

Skatteverket får bakläxa om reavinstskatt

Skatteverket vill reavinstbeskatta bostadsrättshavare, inte bara då en bostadsrätt säljs utan även då bostadsrätten förändras exempelvis om den utökas med ett rum på vinden eller ett garage. Nu menar Skatterättsnämnden att detta är fel.

TIDIGARE I ÅR gick Skatteverket ut med ett ställningstagande om när verket anser att reavinstskatt blir aktuellt för bostadsrätter. Ställningstagandet, som är en rättslig vägledning, innebär att bostadsrättshavare ska reavinstbeskattas inte enbart när bostadsrätter säljs utan även då bostadsrätter genomgår en "väsentlig förändring". Det kan exempelvis handla om att en bostadsrättshavare köper en del av vinden ovanför sin lägenhet eller att den tidigare uthyrda garageplatsen införlivas i bostadsrätten. Verket hänvisar till praxis som gäller ändring av villkor eller avyttring av teckningsoptioner och omvandling av aktier.

Beskattningen ska enligt Skatteverket ske oavsett om bostadsrättshavaren har betalat en marknadsmässig ersättning för den tillförda ytan, och kan ske med fem års retroaktivitet. Den nya regeltolkningen ska enligt Skatteverket tillämpas på ändrade upplåtelser från den 1 januari 2018.

För bostadsrättshavare skulle detta innebära orimliga ekonomiska konsekvenser. Den som till exempel vill och får medgivande av sina grannar på stämman att bygga ett rum på vinden eller införliva garaget i sin bostadsrätt måste enligt Skatteverket betala skatt på den värdeökning som dennes befintliga bostadsrätt får. Detta trots att den gamla bostadsrätten inte säljs.

NU FÅR SKATTEVERKET underkänt av Skatterättsnämnden som nyligen kom med två förhandsbesked som rör ett vindutrymme och en garageplats som i bägge fallen ska införlivas i den ursprungliga bostadsrätten genom en så kallad tilläggsupplåtelse. Enligt nämnden är det närmast fråga om en form-



Illustration: ROBERT HILMERSSON

förändring och inte, som Skatteverket anser, att likna vid avyttring eller förändrad rätt i förhållande till bostadsrättsföreningen.

– Den tolkning som Skatterättsnämnden gör är naturligtvis ett välkommet besked. Konsekvensen av Skatteverkets ställningstagande skulle vara att många förändringar i bostadsrätt vad gäller ytor skulle utlösa en reavinstskatt. Detta trots att en stor del av bostadsrätten är oförändrad, kommenterar Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

VAR GRÄNSEN GÅR mellan en smärre förändring och det Skatteverket anser vara en väsentlig förändring är oklar. Förhandsbeskeden som nu lämnats av Skatterättsnäm-

den är endast bindande för just de fallen de gäller vilket innebär att andra bedömningar kan göras i andra fall av förändringar av ytor.

En av de sökande har överklagat till Högsta förvaltningsdomstolen, sannolikt i syfte att fastställa nämndens besked. I skrivande stund har Skatteverket inte överklagat eller ändrat sin rättsliga vägledning.

FAKTA

Skatterättsnämnden är en myndighet som sorterar under Finansdepartementet och vars ledamöter utses av regeringen.

Reavinstbeskattningen vid försäljning av bostadsrätt är i dag 22 procent av vinsten.





BOSTADSRÄTT SJU GRUNDBULTAR

Bostadsrätten är en ganska komplicerad form av gemensamt ägande med många intressen som ska tillgodoses. En mängd bestämmelser reglerar boendet i bostadsrättsföreningen. Kunskap om följande grundbultar i reglernas uppbyggnad kan förenkla det praktiska vardagsarbetet i föreningen.

GRUNDBULT 1

Föreningens ändamål

DE ALLRA FLESTA föreningar har ett ändamål som innebär ”att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen”. Ändamålet framgår av föreningens stadgar. Bostadsrättsföreningens syfte är att skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt.

