

FAKTABLAD

Bostadsrättsföreningens skatter

I huvudsak finns bara en bostadsskatt kvar; kommunal fastighetsavgift. Men det är skillnad på regler för lokaler och bostäder, för flerbostadshus och småhus liksom för äkta och oäkta bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsföreningens fastighetsavgift

Fastighetsskatten för bostäder avskaffades den 1 januari 2008 och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Samtidigt höjdes reavinstskatten som belastar den som säljer sin bostad. Skattelagstiftningen ändras ofta och beloppen är indexerade och följer det så kallade inomstbasbeloppet. De senaste reglerna framgår av Skatteverkets broschyrer, till exempel SKV 378 om beskattningen i bostadsrättsföreningar och SKV 296 om Fastighetsskatt och fastighetsavgift. De kan läsas, beställas eller laddas ner från www.skatteverket.se.

I färdigbyggda **flerbostadshus** beräknas avgiften efter antal bostadslägenheter. Inkomståret 2017, dvs i deklarationen 2018 är avgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet och år. Det totala beloppet ska inte överstiga 0,3 procent av fastighetens hela taxeringsvärde.

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter har numera hel befrielse från dessa avgifter i 15 år.

I så kallade **småhus** - i bostadsrättsföreningar handlar det oftast om radhus - är motsvarande belopp årliga belopp per lägenhet 7 687 kronor inkomståret 2017, eller maximalt 0,75 procent av byggnadens och markens taxeringsvärde.

För lokaldelen i föreningens fastighet tas fortfarande fastighetsskatt ut. Denna utgår med en procent av den del av fastighetens taxeringsvärde som avser lokal.

Bostadsrättsföreningar som i hög grad får sina intäkter från annat (mer än 40 %) än att tillhandahålla bostäder till sina medlemmar kan komma att klassas som **oäkta bostadsrättsförening**. I så fall gäller andra regler för både föreningen och dess medlemmar, detta beskrivs i ett särskilt faktablad.

Det är fastighetsägaren som står för att fastighetsskatten betalas. Även om den "nya fastighetsskatten" tas ut per lägenhet avråder Bostadsrätterna från att ta ut den av varje medlem. Avgiften är en kostnad för föreningen och föreningens kostnader ska fördelas på så sätt som stadgarna anger, vanligen genom betalning av årsavgifter.

Deklarationen och intäkter från annan verksamhet än fastighetsförvaltning

Vanligtvis utgår ingen resultatbaserad beskattning av bostadsrättsföreningar enligt inkomstskattelagen som det gör för andra företag och verksamheter. Detta gäller dock endast kostnader och intäkter som är hänförliga till fastigheten och förvaltningen av densamma.

Har föreningen andra intäkter från verksamhet som inte har anknytning till fastigheten (till exempel

externa kapitalplaceringar, utdelningar, försäljningar av bostadsrätter som ej är förstagångsupplåtelser eller rörelseinkomster) betalar föreningen som skatt enligt andra regler, i princip som ett vanligt bolag.

Upplåtelse av bostadsrätt

Vid upplåtelsen av en bostadsrätt är insatsen skattefri för föreningen. Även en eventuell överlåtelseavgift föreningen tar ut är skattefri, liksom pantsättningsavgift.

Moms mm

Har föreningen lokaler kan föreningen beviljas frivilligt momsinträde. Det innebär att man lägger på moms på hyran eller årsavgiften som momsregistrerade företag sedan kan kvitta. För föreningen ger det fördelen att man kan lyfta momsen från de utgifter som har med lokalen att göra - men kräver ökad administration.

Om föreningen har verksamhet som är momspliktig måste moms redovisas. Att hyra ut parkeringsplatser till andra än de som bor i fastigheten är momspliktigt med 25 procents moms. Det räcker med att man har en enda p-plats för uthyrning för att det ska anses momspliktigt.

Anställer föreningen egen personal och de totala lönekostnaderna för sådan under året överstiger 300 000 kronor ska föreningen uttagsbeskattas. Det innebär att det ska läggas på moms på värdet av tjänsterna. Bakgrunden är att staten vill jämställa dessa föreningar med dem som anlitar entreprenörer.



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se