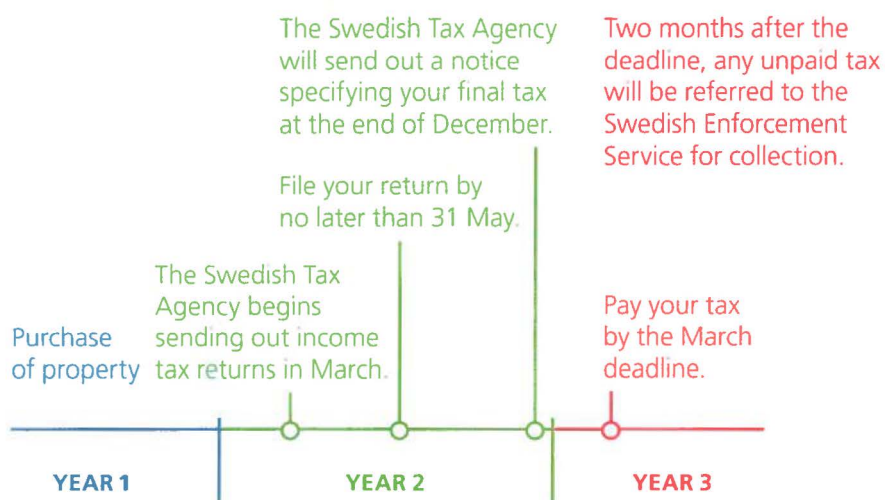
Ring Swedish Tax Information [Skatteupplysningen]

- within Sweden 0771-567 567
- from another country +46 270 734 98

Ring the Swedish Enforcement Service's customer centre

- within Sweden 0771-73 73 00
- from another country +46 8 458 30 80

How to report holdings of property in Sweden if you live in another country



Don't forget to notify the Skatteverket [Swedish Tax Agency] of your change of address if you move!

Informationen für Personen, die eine Immobilie in Schweden besitzen und in einem anderen Land wohnhaft sind

Wenn Sie in Schweden eine Immobilie besitzen und in einem anderen Land wohnhaft sind, ist es wichtig zu wissen, welche Regelungen u.a. bei Anschriftsänderung, Steuererklärung und Steuerzahlungen gelten.

Steuererklärung und Veranlagung zur Einkommenssteuer

Wenn Sie in Schweden ein Einfamilienhaus besitzen, sind Sie zu folgenden Zahlungen verpflichtet

- Grundsteuer.
- eventuell Vermögenssteuer.
- Steuern auf Einnahmen aus Vermietung/Verpachtung der Immobilie.
- Steuern auf den Gewinn aus dem Verkauf der Immobilie.

The image shows a screenshot of a Swedish tax form from Skatteverket. The form is titled 'Inkommsdeklaration 1' and is for the year 2008. It contains various sections for reporting income, deductions, and tax payments. The form is filled out with handwritten information, including names, addresses, and financial figures. There are several red boxes and arrows highlighting specific areas of the form, likely indicating important information or common mistakes. The form is printed on a yellow background.

Das Schwedische Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) beginnt im März mit dem Verschicken der Einkommenssteuererklärung. Sie muss spätestens am 31. Mai eingereicht werden.

Sie geben Ihren Immobilienbesitz in der Einkommenssteuererklärung an. Diese schickt das Schwedische Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) jedes Jahr an die von Ihnen angegebene Anschrift. Die Steuererklärung muss von Ihnen unterzeichnet werden und **spätestens am 31. Mai** beim Schwedischen Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) eingehen. Spätestens im Dezember erhalten Sie den endgültigen Steuerbescheid und eine Aufstellung, aus der hervorgeht, wie viel Steuern Sie zu zahlen haben und wann diese eingezahlt werden müssen.

Sie erhalten eine eigene Registrierungsnummer, die Sie bei allen Kontakten, die Sie mit dem Schwedischen Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) haben, angeben müssen. Die Nummer, die auf der Einkommenssteuererklärung angegeben ist, müssen Sie auch beim Einzahlen der Steuern angeben.

Neue Anschrift?

Es ist wichtig, dass Sie dem Schwedischen Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) nach einem Umzug Ihre neue Anschrift mitteilen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Ihnen die Einkommenssteuererklärung und der endgültige Steuerbescheid nicht zugestellt

werden können. Weitere Informationen erhalten Sie über die Steuerauskunft (Skatteupplysningen) oder in jedem Finanzamt.

