

När är en bostadsrättsförening "äkta"?

För att undvika ofördelaktiga skattekonsekvenser för bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar i dessa är det viktigt att känna till regelverket kring den skattemässiga klassificeringen av bostadsrättsföreningar.

För att undgå att bli klassificerad som en "oäkta" bostadsrättsförening och ha möjlighet att tillgodo-göra sig en mer förmånlig beskattning för en bostadsrättsförening och dess medlemmar krävs att denna klassifice-ras som en "äkta" bostadsrättsförening. Det som avses med en äkta bostads-rättsförening är en ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att till sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, s.k. kvalifice-rad verksamhet. Föreningar som inte uppfyller kravet om en kvalificerad an-vändning på minst 60 procent brukar kallas för oäkta bostadsrättsföreningar.

KVALIFICERAD ANVÄNDNING

Kravet på att den kvalificerade verk-samheten uppgår till 60 procent anses i regel uppfyllt om fastigheten används så att minst 60 procent av taxerings-värdet belöper på bostadslägenheter som upplåtits till medlemmarna. Till den kvalificerade användningen räknas lägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer som är medlemmar i bostadsrättsföreningen. Gemensam-ma utrymmen som har ett naturligt samband med verksamheten (vilket är

att upplåta sbostäder till sina med-lemmar) kan även utgöra kvalificerad användning även om dessa inte är att betrakta som bostadsyta. Sådana ge-mensamma utrymmen kan till exempel bestå av tvättstuga, föreningslokal och bastu m.m.

I Skatteverkets allmänna råd SKV A 2008:25 anges att beräkningen av hur stor del av verksamheten som är kvalificerad bör utgå från en fördel-ning av taxeringsvärdet i förhållande till hyresvärdena på fastigheten. Med hyresvärden avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler. Skatteverket har uttalat i en annan skrivelse att för bostäder som innehas med bostadsrätt bör bruksvärdehy-ran bestämmas till vad som gäller för likvärdiga bostäder i värdeområdet, s.k. jämförelsehyra. Vidare framgår att jämförelsehyran bör bestämmas med ledning av i första hand hyresnivån för likvärdiga bostäder inom huset, i andra hand hyresnivån för bostäder i närliggande hyreshus när en tillförlitlig jämförelse kan ske eller i tredje hand av Skatteverket beslutade rekommendera-de genomsnittshyror.

INGÅR GARAGE I DEN KVALIFICE-RADE ANVÄNDNINGEN?

En vanlig fråga som uppkommer är om garage ingår i den kvalificerade användningen. Det är också en relevant fråga för bostadsrättsföreningar med många garageplatser då detta kan utgöra en stor del av användningen av föreningens fastigheter. Det avgörande för om upplåtelse av garage ska räknas in i den kvalificerade användningen är vem garaget upplåts till. Ett garage som upplåts av bostadsrättsföreningen till en medlem antingen genom hyre-supplåtelse eller att det ingår i bostads-upplåtelsen ska enligt skatteverket i bägge fallen räknas in i den kvalificera-de användningen. Det är också tvunget att upplåtelsen sker till en medlem som är fysisk person för att användningen ska anses som kvalificerad. De fall som

inte ska räknas till den kvalificerade användningen i bostadsrättsföreningen är exempelvis om garaget upplåts till ett bolag som i sin tur skriver ett avtal med en medlem om att få nyttja ga-raget. Däremot räknas garage in i den kvalificerade användningen om t.ex. garaget upplåts till en medlem genom en gemensamhetsanläggning som bo-stadsrättsföreningen är delägare i.

OKVALIFICERAD ANVÄNDNING

Till den okvalificerade delen av an-vändningen i en förening hör allt som inte kan räknas till den kvalificerade delen. Exempel på vad som kan räknas till detta är bl.a. upplåtelse av:

- lokaler
- bostadsrättslägenheter till juridiska personer
- reklamplatser
- parkeringsplatser eller garage (se ovan)
- festlokaler och övernattningslägenheter

BESKATTNING AV ÄKTA ELLER OÄKTA FÖRENING

Äkta bostadsrättsföreningar ska inte ta upp inkomster eller dra av utgifter som är hänförliga till fastigheten. Detta innebär att inkomster från exempelvis att årsavgifter, uthyrning av hyresrätter m.m. inte ska tas upp. Samtidigt inne-bär det också att driftskostnader, arvo-den m.m. inte ska dras av. Däremot beskattas en äkta bostadsrättsförening för ränteintäkter samt att de är skyldiga att betala fastighetsavgifter, vilket kan ses som en form av beskattning. Med-lemmar i en äkta förening beskattas efter försäljning med kapitalvinstskatt om 22 % av vinsten. Uppskov med kapitalvinstskatten kan erhållas för medlemmar om vissa särskilda krav uppfylls.

