



Bostadsrättsbeskattningen 2001

Regeringens budgetproposition

I föregående nummer av SBC Direkt (nr 8, sid 1) fanns en redovisning av läget när det gäller fastighetsbeskattningen. Vad som sägs nedan bör ses mot bakgrund av innehållet i den nämnda artikeln. Därefter har regeringen lagt fram sin budgetproposition den 20 september.

Budgetpropositionen innehåller bl a följande förslag. När det gäller flerbostadshus (hyres- och bostadsrättshus) kommer fastighetsskattens nivå för år 2001 att sänkas från 1,2 procent till 0,7 procent av taxeringsvärdet såvitt gäller bostadsdelen av taxeringsvärdet. Värdet ifråga är det taxeringsvärde som bestäms vid allmän fastighetstaxering år 2000, uppräknat med det omräkningstal som bestäms definitivt av RSV i november 2000. Observera att det är detta omräknade värde som även läggs till grund för beräkning av schablonintäkt för bostadsrättsföreningar. När det gäller lokaldelen ligger skattenivån kvar på 1,0 procent av taxeringsvärdet. Det föreslås vidare vissa förändringar som berör bostadsrättshavare.

Reavinstbeskattningen höjs

För närvarande skall 50 procent av vinsten vid försäljning av bostadsrätt (och villor) tas upp till beskattning. Skattesatsen är 30 procent, vilket innebär att skatteandelen av en vinst är 15 procent. Nu föreslås att två tredjedelar av vinsten skall tas upp till beskattning, vilket innebär att skatteandelen av vinsten höjs till 20 procent fr o m den 1 januari 2001.

Fribeloppen i förmögenhetsbeskattningen höjs

Från och med 2002 års taxering (som alltså gäller skatten för 2001) skall fribeloppet för uttag av förmögenhetsskatt höjas från 900 000 kronor till

1 000 000 kronor för ensamstående och 1 500 000 kronor för sambeskattnade par. Detta görs för att begränsa effekterna av de höjda taxeringsvärdena.

Positiv överraskning

Som bekant kan fastighetsskatten vid 2001 års taxering beräknas på det lägsta av 1999 års taxeringsvärde och 2000 års taxeringsvärde. En positiv överraskning är att det nu i budgetpropositionen föreslås en liknande variant beträffande förmögenhetstaxering för bl.a. bostadsrättshavare. Vid beräkning av skattepliktig förmögenhet vid 2001 års taxering skall hyreshus, dit bostadsrättshus räknas värderas till det lägsta av taxeringsvärdena vid 1999 respektive 2000 års utgång.

Varför omräkning av taxeringsvärdet?

Många har ställt frågan varför taxeringsvärdena skall omräknas. Det enkla svaret är att det har riksdagen bestämt. Allmän fastighetstaxering skall ske vart sjätte år och då bestäms en fastighets basvärde. Detta förfarande skall kombineras med årlig "rullande taxering". Avsikten är alltså att prisutvecklingen mellan de allmänna fastighetstaxeringarna skall beaktas genom ett särskilt årligt omräkningsförfarande. Då omräknas basvärdet med hjälp av ett omräkningstal som fastställs av RSV med hänsyn till det allmänna prisläget under tolv månadersperioden mellan den 1 juli andra året före taxeringsåret och den

30 juni året före taxeringsåret. Systemet med omräkning har utsatts för stark kritik och har därför inte tillämpats för bostäder sedan 1997. Men nu skall alltså omräkning ske.

Många föreningar får höjd skatt

Resultatet av de nya taxeringsvärdena och omräkningarna kommer att bli att många föreningar – främst i tillväxtorter – får höjd beskattning, trots att nivån på uttaget av fastighetsskatt sänks till 0,7 procent. Detta är enligt SBCs mening djupt olyckligt. Tvärtom bör fastighetsbeskattningen stegvis sänkas för att på sikt helt avskaffas. Även när det gäller realisationsvinstbeskattningen på bostäder – flyttskatten – går regeringens förslag åt fel håll. Man ska inte höja en skatt som borde avskaffas!

► stig.alexandersson@sbc.se

Bygga balkong?