Grundsteuer

Das Schwedische Zentralamt für Finanzwesen (Skatteverket) legt jedes dritte Jahr den Einheitswert der Immobilie fest. Der Einheitswert ist die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. In den meisten Fällen ist auf dem Steuerklärungsformular die Höhe der Bemessungsgrundlage angegeben. Die Steuer beträgt 1% der Bemessungsgrundlage.

Wenn Sie eine Immobilie während des Jahres gekauft oder verkauft haben, zahlen Sie Grundsteuer nur für die Zeit des Jahres, in der Sie die Immobilie besessen haben.

Vermögen

Wenn Sie am Jahresende ein besteuertfähiges Vermögen in Schweden besitzen, sind Sie zur Zahlung von Vermögenssteuer verpflichtet. Die Vermögenssteuer beläuft sich auf 1,5% des Vermögens, das den Freibetrag übersteigt. Der Freibetrag beträgt 1500000 SEK für Alleinstehende und 3000000 SEK für zusammen Veranlagte.

Für Privatwohnsitze in Schweden entspricht die Bemessungsgrundlage für die Vermögenssteuer dem Einheitswert abzüglich eventueller Schulden, mit denen der Wohnsitz belastet ist.

Vermietung von Immobilien

Wenn Sie Ihre Immobilie vermieten, müssen Sie die Mieteinnahmen versteuern. Von den Einkünften können Sie pro Immobilie einen Pauschalbetrag von 4000 SEK sowie einen Abzug von 20% der Mieteinnahmen abziehen. Sie berechnen den Überschuss auf dem Hilfsformular K3 (SKV 2103), das nicht mit eingereicht wird. Den Überschuss geben Sie in Feld 51 auf der Einkommenssteuererklärung an. Auf den Überschuss zahlen Sie 30% Steuern.

Verkauf von Immobilien

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen, müssen Sie den Gewinn versteuern. Sie geben den Verkauf eines Privatwohnsitzes auf dem Standardvordruck K5 (SKV 2105) an, den Sie zusammen mit Ihrer Einkommenssteuererklärung einreichen.

Bei der Berechnung des Gewinns können Sie Unkosten wie Kaufsumme der Immobilie, Maklerprovision und Kosten für bestimmte, werterhöhende Aufwendungen abziehen. Denken Sie daher daran, Ihre Quittungen aufzubewahren! Zwei Drittel des Gewinns werden mit 30% besteuert. Sie haben das Recht, die Hälfte eines Verlusts abzuziehen. Weitere Informationen hierzu finden Sie in der Broschüre „Försäljning av småhus“

(SKV379). Die Broschüre liegt nur in schwedischer Sprache vor.

Einzahlen von Steuern

Die Steuern werden auf das Bankgirokonto (5050-1055) oder das Plusgirokonto (489 01 03-7) des Schwedischen Zentralamts für Finanzwesen (Skatteverket) eingezahlt.

Einzahlungen vom Ausland bitte auf folgendes Konto:

Plusgirokonto	489 01 03-7
BIC/Swiftcode	NDEASESS
IBAN-Nummer	SE88 9500 0099 6034 4890 1037
Bank	Nordea Bank, S-105 71 Stockholm
Zahlungsempfänger	Skatteverket, S-831 87 Östersund

Vergessen Sie nicht, auf allen Einzahlungen Ihre Anschrift und Ihre schwedische Registrierungsnummer anzugeben.

Wenn Sie ein Bankkonto in Schweden haben, können Sie dies Ihrer Bank oder Ihrem Postgiro mitteilen. Dann können Ihnen zuviel gezahlte Steuern schnell und bequem zurückgezahlt werden.

Was passiert, wenn Sie nicht bezahlen?

Wenn die Steuern nicht rechtzeitig bezahlt werden, wird die Steuerschuld an die Vollstreckungsbehörde zur Eintreibung weitergeleitet. Die Eintreibung beinhaltet, dass die Vollstreckungsbehörde Anspruch auf Ihr Eigentum, z.B. Ihre Immobilie in Schweden erheben und dieses verkaufen kann.

Wenn Sie kein Vermögen in Schweden besitzen, kann die Vollstreckungsbehörde die Eintreibung in dem Land fordern, in dem Sie wohnhaft sind oder in dem Land, in dem Sie Vermögen besitzen.

