

# Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar

Broschyren vänder sig till bostadsrättsföreningar och deras medlemmar och behandlar de skattefrågor som är aktuella antingen föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag. Även kontrolluppgiftsskyldighet, registrering hos Skatteverket, arbetsgivaravgifter och källskatt samt mervärdesskatt behandlas.

De regler som beskrivs i denna broschyr gäller i huvudsak även för äldre bostadsföreningar (s.k. besittningsföreningar) och bostadsaktiebolag samt medlemmar/delägare i sådana.

Broschyren ger inte fullständig information om vilka regler som gäller. Ytterligare information och hänvisningar finns i broschyren.

Riksdagen har under hösten beslutat om nya regler för privatbostadsföretag och för fastighetsskatt. Reglerna finns beskrivna i broschyren på sidorna 7 och 22.

Broschyren behandlar inte försäljning av bostadsrätt som är privatbostad. Se i stället broschyren "Försäljning av bostadsrätt" (SKV 321).

# Innehållsförteckning

- Definitioner 3
- Aktuella lagar 3
- Privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag? 4
  - Hur görs bedömningen 4
  - Kvalificerad användning 4
  - Okvalificerad användning 4
  - Garage 4
  - Bedömningsmetod 4
  - Tredimensionell fastighetsbildning 5
  - Andelsvärden 5
- Beskattning av privatbostadsföretag 6
  - Schablonintäkt på 3 % 6
  - Vilket taxeringsvärde gäller? 6
  - Vad schablonintäkten står för 6
  - Proportionering 6
    - Förlängt räkenskapsår 6
    - Förkortat räkenskapsår 6
    - Anskaffning 6
    - Under byggtiden 7
  - Övriga intäkter och kostnader i fastighetsförvaltningen 7
  - Nya regler för schablonbeskattning 7
  - Övriga intäkter och kostnader 7
  - Räntor m.m. 7
  - Annan verksamhet 7
  - Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt 7
  - Inkomster från samfällighetsförening 7
  - Underskott och ackord 7
  - Försäljning av fastigheten 8
  - Likvidation 8
  - Deklarationsskyldighet 8
- Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Fysisk person 10
  - Utdelning 10
  - Uthyrning m.m. 10
  - Ränteutgifter 10
  - Förmögenhet 10
  - Försäljning av privatbostadsrätt 10
  - Försäljning av näringsbostadsrätt 11
  - Övrigt 11
- Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Juridisk person 11
  - Utdelning 11
  - Uthyrning av lägenhet 11
  - Ränteutgifter 11
  - Övriga utgifter 11
  - Försäljning av näringsbostadsrätt 11
- Beskattning av oäkta bostadsföretag 12
  - Uttagsbeskattning 12
  - Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt 12
  - Bostadsrättsförening utan fastighet 12
  - Inkomster från samfällighetsförening 12
  - Underskott och ackord 12
  - Försäljning av fastighet 13
  - Deklarationsskyldighet 13
- Om ett oäkta bostadsföretag blir ett privatbostadsföretag eller vice versa 14
- Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Fysisk person 15
  - Utdelning – bostadsförmån 15
  - Lättnadsreglerna 15
    - Lättnadsbeloppet 15
    - Lättnadsunderlaget 15
    - Sparat lättnadsutrymme 16
    - Karaktärsbyte 16
    - Hur utdelningen deklarerar 16
- Uthyrning av lägenhet 18
- Ränteutgifter 18
- Kapitaltillskott 18
- Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag 18
  - Uppskov 19
  - Förmögenhet 19
- Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Juridisk person 20
  - Utdelning 20
  - Uthyrning av lägenhet 20
  - Ränteutgifter 20
  - Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag 20
- Självförvaltning 21
- Fastighetsskatt 21
  - Dämpningsregel för fastighetsskatt 21
  - Brutet räkenskapsår 22
  - Delägare i samfällighetsförening med särskild taxeringsenhet 22
  - Nybyggda hus 22
  - Nedsättning av fastighetsskatten 22
  - Nya regler från och med 2007 och 2008 års deklaration 22
- Föreningens bokföringsskyldighet 23
  - Föreningens räkenskapsår 23
  - Omläggning av räkenskapsår 23
- Registrering hos Skatteverket 24
- Betalning av preliminär skatt 24
- Mervärdesskatt 25
  - Frivillig skattskyldighet 25
  - Frivillig skattskyldighet vid överlåtelse 25
  - Uttagsbeskattning 25
  - Parkeringsverksamhet 25
- Arbetsgivarredovisning 26
  - När får en skattsedel effekt? 26
  - När ska bostadsrättsföreningar göra skatteavdrag? 26
  - När ska bostadsrättsföreningar betala arbetsgivaravgifter? 26
  - Hur beräknas arbetsgivaravgifterna? 26
  - Nedsättning av arbetsgivaravgifter 26
  - När ska arbetsgivaravgifter och avdragen skatt redovisas och betalas? 26
  - Säsongregistrering 27
- Kontrolluppgifter 28
  - Ersättning för utfört arbete 28
  - Utdelning 28
  - Förmögenhet 28
  - Försäljning och annan överlåtelse av privatbostadsrätt 29
  - Försäljning och annan överlåtelse av andel i oäkta bostadsföretag 29
  - Inlämning av kontrolluppgifter 30
  - Rättelse av tidigare inlämnad kontrolluppgift 30
- Lämna skattedeklaration via Internet 31
- Fastighetstaxering 31
- Aktuella broschyrer 32

# Definitioner

**Beskattningsår:** För fysiska personer det kalenderår som närmast föregått taxeringsåret och för juridiska personer det räkenskapsår som närmast föregått taxeringsåret.