De juridiska aspekterna i samband med balkongbygge har vi berört vid ett flertal tillfällen. Vad gäller de tekniska frågorna är även de många och komplexa och det är viktigt att ha experter till hjälp för att nå önskvärt resultat. SBCs tekniska konsulter erbjuder sina tjänster för att ta hand om hela processen från förberedande arbete och framtagning av bygglovshandlingar till kontroll och bygglösning. SBCs erfarenhet av upprättande av förfrågningsunderlag för anbudsfordran liksom utvärdering av inkomna anbud och upprättande av entreprenadavtal lägger grunden till en trygg byggprocess. Givetvis sköter SBC samtliga myndighetskontakter och boendekontakter, är byggherrens kvalitetsansvarige enligt kraven i PBL och utövar ekonomisk kontroll för byggherrens räkning.

Kanske är det inte bara aktuellt med balkongbygge i föreningen. SBCs tekniska konsulter hjälper gärna också till med stambyten, vindar, tak- och fasadarbeten liksom övriga ombyggnadsprojekt. ■

► chris.hammar@sbc.se

Folk- och bostadsräkning

SBC har som remissorgan yttrat sig över en promemoria från statistikregelgruppen (En ny FoB-lag, Ds 2000:17).

I promemorian föreslås en generell lag om folk- och bostadsräkning. Enligt förslaget skall sådan räkning vara registerbaserad och få genomföras högst vart femte år. Registerbaserad folk- och bostadsräkning skall utföras genom sambearbetning av uppgifter om enskilda och hushåll från olika register. I flerbostadshus skall varje lägenhet förses med ett unikt nummer som registreras i ett lägenhetsregister och bildar underlag för folkbokföring på lägenhet. En fastighetsägare skall lämna de uppgifter som behövs för att fastställa lägenhetsnummer samt andra uppgifter som hör till byggnaden.

SBC avstyrker promemorians förslag. SBC åberopar att det är allmänt känt att många människor upplevde folk- och bostadsräkningen 1990 som ett besvärande ingrep i deras person-

liga sfär. Berörda personer hade då trots allt möjlighet att själva påverka lämnandet av uppgifter. Promemorians förslag om uppläggning av lägenhetsregister och införande av folkbokföring på lägenhet förutsätter samkörning av inte mindre än 26 olika register som förs av lantmäteriverket, riksskatteverket och skattemyndigheterna samt statistiska centralbyrån. SBC vill erinra om att ett allvarligt problem är att enskilda personer genom en registerbaserad folk- och bostadsräkning kan uppleva att staten samlar in en stor mängd data bakom ryggen på dem och att detta sker i ett kontrollsyfte. Om det nu genomförs en datainsamling utan att uppgifterna hämtas från den enskilde personen kommer detta att förstärka medborgarnas misstänksamhet och försvåra framtida angelägnare datainsamlingar, även om medborgarna lämnas utförlig information om folk och bostadsräkningen. Att staten dessutom skall utgå från fastighetsägarnas uppgifter i stället för uppgif-

ter direkt från medborgarna kan också sannolikt uppfattas som kränkande och obehagligt.

Styrelsen uppgiftslämnare

Inte endast de boende kan komma att uppleva förfarandet som obehagligt. Detta gäller i lika mån för fastighetsägarna, exempelvis en styrelse i en bostadsrättsförening. Det är inte ägnat att främja gemenskapen och samarbetet i föreningen om medlemmarna känner att styrelsens ledamöter deltar i en verksamhet som medlemmarna finner integritetskränkande. I detta sammanhang förtjänar även att nämnas att fastighetsägaren kommer att få kostnader för skyltning av lägenhetsnummer och information till de boende. I ytterligare led inträder kostnader för administrativa åtgärder liksom för uppgiftslämnandet under uppläggnings- och för den framtida ajourföringen.

Registerbaserad folk- och bostadsräkning bör mot bakgrund av det anförda inte införas. När folk- och bostadsräkningar bedöms som nödvändiga bör de ske med traditionell inriktning och omfattning. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

Omprövning av taxeringsvärdet

Har föreningen rätt taxeringsvärde?

De mycket kraftiga höjningarna av taxeringsvärdena från och med i år har återigen aktualiserat frågan om taxeringsvärdet i det enskilda fallet är riktigt.