– Styrelsens uppgift i allt den gör och beslutar ska syfta till att skapa en bra boendemiljö i en välskött förening. I sin tur leder det till ett potentiellt högre värde på föreningen och de enskilda bostadsrätterna, säger Peder Halling, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Bostadsrättsformen innebär en avvägning mellan föreningens och enskilda medlemmars ibland motstridiga intressen på ett balanserat sätt. Den enskildes rätt kan emellanåt få stå tillbaka för föreningens intressen.

GRUNDBULT 2

Samverkan och tolerans

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN bygger på den kooperativa grundtanken, alltså människor i samverkan. Som i alla boendeformer uppstår lätt konflikter om de boende inte visar acceptans mot varandras olikheter och skilda uppfattningar. I bostadsrättsföreningar är konfliktytorna många. Detta beror ofta på att den enskildes intresse av att skydda och gärna förbättra sin ”investering” står emot för-

eningens intresse och skyldighet att tillgodoses alla medlemmars intressen. Privatekonomi och personlig vinning står mot helhetens intresse.

– För den som sitter i styrelsen gäller ju att aldrig prata i egen sak. Om en ledamot tycker att en fråga är väldigt viktig ur personlig synvinkel bör ledamoten inte delta i beslutet. En suppleant kan då ersätta ledamoten i just den frågan, säger Peder Halling.

GRUNDBULT 3

Förtroendemannaorganisationen

EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING har en demokratisk uppbyggnad. Föreningen äger huset och de boende är delägare genom medlemskap i föreningen. Det demokratiska inflytandet utövas genom att medlemmarna utser styrelsen och andra förtroendevalda. Styrelsen är föreningens verkställande organ. Missnöjda medlemmar kan utöva sitt inflytande genom att välja ny styrelse.

– Föreningarnas medlemmar har ofta en felaktig uppfattning om styrelsens roll – att den ”bara” sköter det löpande arbetet, men styrelsen är satt att verkställa beslut av stor betydelse för föreningen. Ett arbete som bygger på förtroende, poängterar Peder Halling.

Majoriteten beslutar och minoriteten måste nästan alltid rätta sig efter beslutet (se mer om minoritetsskyddsregler här intill). Därigenom kan intressekonflikter uppstå mellan förening och enskilda medlemmar. Att förstå de demokratiska spelreglerna är

därför viktigt för att skapa arbetsro och förståelse för styrelsens arbete och för att i grunden åstadkomma goda boendeförhållanden.

GRUNDBULT 4

Den fria överlåtelseätten

BOSTADSRÄTTEN REPRESENTERAR en förmogenhetstillgång som skulle kunna liknas vid ett värdepappersinnehav. Den boende äger en del av ett ”företag” – bostadsrättsföreningen. Denna tillgång får fritt säljas och köpas på marknaden. Det är inte tillåtet att begränsa den fria överlåtelseätten på annat sätt än genom vissa begränsningar i rätten till medlemskap.

– I stadgarna kan det finnas exempelvis ålderskrav eller det kan stå att juridisk person inte kan beviljas medlemskap. Även krav på permanentboende ger styrelsen rätt att neka medlemskap om köparen av någon anledning inte ska bo i bostadsrätten. Men om inget sådant står i stadgarna finns liten möjlighet att neka medlemskap, säger Peder Halling.

GRUNDBULT 5

Självkostnaden

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN är en organisation som enbart ska gynna föreningens egna medlemmar. Det finns ingen utanför föreningen som ska tillgodoses, till exempel genom avkastning på insatt kapital. Vinsten

ATTENS BULTAR

ligger i stället i en bra boendekostnad, bra boendemiljö och en möjlig värdestegring på den egna bostadsrätten.

– Föreningen kan heller inte ta ut några andra avgifter än de som är lagstadgade och som finns i föreningens stadgar. Föreningen är så långt ifrån ett vinstdrivande företag vi kan komma, konstaterar Peder Halling.

GRUNDBULT 6

Lagar och regler måste följas

GENOM LAGAR OCH regler har samhället visat att det ställer krav på bostadsrättsföreningar. Lagstiftningen är till stora delar tvingande, vilket innebär att föreningen måste följa lagstiftningen. Andra regler är frivilliga, vilket betyder att stadgarna kan innehålla avvikande regler.

