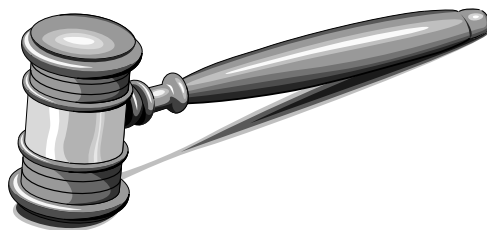




# Högre reavinstskatt för nybildad bostadsrätt



Regeringsrätten har i en dom nyligen (mål nr 3672-2000) kommit fram till att en bostadsrättsförening måste äga huset vid ingången av det kalenderår som innehavaren säljer sin bostadsrätt. Detta för att vanlig reavinstskatt ska gälla.

Enligt den normala reavinstbeskattningen tas halva vinsten vid försäljning upp till beskattning i inkomstlaget kapital och beskattas där med 30 procent. Detta innebär i praktiken att man betalar 15 procent av vinsten i skatt (50\*30). Enligt Regeringsrättens dom kommer snabba försäljningar av nybildade bostadsrätter att beskattas med 30 procent i stället för 15, d v s samma regler som gäller för s k oäkta föreningar. Den högre skatten berör de som tänker sälja och de som sålt under 1998 och 1999. Den som säljer sin bostadsrätt i en nybildad förening samma år som föreningen köpt sitt hus måste således ta upp hela vinsten till beskattning i stället för som normalt halva vinsten.

## Uppskov

Normalt har man rätt att skjuta upp reavinstbeskattningen av den del av vinsten som läggs i en ny bostad. Fråga om uppskovsrätten ska gälla i nybildade föreningar är ännu inte avgjord. Frågan kommer att prövas i Skatterättsnämnden, vilket sannolikt kommer att ta minst ett halvår.

## Tillökning

Bakgrunden till Regeringsrättens dom är att en medlem i en bostadsrättsförening sålt sin bostadsrätt under samma år som föreningen köpte sitt hus. Anledningen till att medlemmen sålde sin lägenhet var att familjen fick tillökning och behövde en större bostad. Den nya bostaden var dyrare än den gamla och på samma sätt som när alla andra köper och säljer bostäder så levde medlemmen i tron att halva vinsten skulle tas upp och han skulle få uppskov med reavinstskatten. När lokala skattemyndigheten granskade hans deklaration ansåg man att föreningen under sitt första år var ett så kallat oäkta bostadsföretag varför någon reduktion av den beskattningsbara vinsten inte kunde medges.

## SBC-medlemmen överklagade

Med stöd från SBC har medlemmen därefter överklagat målet. Riksskatteverket har dock under processens gång ansett frågan vara så osäker att man begärt ett så kallat förhandsbesked av Skatterättsnämnden. Nämnden ansåg att normala reavinstskatteregler skulle

gälla, d v s 15 procent av vinsten. Men Riksskatteverket höll inte med utan överklagade till Regeringsrätten, som ändrade förhandsbeskedet när det gäller vilken andel av vinsten som ska beskattas.

Nu kommer uppskofsfrågan att bli föremål för prövning i skatterättsnämnden. Denna fråga kommer sannolikt att ta minst ett halvår att avgöra.

## SBCs kommentarer

SBC anser fortfarande att Regeringsrätten har tolkat lagen fel. När reglerna infördes förekom inte ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Man har således inte tagit hänsyn till denna situation när lagen stiftades utan man avsåg endast att klargöra för den som sålde en bostadsrätt i en förening vilka skatteregler man hade att rätta sig efter.

## Motverkar lagens syfte

SBC har under många år drivit frågan om att avskaffa denna så kallade flyttskatt. De uppskofsregler som finns syftar till att underlätta att skaffa ny bostad, vilket Regeringsrättens dom motverkar. För SBCs del handlar det ytterst om att lagstiftningen på den här punkten måste ändras eftersom den har så märkliga konsekvenser. Det kan hänga på någon dag för försäljningen vilka skatteregler som ska gälla. ■

► peder.halling@sbc.se

## Orättvis beskattning av småhusföreningar

Enligt Boverket finns det ca 60 000 bostadsrätter som ligger i rad- eller parhus runt om i landet. När sådana småhus ingår i en bostadsrättsförening ses dessa i taxeringsssammanhang som villor.