Eftersom taxeringsvärdet på föreningens fastighet är grunden för all beskattning av såväl själva föreningen som dess medlemmar, undantag dock för flyttskatten, är en kontroll av att värdet är riktigt beräknat av central betydelse. En sänkning kan positivt påverka såväl föreningen som enskilda medlemmars privatekonomi.

Medlemsförmån

Som en särskild medlemsförmån erbjuder SBC sina medlemsföreningar sedan flera år tillbaka möjligheten att få taxeringsvärdet omprövat på ett enkelt och smidigt sätt och utan stora kostnader. I ca en tredjedel av hittills prövade fall har en sänkning av taxeringsvärdet blivit resultatet av en sådan omprövning.

Föreningen betalar arvode för det

arbete som läggs ner i det enskilda ärendet. Arvodet är hälften av den "sparade" fastighetsskatten det första året som är resultatet av det sänkta taxeringsvärdet. Observera att arvodet tas ut endast om taxeringsvärdet sänks som en följd av den gjorda omprövningen. Om någon sänkning inte kommer till stånd utgår inget arvode. Med andra ord: allt att vinna – inget att förlora.

Föreningar som är intresserade av att få taxeringsvärdet kontrollerat är välkomna att sända in sin intresseanmälan till SBC, se talongen. Därefter kommer föreningen att få hemskickat ett avtalsformulär för underskrift och i vilket de närmare villkoren för uppdraget preciseras. Tiden för omprövning av 2000 års taxeringsvärden går ut år 2005. ■ ► peder.halling@sbc.se

Intresseanmälan

– omprövning av taxeringsvärdet

Ja tack, vi är intresserade av att kontrollera vårt taxeringsvärde och vill bli kontaktade.

Brf _____

Kontaktperson _____

Adress _____

Postadress _____

Tel dagtid _____

Ekonomisk/teknisk förv. hos SBC?

Ja Nej

Skicka eller faxa talongen till:
SBC, Medlemsservice,
Box 1353, 111 83 Stockholm,
fax 08-775 73 48.

Nyheter för SBCs bosparare

Nu planeras SBCs första Trygghetsboende

Vid Svea Artilleri på Östermalm i Stockholm har SBC erhållit markanvisning för att bygga bostadsrätter med trygghetsboende. Den nu planerade bebyggelsen är en komplettering av Starrbäckssängen, som började bebyggas i början av 1990-talet. För närvarande pågår programsamråd och byggstart väntas bli hösten 2001. Det är ännu oklart hur många lägenheter det kan bli för trygghetsboende, men uppemot ett 100-tal är sannolikt.

SBCs koncept för trygghetsboende är ett seniorboende på lång sikt, en boendemodell för familjer med vårdkrävande familjemedlem och ett boende med tillgång till gemenskap.

Det är angeläget att kunna erbjuda en boendeform, som ger trygghet ur många olika aspekter – vad gäller boendekostnader, grundservice, socialt kontaktnät och hemsjukvård. Men boendet ska också rymma frihet och önskad integritet. Vårt Trygghetsboende är exempel på vår strävan att erbjuda bostäder för våra bosparares olika behov.

Nytt projekt för ungdomsboende

SBC har fått markanvisning vid Kolargatan i Hjorthagen i Stockholm. Planläggning kommer att ske för i första hand ungdomsboende. SBCs tidigare projekt med ungdomslägenheter i kvarteret Iskarnevalen i Stockholm genererade stort intresse och vi glädjer oss åt att snart kunna erbjuda våra unga bosparare kanske ett 100-tal nya lägenheter. ■

► chris.hammar@sbc.se

Brandvarnare

Varje år inträffar ca 7000 bränder i Sverige. Många av dem skulle kunna förhindras med hjälp av en fungerande brandvarnare. Men ca en miljon brandvarnare ger inte larm om det börjar brinna. Batteriet har helt enkelt blivit för gammalt. Malmö är först i landet med de nya reglerna. För de fastighetsägare som inte följer reglerna och installerar brandvarnare väntar böter.

I Malmö blir det från årsskiftet obligatoriskt med brandvarnare i alla bostäder. SBC förmedlar en ny typ av brandvarnare med batteri som fungerar i 10 år, ett s.k. litiumbatteri. Det är fritt från kvicksilver, bly och kadmium.