– Att bostadsrättsformen är så starkt lagreglerad ska vi vara glada för. Det skapar trygghet och gör det enklare för styrelsen att hantera olika situationer i föreningen. Och det förhindrar att enskilda medlemmar kan komma i kläm, säger Peder Halling.

Vissa viktigare bestämmelser är till och med straffsanktionerade med böter eller fängelse.

– Om till exempel en ordförande inte kallar till styrelsemöte på begäran av annan ledamot kan hon eller han polisanmälas. Det skulle kunna ge böter eller fängelse upp till ett år.

Föreningen eller styrelsen kan även drabbas av skadestånd om föreningens intressen

inte tagits tillvara och det orsakat ekonomisk skada. En styrelseledamot kan aldrig skylla på att han eller hon inte kände till reglerna.

GRUNDBULT 7

Principen om medlemmars lika behandling

EN AV GRUNDRINCIPERNA i en bostadsrättsförening är att alla medlemmar ska behandlas lika. Olika behandling av medlemmar kan vara tillåtet om det är sakligt motiverat. Föreningen kan, utan att bryta mot principen, fatta beslut som endast en viss grupp av medlemmar har ”nytta” av. Ett exempel kan vara ett renoveringsbeslut avseende den gemensamma tvättstugan i huset. Samtliga medlemmar måste vara med och betala trots att inte alla använder tvättstugan och får ”nytta” av beslutet. Investeringsbeslutet strider inte mot likabehandlingsprincipen, eftersom beslutet anses vara sakligt motiverat.

– Lika fall ska behandlas lika. Men även om en medlem vill bygga om sin bostadsrätt på ett likadant sätt som en annan medlem tidigare gjort kan det finnas tekniska förutsättningar som skiljer sig åt mellan lägenheterna. Då finns saklig grund att neka, förklarar Peder Halling.

Om en styrelse eller en föreningsstämma bryter mot principen om lika behandling genom att gynna eller missgynna medlemmar på ett osakligt sätt kan domstol förklara beslutet ogiltigt.

Minoritetsskyddsregler och när de används

Huvudregeln för beslut är att beslutet fattas då mer än hälften av de röstande på en stämma röstar för det aktuella förslaget. Det kallas för enkel majoritet.

Exempel på tillfällen då andra regler gäller är:

- Då någon medlem är berörd av ett stämmobeslut, till exempel genom att den egna lägenheten påverkas negativt, krävs att denna medlem ger sitt samtycke till förändringen, exempelvis ett balkongbygge. Om samtycke inte ges måste styrelsen vända sig till hyresnämnden och få tillstånd att genomföra ombyggnationen mot medlemmens vilja. Det krävs minst 2/3 majoritet för beslutet på stämman för att hyresnämnden ska pröva ärendet.
- För att kunna kräva att styrelsen kallar till extra föreningsstämma, till exempel för att välja ny styrelse, krävs att minst 10 procent av de röstberättigade i föreningen vill detta.
- Minst 10 procent av föreningens röstberättigade krävs också för att begära till exempel en medrevisor eller för att utse en särskild granskningsman för genomgång av föreningens förvaltning och räkenskaper.

Två nya medlemsförmåner

Nu erbjuds Bostadsrätternas medlemsföreningar två helt nya medlemsförmåner: Dels ett 10-årigt byggfelsskydd för föreningar som äger ett nyproducerat flerbostadshus, dels ett 10-årigt renoveringsskydd i samband med renovering eller ombyggnad.

SEDAN TIDIGARE erbjuder Bostadsrätterna alla medlemsföreningar en förmånlig fastighetsförsäkring speciellt anpassad till bostadsrättsföreningar genom ett samarbete med Allians/Söderberg & Partners. Fastighetsförsäkringen för Bostadsrätternas medlemmar har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och till ett mycket förmånligt pris.