Oäkta bostadsrättsföreningar beskattas enligt reglerna för näringsverksam-het. Samtliga intäkter och kostnader i en förening ligger således till grund för inkomstberäkningen. Vidare uttags-

"Eftersom en bruks-värdevärdering oftast ger ett högre värde för jämförelsehyran är detta väldigt användbart för bostads-rättsföreningar som vill ha högre till tak för hyressättningen"

beskattas föreningen för mellanskillnaden mellan erlagda årsavgifter och marknadsvärdet (den genomsnittliga bruksvärdehyran). Medlemmar i oäkta bostadsrättsföreningar anses få en bostadsförmån från föreningen som beskattas som utdelning i inkomstslaget kapital. Det sker således en dubbelbeskattning av mellanskillnaden mellan årsavgifterna och marknadsvärdet. En schablonmässig nedsättning med 10 % får dock göras eftersom medlemmen själv normalt svarar för reparationskostnader i lägenheten. Det är inte heller tillåtet för medlemmar att skjuta upp kapitalvinstskatten vid en försäljning av lägenhet om det är en oäkt förening.

Fram till och med 31 december 2015 fanns däremot lättnadsregler innebärande att ett lättnadsbelopp framräknas som reducerar det utdelningsbelopp som ska beskattas. Lättnadsreglerna har tagits bort från och med den 1 januari 2016, men får tillämpas övergångsvis för andelar i oäkta bostadsrättsföreningar fram till och med utgången av inkomståret 2015. Sista gången reglerna kan tillämpas är alltså i deklarationen för 2016.

GRÄNSDRAGNINGEN MELLAN ÄKTA OCH OÄKTA

Hur gränsdragningen mellan äkta bostadsrättsföreningar och oäkta bostadsrättsföreningar ska göras har sin utgångspunkt i skatteverkets bestämmelse om kravet på en kvalificerad användning om minst 60 procent och om denna gräns avviker lite åt något håll under ett enstaka ska detta inte ligga till grund för en omklassificering.

Vid beräkningen av den kvalificerade verksamheten ska föreningen utgå ifrån bruksvärdehyran för lägenheterna i fastigheten och denna bör bestämmas till vad som gäller för likvärdiga bostäder i värdeområdet (jämförelsehyra).

I skatteverkets allmänna råd framgår också att en reducering av bruksvärdehyran ska ske till 90 procent om innehavaren är skyldig att svara för löpande inre underhåll. Här ska dock påpekas att Kammarrätten i ett avgörande från 17 maj i år har tagit avstånd från denna bedömning. Kammarrätten anser i sitt avgörande att det saknas stöd för att reducera hyresvärdet på det sätt som Skatteverket anser ska ske med anledning av att bostadsrättsföreningens medlemmar ansvarar för lägenheternas inre underhåll. I skälen anför de bl.a. att en broschyr från skatteverket inte kan ses som tillräckligt underlag för en sådan bedömning. De menar även på att en reducering av bruksvärdet inte är till stöd för att motsvara marknadsvärdet på bostäder och lokaler. Vidare tar även Kammarrätten ställning mot att Skatteverket har underkänt en tillförlitligt utförd bruksvärdevärdering i fallet. De menar att Skatteverket inte kan frångå den uppställda ordningen till vad som ska ligga till grund för jämförelsehyran och att om man kan uppvisa en tillförlitlig jämförelse av hyresnivån för närliggande bostäder i området går denna före Skatteverkets jämförelsetabeller. Vid större gränsdragningsproblematik öppnas det genom kammarrättens avgörande upp för möjligheter att man inte längre behöver tillämpa en reducering av bruksvärdet vid en beräkning av



Johannes Spansk, Jurideko
Fastighetspartner.



bruksvärdehyran för bostadsrättsföreningar i liknande fall. Avgörandet visar även på att om en bruksvärdevärdering utförs på ett korrekt sätt finns det inte skäl att ge företräde för Skatteverkets genomsnittshyror vid bedömningen av jämförelsehyran. Eftersom en bruksvärdevärdering oftast ger ett högre värde för jämförelsehyran är detta väldigt användbart för bostadsrättsföreningar som vill ha högre tilltak för hyressättningen för exempelvis lokalhyror och speciellt användbart är det för de bostadsrättsföreningar som ligger i gränslandet till att klassificeras som en äkt bostadsrättsförening. ■



"Med kvalitet och långsiktighet i fokus ser vi till att våra kunder alltid har en trivsam, funktionell och representativ yttre miljö"

Gör din närmiljö trivsammare!

- Trädgårdsunderhåll
- Anläggning
- Vinterunderhåll
- Källsortering

Hemsida: www.iot.se

E-mail: info@iot.se

Telefon: 08-730 39 20

Miljöcertifierade enligt ISO 14001