Har man haft sina brandvarnare i många år kan det vara en god idé att



byta ut dem för att vara på den säkra sidan.

Förpackningen innehåller både brandvarnare och 10-årsbatteri. Varna- ren har en pausknapp så att den går att användas även i kök eller andra osiga miljöer.

Som SBC-medlem kan en sådan förpackning beställas till förmånligt pris. Fyll i och betala in - så kommer varorna med posten inom ca tre veckor. Obs att inga avgifter tillkommer!

Samtliga hushåll i av SBC förvaltade föreningar har med senaste avgiftsaviseringen fått en beställningsfolder. ■

Nedanstående talong skickas/faxas till:

SBC, Medlemsservice, Box 1353, 111 83 Stockholm. Fax 08-775 73 48.

Beställning av brandvarnare

Jag beställer ___ st brandvarnare à 145 kr inkl 10-årsbatteri.

Inga avgifter tillkommer. Inbetalningskort kommer att skickas ut.

Brandvarnaren levereras sedan betalning mottagits.

Namn _____

Brf/Bf _____ Medlnr _____

Adress _____

Postnr/ort _____

Telefon dag _____ Telefon kväll _____

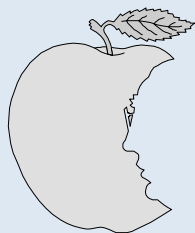
SBCs hemsida

www.sbc.se

SBCs hemsida med ovanstående adress har fått ett nytt utseende och delvis nytt innehåll. Bland annat så finns numera SBC Direkt (nås med medlemsnr) och kurskatalogen på hemsidan. Vår ambition med SBCs hemsida är att den ska vara lätt att hitta i, att SBCs tjänste- och kursutbud framgår tydligt samt att sidan innehåller det senaste inom bostadsrättsområdet.

Välkomna att besöka www.sbc.se!

Returneras vid obeställbarhet till:
SBC
Box 1353, 111 83 Stockholm



Kurser & infomöten

• Västerås • Sala • Strängnäs
• Eskilstuna • Norrköping

Kurs	Datum och tid	Ort	Kursledare	Plats
Styrelsens ansvar och skyldigheter	17/10 kl 18 – 21	Västerås	Jur kand Håkan Liljestrand	meddelas senare
Styrelsens ansvar och skyldigheter	25/10 kl 18 – 21	Sala	Jur kand Håkan Liljestrand	meddelas senare
Styrelsens ansvar och skyldigheter	31/10 kl 18 – 21	Strängnäs	Jur kand Håkan Liljestrand	meddelas senare

Pris per deltagare och kurs för ovanstående är 995 kr exkl moms för medlemsförening. Vid samtidig anmälan av fler än två (2) deltagare är kostnaden för överskjutande deltagare 500 kr exkl moms för medlemsföreningar. Icke SBC-medlemmar betalar 1.300 kr exkl moms per deltagare. I avgiften ingår dokumentation, kursledning samt enklare förtäring.

Anmälan senast en vecka före aktuell kurs till Marie Hising per tel: 021-38 25 02, fax 021-38 25 20 eller e-post: marie.hising@sbc.se

Informationsmöten

*Tis 17/10 18.30-20.30 Eskilstuna Plats meddelas senare
*Tis 7/11 18.30-20.30 Norrköping Plats meddelas senare

Ovanstående möten kommer att ha följande innehåll:

"Att planera fastighetens underhåll" Bengt Härlin, Byggnadsingenjör SBC
"Beslutsfattande vid renovering och ombyggn." Arent Persson, kontorschef SBC
"Energibesparingar i fastigheten" Lars Blekastad, ingenjör
Enreduce Energy Control AB

*Ons 22/11 18.30-20.30 Västerås Plats meddelas senare

Informationsmötet i Västerås kommer att bl a behandla nuläget för bredbandsfrågan men också ta upp planering av fastighetsunderhåll. Vi kommer att ha medverkan från Göran Olsson, SBC som presenterar SBCs nya bostadsrättsportal och SBCs lösningar för bredbandsuppkoppling.

Anmälan senast en vecka före aktuell kurs till Marie Hising per tel:021-38 25 02, fax 021-38 25 20 eller e-post: marie.hising@sbc.se