Den gamla byggfelsförsäkringen som blev obligatorisk år 1993, och som tidigare behövde tecknas innan byggandet av ett bostadshus påbörjades, togs bort den 1 juni 2014.

Bostadsrätterna har därför tagit fram ett komplement till den fastighetsförsäkring som medlemsföreningarna erbjuds. Nu introducerar Bostadsrätterna en helt ny försäkring som erbjuds alla medlemsföreningar och som passar de föreningar som gör större renoveringar, till- eller ombyggnationer. Försäkringen ger föreningen ett 10-årigt skydd mot eventuella byggfel.

För medlemsföreningar som äger nyproducerade flerbostadshus har Bostadsrätterna även tagit fram en 10-årig byggfelsförsäkring mot byggfel som kan påträffas.

Försäkringarna är framtagna i samarbete med Bostadsrätternas medlemsföreningar, byggbolag och fastighetsbolag för att minimera den oro som kan finnas då föreningen ska göra större investeringar eller inför flytt till ett nyproducerat flerbostadshus.

Bägge försäkringarna omfattar även utvecklingsfel. Det kan till exempel vara fel och skador som uppstått som en följd av att byggnationen eller renoveringen gjorts med material eller metoder som vid tiden för byggandet ansetts fackmässiga, men som senare visat sig vara bristfälliga.

Till skillnad mot andra byggfelsförsäkringar på marknaden omfattar alltså denna försäkring inte bara åtgärd av skadorna utan även de ursprungliga fel som orsakade dem.

Försäkringsgivare är Lloyd's Underwriters och försäkringarna förmedlas av vår försäkringsmäklare Söderberg & Partners. Ansökan om Byggfelsskydd görs på särskild blankett.

Kontakta Åke Arén på tel. 070-955 26 33 eller e-post ake.aren@soderbergpartners.se.

Läs mer om försäkringarna på www.bostadsratterna.se/medlemsformaner.



Nytt direktiv från EU

Alla måste anmäla verklig huvudman – även om det saknas

Enligt ett nytt EU-direktiv ska alla EU-länder ha ett register över verkliga huvudmän. Det innebär att alla föreningar måste anmäla verklig huvudman till Bolagsverket senast den 1 februari 2018. De flesta föreningar har ingen huvudman - men behöver alltså anmäla det ändå.

ÅR 2015 ANTOG Europaparlamentet ett nytt penningtvättsdirektiv. Enligt direktivet måste alla EU-länder ha ett register över verkliga huvudmän. Syftet med registret är att exempelvis bankerna och finanspolisen enklare ska kunna ta reda på vem eller vilka som står bakom ett företag. Det ska bidra till att bekämpa penningtvätt och finansiering av terrorism.

För landets cirka 26 000 bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar innebär det nya direktivet att alla måste ta reda på om det finns en eller flera verkliga huvudmän och anmäla det till Bolagsverket. De allra flesta har ingen huvudman men måste i så fall anmäla att det saknas.

Det kan vara så att det inte går att komma fram till om det finns någon verklig huvudman eller inte. Bostadsrättsföreningen kan alltså ha en verklig huvudman men det finns inte tillräckligt med uppgifter för att identifiera personen. Även i detta fall ska det anmälas till Bolagsverket.

För nystartade företag och föreningar gäller att anmälan om verklig huvudman ska göras inom fyra veckor.

Vad är verklig huvudman?

En verklig huvudman är den eller de personer som ytterst äger eller kontrollerar verksamheten. En person kan kontrollera en bostadsrättsförening på olika sätt, exempelvis:

- ha mer än 25 procent av rösterna
- ha rätt att utse eller avsätta mer än hälften av styrelseledamöterna

Närstående

Om en person äger eller kontrollerar en bostadsrättsförening tillsammans med närstående, ska deras kontroll räknas samman. Närstående är enligt Bolagsverket, när det gäller huvudman, maka/

make/sambo/registrerad partner, föräldrar, barn och barnens makar/sambo/registrerade partners.

DET ÄR DOCK osannolikt att någon verklig huvudman finns i föreningar som har fler än tre medlemmar och med normala stadgar. Det kan dock finnas bestämmelser i stadgarna som gör att en viss person är verklig huvudman.

