

Äkta/oäkta bostadsrättsföreningar

Information om skatteregler

1. Är föreningen äkta eller oäkta?
2. Hur räknar man ut det?
3. Hur stor blir skatten?

Spelar det någon roll?

Bostadsrättsföreningar som har inkomster av uthyrda lokaler eller annan kommersiell verksamhet kan bli tvungna att deklarerar som oäkta förening.

En förening som är oäkta måste betala mer skatt än en äkta. Om gränsen passeras med stor marginal kan det bli lönsamt för föreningen att vara oäkta.

Nackdelar

- Både föreningen och medlemmarna får högre skatt.
- Högre reavinstskatt när man flyttar.
- Inget möjlighet till uppskov med reavinstbeskattning.
- Kan innebära lägre värde på lägenheten.

Fördelar

- Kan bli betydligt lägre boendekostnad när man passerar en viss brytpunkt.

Terminologi

Kvalificerad yta

Med "kvalificerad yta" menas den yta som bidrar till beteckningen äkta bostadsrättsförening.

Den kvalificerade ytan är ytan av alla lägenheter som är upplåtna till fysiska personer med bostadsrätt för bostadsändamål.

Garage kan bidra till kvalificerad yta om den är uthyrd till medlem eller ingår i bostadsrätten. Då räknas den in med marknadshyran när bruksvärdet beräknas.

OBS, flera specialfall, se Skatteverkets broschyr nr 378.

Okvalificerad yta

All annan yta.

Okvalificerade ytans intäkt

För den okvalificerade ytan är det endast den faktiska intäkten som används i beräkningen. Ytan, dvs antalet kvm, spelar ingen roll.

Till den oäkta intäkten ska räknas in:

1. Hyresintäkter och ersättningar (för t.ex. reklamplats, radioantenn, garage uthyrt till andra än medlemmar m.m.).
2. Indexuppräknning på hyresintäkt och ersättning.
3. Fastighetsskatt

Moms ingår inte i värdet för intäkten för oäkta-beräkningen.

Grundregeln

1. Man summerar lägenheternas yta och multiplicerar med bruksvärdeshyran.
2. Sedan summerar man de verkliga lokalhyrorna och andra kommersiella intäkter.
3. Man räknar ut hur stor procent bruksvärdeshyror utgör av totala intäkten av bruksvärdeshyror och lokalhyror.

Se exempel sid 8.

Resultatet måste vara minst 60% för att föreningen ska vara äkta.

Bruksvärdeshyran

Bruksvärdeshyran är fastställd av SKV (Skatteverket) för olika värdeår och bostadsområden.

Bruksvärdeshyran kan erhållas på två sätt:

- a) Se beslutet om fastighetstaxeringen, rutan "Beräknad årshyra för bostadsrätter. Detta värde är summan av bruksvärdeshyran, dvs 100%.
- b) Sök rätt på det via Skatteverkets webbsida, se nästa sida.

Bruksvärdeshyran är det värde som ska användas för kvalificerad yta vid beräkningen.

Bruksvärdeshyran från SKVs webbplats

1. Gå till SKVs webbsida, sökfunktionen. Sök på genomsnittshyror.
2. Välj Genomsnittshyra län för län och det årtal (deklarationsårtal) som man vill göra bedömningen för.
3. Välj Nyckeltabell för bostäder. Sök rätt på det område fastigheten ligger i och notera den fyrsiffriga koden i kolumnen längst till vänster.
4. Gå tillbaka till sidan med genomsnittshyror län för län och gå nu istället in på genomsnittshyror för bostäder.
5. I tabellen finns genomsnittshyror för den fyrsiffriga koden från punkt 3 ovan samt för fastighetens värdeår. Värdeåret finns i beslutet om fastighetstaxering, ruta Byggnad/värdeår. Värdeåret finns ofta i årsredovisningen.
6. Beloppet är bruksvärdeshyran i kr/kvm och år.