Zu den Steuerschulden kommen die Kosten für die Arbeit der Vollstreckungsbehörde hinzu.

Weitere Informationen

Besuchen Sie unsere Webseiten

www.skatteverket.se

www.kronofogden.se

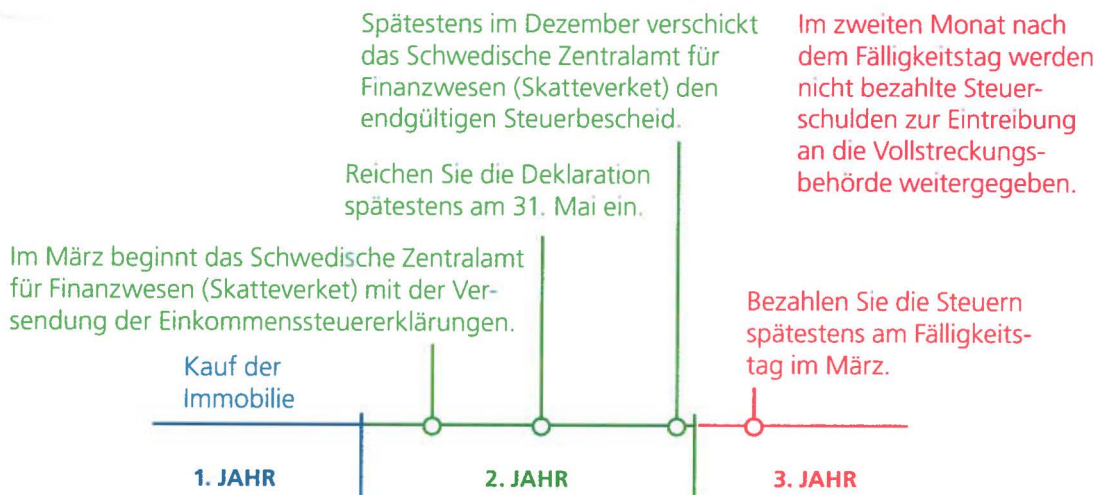
Rufen Sie die Steuerauskunft (Skatteupplysningen) an

- innerhalb Schwedens 0771 567567
- vom Ausland +46 270 73498

Rufen Sie das Kundencenter der Vollstreckungsbehörde an

- innerhalb Schwedens 0771 737300
- aus dem Ausland +46 8 4583080

So deklarieren Sie den Immobilienbesitz in Schweden, wenn Sie in einem anderen Land wohnhaft sind



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

Självbetjäning dygnet runt

www.skatteverket.se
www.kronofogden.se

Personlig service

Ring Skatteupplysningen,
inom Sverige: **0771-567 567**
från annat land: **+46 270 734 98**

Skatteupplysningens öppettider:
Måndag-torsdag kl. 8–19, fredag kl. 8–16

Ring Kronofogde-
myndighetens kundcenter,
inom Sverige: **0771-73 73 00**
från annat land: **+46 8 458 30 80**

Kundcentrets öppettider:
Måndag-fredag kl. 8–18

24-hour self-service

www.skatteverket.se
www.kronofogden.se

Personal service

Call Skatteupplysningen
[Tax Information],
within Sweden: **0771-567 567**
from another country: **+46 270 734 98**

Office hours for Skatteupplysningen:
8 am – 7 pm Monday – Thursday,
8 am – 8 pm Friday

Call the Swedish Enforcement
Service's customer centre:
within Sweden: **0771-73 73 00**
from another country: **+46 8 458 30 80**

Office hours for customer centre:
8 am – 6 pm Monday – Friday

**Selbstbedienung
rund um die Uhr**

www.skatteverket.se
www.kronofogden.se

Persönlicher Service

Rufen Sie die Steuerauskunft
(Skatteupplysningen) an
Innerhalb Schwedens: **0771 567567**
aus dem Ausland: **+46 270 73498**

Öffnungszeiten der Steuerauskunft:
Montag-Donnerstag 8.00–19.00 Uhr,
Freitag 8.00–16.00 Uhr

Rufen Sie das Kundcenter
der Vollstreckungsbehörde an,
Innerhalb Schwedens: **0771 737300**
aus dem Ausland: **+46 8 4583080**

Öffnungszeiten des Kundcenters:
Montag-Freitag 8.00–18.00 Uhr