Exempelvis är alla bostadsrättshavare i en förening med tre bostadsrätter verkliga huvudmän, medan en förening med fyra bostadsrätter inte har någon verklig huvudman. Se fler exempel på Bolagsverkets webbplats.

Anmälan om verklig huvudman kan göras från den 1 september 2017 och bör göras före den 1 februari 2018. Därefter kostar anmälan till Bolagsverket 250 kronor.

En behörig företrädare för bostadsrättsföreningen/bostadsföreningen, eller ett ombud, loggar in i Bolagsverkets e-tjänst och anmäler uppgifterna.

Om uppgifterna ändras ska bostadsrättsföreningen göra en ny utredning och en ny anmälan.

Har du fler frågor?

Läs mer på Bolagsverkets webbplats: <http://bolagsverket.se/om/oss/fler/verklig-huvudman>



FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se

Får medlemmen bygga en bastu?

Fråga: En medlem i föreningen vill bygga en liten bastu i sitt badrum. Det finns inga regler om detta i föreningen. Vad ska styrelsen beakta inför beslut? Kan vi neka?

Svar: Vi antar att ledningar måste ändras så därför krävs tillstånd av styrelsen. Men styrelsen kan bara säga nej om den kan bevisa att ändringen är till påtaglig skada för föreningen vilket lär kräva intyg från fackman. Styrelsen kan begära korrekt tekniskt underlag från medlemmen i form av ritningar och uppgift om ledningsändring och hur ventilationen ska lösas.

Kan vi ta betalt för påminnelser?

Fråga: Kan vi i vår förening debitera en person de kostnader för betalningspåminnelser som drabbar föreningen i samband med att förvaltaren skickar ut påminnelser? Vi har haft fall med småbelopp som inte betalas och snart står föreningen med en ackumulerad kostnad som överstiger ursprungsskulderna.

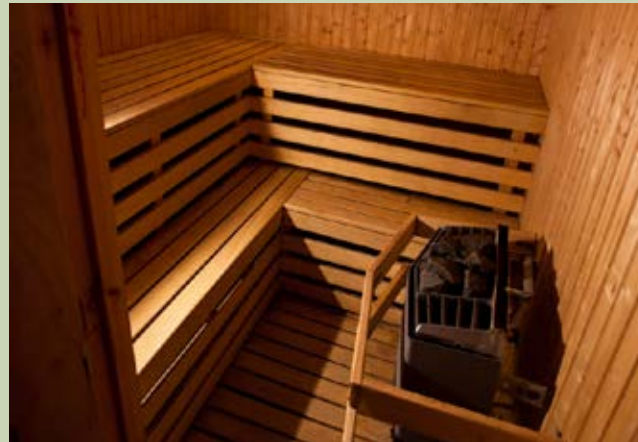
Kan vi som förening inkludera dessa avgifter till exempel genom att lägga på avgifterna på den befintliga skulden på betalningspåminnelse nummer två? Och är det en rutin som styrelsen i så fall kan besluta om eller krävs beslut på en stämma?

Svar: Nej, det enda ni kan begära är ränta på ursprungsbeloppet. Därutöver 60 kronor för skriftlig betalningspåminnelse om det i era stadgar står att ni får debitera enligt förordningen om inkassokostnader.

Får internrevisorn vara med på styrelsemöte?

Fråga: Kan internrevisorn besöka ett styrelsemöte för att få en uppfattning om hur styrelsen arbetar?

Svar: Det är högst olämpligt att en revisor deltar i styrelsemöten. Revisorns främsta uppgift är att granska styrelsen. Att delta i sty-



Om en bostadsrättshavare vill bygga bastu kan föreningen begära in ritningar av medlemmen och uppgift om ledningsändringar och hur ventilationen ska lösas.

relsemöten är fel i dubbel bemärkelse. Revisorn har inte rätt till detta. Och det kan rubba medlemmarnas förtroende för revisorn om denne deltar i styrelsemöten.