Uträkning

Exempel: Kvalificerad yta 1883 kvm, bruksvärdeshyra 1100kr/kvm,
kvalificerad intäkt $1883 \times 1100 = 2\,071\,300$, okvalificerad intäkt 1 448 480 kr

$$\frac{\text{Bostadsdelen} \left\{ \text{Kvalificerad yta} \times \text{Bruksvärdeshyra} \right\}}{\underbrace{\text{Okvalificerad intäkt}}_{\text{Lokalhyror m.m.}} + \underbrace{\text{Kvalificerad yta} \times \text{Bruksvärdeshyra}}_{\text{Bostadsdelen.}}} =$$

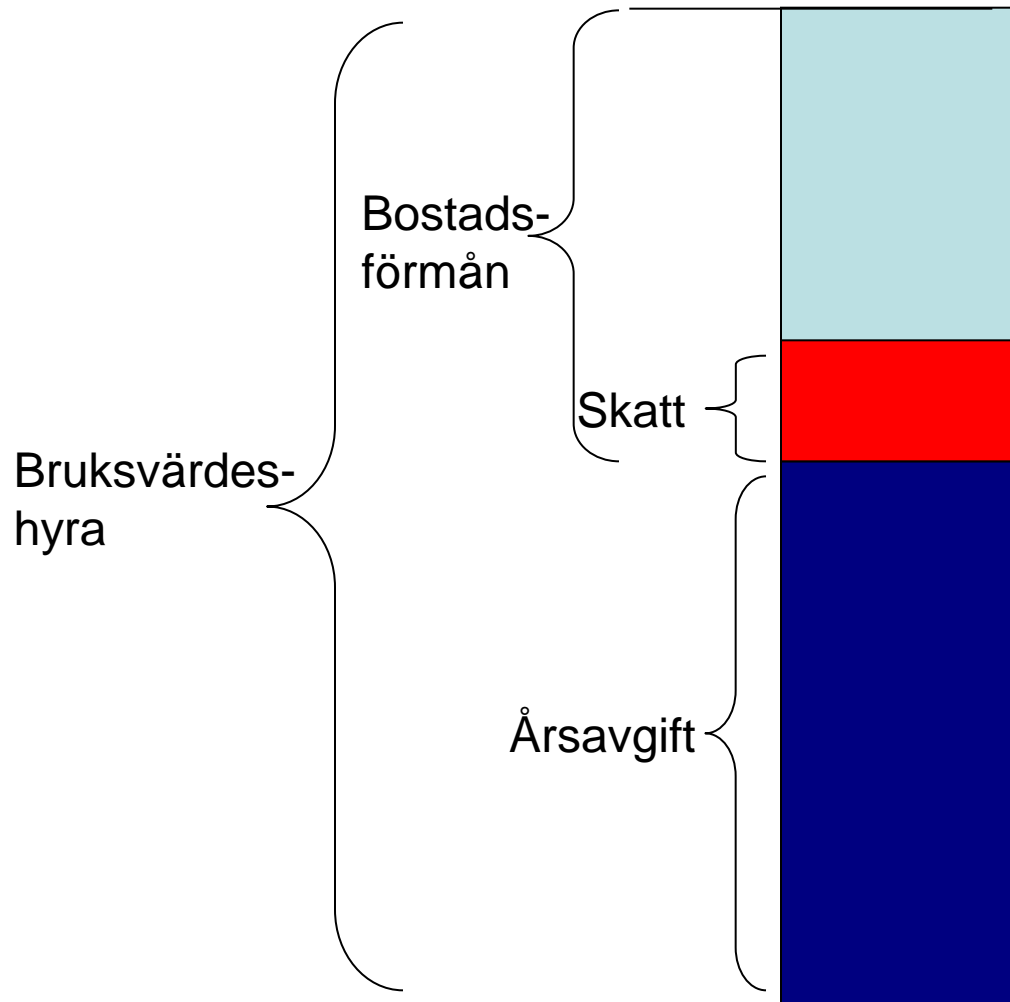
$$\frac{2\,071\,300}{1\,448\,480 + 2\,071\,300} =$$

$$\frac{2\,071\,300}{3\,519\,780} =$$

$$58,8 \% < 60\%$$

Denna förening är oäkta.