Därmed får dessa föreningar inte tillgodogöra sig den föreslagna sänkningen av fastighetsskatten från 1,2 till 0,7 procent. Denna sänkning gäller endast hyreshus inklusive sådana flerbostadshus som ägs av bostadsrättsföreningar.

I stället måste småhusföreningar betala fastighetsskatt på 1,2 procent,

som vore de egna hem. Trots att bostadsrätterna i småhusföreningar inte kan säljas separat utan som andelar i en bostadsrättsförening antas de ha marknadsvärden som om detta vore möjligt. Marknadsvärdet – som ju ligger till grund för taxeringsvärdet – sätts alltså i nivå med vad egna hem i samma område säljs för. Särskilt om husen lig-

ger på egen tomt kan detta leda till hög beskattning.

SBC har bl a i Fastighetstaxeringsutredningen framhållit det orimliga i den nuvarande beskattningen och krävt förändringar. Frågan övervägs för närvarande i Finansdepartementet. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

# Skattelättnad vid bredbandsanslutning

En statlig utredning har föreslagit en ny lag om skattereduktion för utgifter för den som ansluter sig till kommunikationsnät med hög överföringshastighet, s k bredbandsanslutning. Finansdepartementet har nu närmare preciserat hur reduktionen skall vara utformad.



Skattereduktionen ska avse utgifter för sådana anslutningar under perioden den 1 januari 2001 - 31 december 2002. Skattereduktion skall ges med 50 % av utgifter som överstiger 8.000 kr, dock högst 5.000 kr och lägst 500 kr. Reduktionen görs mot inkomst- och fastighetsskatt.

## Lägre nivå i tätorter

SBC, som har haft utredningsförslaget på remiss, har i princip inget att erinra mot förslaget. SBC vill emellertid erinra om att kostnaderna för de aktu-

ella anslutningarna ligger på en klart lägre nivå i tätorter. Förslaget syftar visserligen till att stimulera bredbandsanslutning utanför tätorterna. Det kan dock inte anses som självklart att inte sådan stimulans kan behövas även i tätorter. Det finns därför anledning, anser SBC, att överväga om skattereduktionen kan omfatta även anslutningar där utgiften ligger lägre än 8.000 kr.

## Flaskhalssituation

Det kan vidare enligt SBC:s mening

sättas i fråga om den tidsperiod som föreslås i promemorian är tillräcklig. Efterfrågan på bredbandsanslutningar är redan hög och kan förväntas öka. Enkelt uttryckt finns det en risk för att intressenter som vill utnyttja skattereduktionen inte kommer att hinna få arbetena utförda på grund av att det har uppstått en "flaskhalsituation" i utförläget. Mot denna bakgrund finns anledning att överväga en förlängning av den aktuella perioden. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

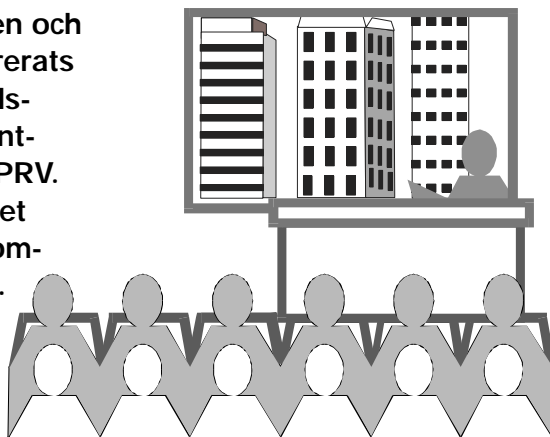
# Stort behov av kunskaper i nya föreningar

Under de senaste två åren och hittills i år har det registrerats rekordmånga nya bostadsrättsföreningar hos Patent- och registreringsverket, PRV. Till övervägande del är det föreningar i stockholmsområdet som nyregistrerats.

Skälet är naturligtvis att allt fler fastighetsägare är intresserade av att överlåta fastigheter till hyresgästerna. En bostadsrättsförening har oftast möjlighet att betala ett något högre pris för fastigheten än om ägaren säljer till någon annan. Att hyresgästerna i de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm erbjudits att få köpa sina hus har även det kraftigt bidragit till att allt fler bostadsrättsföreningar bildats.