Får det se ut hur som helst i förrådet?

Fråga: Kan en medlem lasta in hur mycket saker som helst i sitt förråd i källaren, så att det ser ut som ett bombnedslag, och är en möjlig brandfara?

Svar: Det kanske ser illa ut, men frågan är om det räcker för att vi ska kunna tala om vanvård, eldfara, ohyra. En idé är att ni tar dit Anticimex eller Nomor som får göra en bedömning av detta. Får ni intyg om att detta är ett riskmoment av något slag kan ni gå vidare med en rättelseanmälan.

Ska föreningen ha huvudnycklar?

Fråga: Vi har en fråga om huvudnycklar. I föreningen finns en diskussion om huvudnycklarnas vara eller inte vara. Om jag förstår frågan rätt så har juridiken förskjutits under årens lopp på så sätt att föreningar ska akta sig för att ha huvudnycklar som går till alla lägenheter i föreningen. I dag har vi själva några, en hos förvaltaren och en hos vaktbolaget. Vad rekommenderar ni?

Svar: Vi avråder alltid föreningar att inneha huvudnyckel. Om en

skada eller stöld inträffar i en lägenhet kan föreningen hamna i en besvärlig sits. Om ni ändå vill ha sådan nyckel måste ni ha skriftligt medgivande från alla lägenhetsinnehavare. Vidare krävs särskilt tillstånd varje gång föreningen vill gå in i en lägenhet. Det är viktigt att nyckeln förvaras under stor säkerhet och att endast en eller två personer har tillgång till den.

Ordningsreglerna följs inte - vad gör vi då?

Fråga: I vår förening har vi ordningsregler där det bland annat står om våra markisfärger som kan vara enfärgade eller randiga samt ha kulörer av något slag som kan återfinnas på föreningens bostadshus.

Vi har två medlemmar som har satt upp var sin markis i blått. Denna färg stämmer inte med bostadshusfärgen. Ska medlemmarna inte följa våra ordningsregler? Kan vi göra något åt detta?

Svar: Lagen säger i princip att en förening kan anta ordningsregler och medlemmarna ska följa dessa. Men det sägs även att reglerna måste stå i överensstämmelse med ortens sed - och det kan kanske vara svårt att styrka. Ordningsregler om markisfärg borde vara bindande - det påverkar ju hela husets utseende. Skicka rättelseanmälan till dessa medlemmar om att byta färg. Struntar de i detta kan ni prova att begära särskild handräckning av kronofogden för att markiserna ska tas ned.

255

av landets 290 kommuner bedömer att det är underskott på bostäder på marknaden. Det är en ökning med 72 kommuner på två år.



Elnätsavgifterna ökar konstant

Elnätsavgifterna har under de senaste fem åren ökat med i genomsnitt närmare 25 procent. Det visar den årliga Nils Holgerssonrapporten och kartlägger avgifter och taxor för ett flerbostadshus i landets samtliga kommuner. Bara sedan förra året har avgifterna ökat med 7,5 procent.

Nätavgifterna för el fortsätter att öka kraftigt enligt Nils Holgerssonrapporten. Detta trots att konsumentprisindex under samma period i stort sett har varit oförändrat (1,6 procent, mätt som förändring i KPI mellan mars månads värden för 2012 och 2017).

I redovisningen ligger fokus enbart på elnätsavgifter. I den samlade rapporten, som kommer senare under året, finns en beskrivning av den totala elkostnaden.

Nils Holgerssongruppen har årligen gett ut rapporten sedan 1996. Gruppen består av representanter från olika bostadsorganisationer. I rapporten "förflyttas" en bostadsfastighet genom landets samtliga 290 kommuner för att jämföra kostnader för sophämtning, vatten och avlopp, el och uppvärmning.

Rapportens syfte är att redovisa de prisskillnader som finns mellan olika kommuner och målet är att skapa debatt som kan leda till sänkta priser för kunderna.

Läs hela rapporten och se resultatet för det län, elnätsföretag eller kommun som du är intresserad av på www.nilsholgersson.nu.