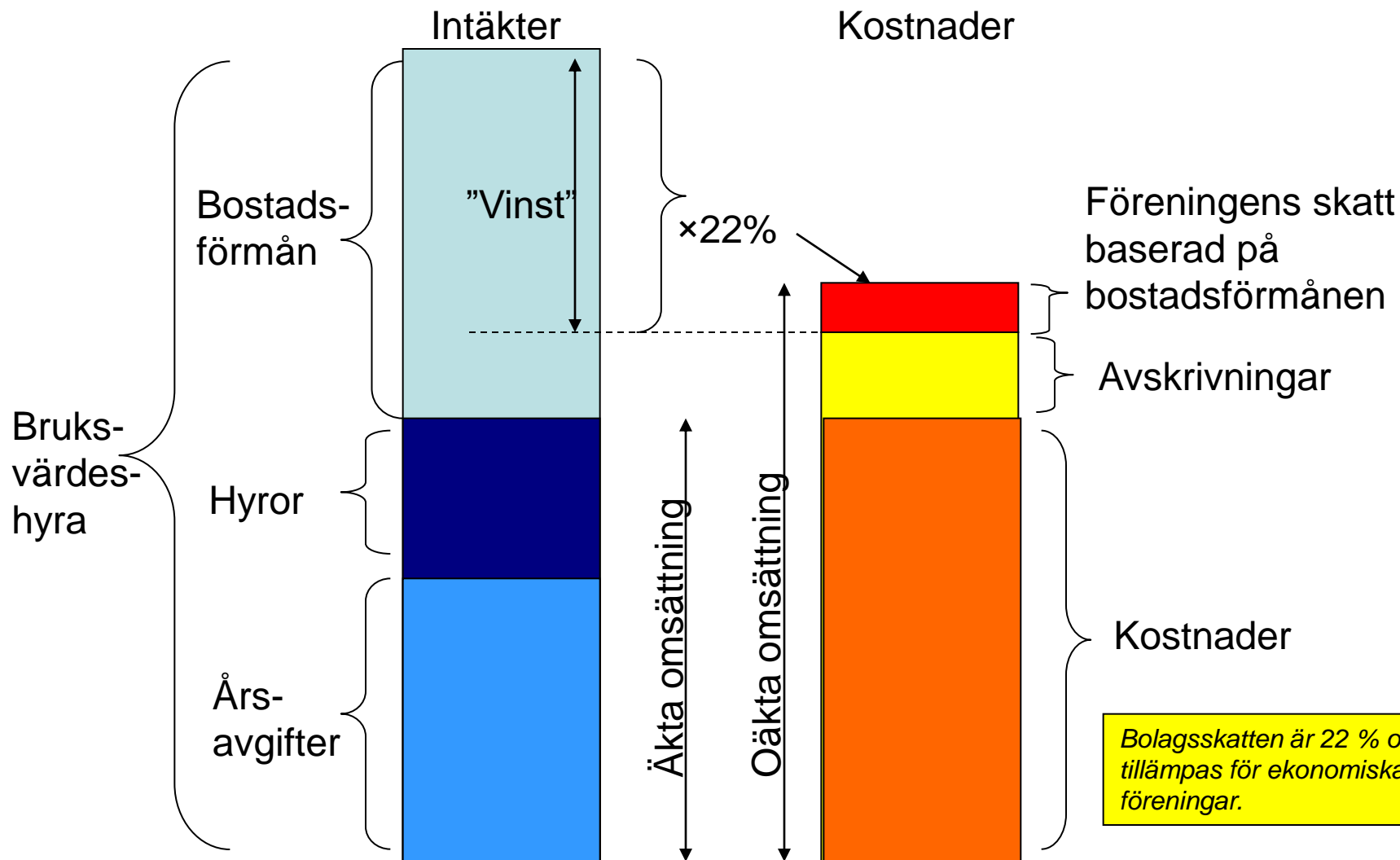
Skatt för medlem



Bostadsförmån =
*Skillnaden mellan
årsavgiften till föreningen
och bruksvärdeshyran.*

**Skatten är 25% av
bostadsförmånen**
*Bostadsförmånen
betraktas som utdelning
och beskattas därför som
kapitalintäkt.*
*5/6 av bostadsförmånen
beskattas med 30%, dvs
25%*

Skatt för en förening som är oäkta



Observera att i en oäkta förening beskattas såväl föreningen som enskilda medlemmen för samma bostadsförmån, dvs en form av dubbelbeskattning