## Kurskvällar

I syfte att få en bra start och goda förutsättningar att kunna sköta föreningen på ett kompetent och effektivt



sätt anordnar SBC i Stockholm under hösten anordnat kurskvällar för dessa nya bostadsrättsföreningar. Kurserna är indelade i ett juridikavsnitt och ett avsnitt rörande löpande förvaltning och har genomförts under två kvällar vid två olika tillfällen. Båda kursomgångarna fylldes snabbt av intresserade deltagare!

Vid behov kommer sådana utbildningskvällar även att genomföras för fler föreningar under våren 2001. ■

► thomas.lagerqvist@sbc.se

## Förmögenhetsskatten

# Endast bostadsdelen räknas

I förra numret av SBC Direkt (nr 9/00, sid 1) informerade vi om nyheterna i budgetpropositionen. En av dessa – och som även var en positiv överraskning – var att det föreslås att vid beräkning av skattepliktig förmögenhet vid 2001 års taxering ska bostadsrättshus (hyreshus) värderas till det lägsta av taxeringsvärdena vid 1999 respektive 2000 års utgång. Det framgick inte av artikeln i förra numret att det är taxeringsvärdet på bostadsdelen som ska utgöra underlaget vid beräkningen, d v s en ev lokal del i taxeringsvärdet skall inte räknas med i underlaget. ■

► peder.halling@sbc.se

En kväll i bostadsrättens tecken



## Välj bland tre intressanta alternativ!

Tisdagen den 31 oktober kl 17.30 – 19.30

SBC i Stockholm inbjuder din förening till en spännande kväll efter eget tycke och smak. Ett "flervalsseminarium" som innebär att ni inte bara kan välja ämne utan även dela upp er om ni så önskar.

### Grupp 1 Vad kan föreningen göra för att förbättra ekonomin?

Högre taxeringsvärden innebär att allt större del av föreningens ekonomi går till fastighetsskatt och statlig skatt. Kan föreningen planera för att minska kostnaden? Hur påverkar fastighetsskatt och kommande reavinstskatt värdet på min bostadsrätt? Tankar kring den framtida prisutvecklingen.

### Grupp 2 Underhållsplan – ett sätt att spara pengar?

Hur ser vi till att underhållet sker på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt?

### Grupp 3 Fråga juristen!

En panel av jurister från SBC. Vi börjar med en kort genomgång av frågeställningar kring överlåtelse och andrahandsupplåtelse. Därefter håller juristerna öppet för alla typer av frågor.

Samtliga möten är kostnadsfria och avhålls på SBCs kontor på Luntmakargatan 18, 2 tr. Anmälan kan ske via e-post till [margaretha.soder@sbc.se](mailto:margaretha.soder@sbc.se) eller på telefon 08-775 72 30. *Välkommen!*

## Hearing om privat äganderätt

SBC är tillsammans med flera andra organisationer med i Ägarfrämjandet. Ägarfrämjandet verkar för att försvara och stärka den privata äganderätten. Skyddet för äganderätten utreds nu av en statlig utredning.

**Onsdagen den 8 november** anordnar Ägarfrämjandet en hearing med temat Privat äganderätt – en medborgerlig rättighet.

### Program

- 09.30 Frukt- och juicebuffé
- 10.00 Privat äganderätt och grundlag – mer än dagspolitik  
*Ägarfrämjandets ordförande Sten Svensson*
- 10.10 Privat äganderätt – ett ömsesidigt ansvar  
*Ägarfrämjandets verkställande ledamot Ulf Lönnberg*
- 10.20 Hearing med företrädare för de politiska ungdomsförbunden
- 12.00 Presskonferens

### Anmälan

Alla är välkomna, ingen entréavgift. Föranmäl dig gärna, det underlättar planeringen av fruktbuffén. Anmälan till [info@egarfr.a.se](mailto:info@egarfr.a.se) eller tel 08-24 53 49 (tel.svarare)

### Tid och plats

Onsdagen den 8 november 2000, kl 09.30, Scandic Hotel Slussen, Guldgränd 8, Stockholm.