**Bostadsförening:** Bostadsförening är en äldre typ av förening som upplåter lägenheter. Bostadsföreningar kan vara antingen besittningsföreningar eller hyresföreningar.

En besittningsförening är en bostadsförening som upplåter nyttjanderätten på obegränsad tid. Skillnaden mellan en bostadsförening och en bostadsrättsförening behöver inte vara stor, i varje fall inte om bostadsföreningen är en besittningsförening. Den väsentliga skillnaden är att olika civilrättsliga regelkomplex gäller – lagen om ekonomiska föreningar för bostadsföreningar och bostadsrättslagen för bostadsrättsföreningar.

En principiell skillnad är att en medlem i en bostadsförening alltid kan lämna föreningen och återkräva sin insats medan en bostadsrättshavare inte har motsvarande möjlighet utan får lita till att få tillbaka vad han satsat genom en överlåtelse av bostadsrätten.

**Bostadsföretag:** Samlingsbeteckning på ekonomiska föreningar eller aktieföretag som tillhandahåller bostäder till sina medlemmar/delägare. Beroende på verksamhet klassificeras bostadsföretagen som privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag.

**Bostadsrättsförening:** En ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

**Medlem:** En medlem i ett bostadsföretag kan sägas vara "delägare" i företaget. Det är bara till medlem som en lägenhet kan upplåtas med bostadsrätt. Medlemskapet är personligt och kan därför inte automatiskt överlåtas på någon annan.

**Näringsbostadsrätt:** Med näringsbostadsrätt avses en sådan andel i ett privatbostadsföretag som inte är en privatbostadsrätt.

**Oäkta bostadsföretag:** Bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag.

**Privatbostad:** Bostadsrätt räknas som privatbostad om den helt eller till övervägande del används eller är avsedd att användas för permanent boende eller som fritidsbostad åt medlemmen eller honom närstående.

**Privatbostadsföretag** (tidigare benämnt äkta bostadsföretag): Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del (60 %) består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

**Privatbostadsrätt:** Med privatbostadsrätt avses en andel i ett privatbostadsföretag, om den till andelen knutna bostaden är en privatbostad.

**Taxeringsår:** Med taxeringsår förstås det kalenderår under vilket taxeringsbeslut rörande årlig taxering ska meddelas.

**Äkta bostadsföretag:** tidigare benämning på privatbostadsföretag, se ovan.

# Aktuella lagar

Bokföringslagen SFS 1999:1078

Bostadsrättslagen SFS 1991:614

Lag om ekonomiska föreningar SFS 1987:667

Lag om statlig fastighetsskatt SFS 1984:1052

Fastighetstaxeringslagen SFS 1979:1152

Inkomstskattelagen SFS 1999:1229 (IL)

Lag om självdeklarationer och kontrolluppgifter SFS 2001:1227

Mervärdesskattelagen SFS 1994:200

Skattebetalningslagen SFS 1997:483

Lag om statlig förmögenhetsskatt SFS 1997:323

Årsredovisningslagen SFS 1995:1554

# Privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag?

En bostadsrättsförening beskattas antingen som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag. Om bostadsrättsföreningen anses vara ett privatbostadsföretag schablonbeskattas den, se sidan 6–8. Är föreningen i stället ett oäkta bostadsföretag beskattas den på samma sätt som andra ekonomiska föreningar och aktiebolag, dvs. i princip ska samtliga intäkter och kostnader tas med vid inkomstberäkningen, se sidan 12–13.

Bedömningen om en förening är att anse som privatbostadsföretag eller inte görs vid varje beskattningsårs utgång. Skatteverket prövar om föreningens egen bedömning i deklarationen är riktig.

Om en bostadsrättsförening vid utgången av ett beskattningsår, bedöms vara ett privatbostadsföretag, antas detta förhållande ha gällt hela beskattningsåret och vice versa.

Även medlemmarnas beskattning skiljer sig åt beroende på om dessa är medlemmar i ett privatbostadsföretag eller i ett oäkta bostadsföretag. Se vidare under avsnitten om medlemmens beskattning på sidan 10–11 resp. 15–20.

## Hur görs bedömningen?

Med privatbostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening (eller aktiebolag) vars verksamhet till minst 60 % består i att till de egna medlemmarna (delägarna) tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen (aktiebolaget), s.k. kvalificerad användning. Uppfylls inte dessa krav är föreningen att betrakta som ett oäkta bostadsföretag.

Om en bostadsrättsförenings verksamhet ett enstaka år passerar 60 % -gränsen åt något håll ändras som regel inte det sätt på vilket föreningen beskattas.

När bostadsrättsföreningen inte ensamt äger fastigheten kan reglerna för privatbostadsföretag inte tillämpas. Detsamma gäller om det finns mindre än tre bostadslägenheter i föreningens fastighet.

## Kvalificerad användning

Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer.

Gemensamma utrymmen som har ett naturligt samband med bostaden kan ingå i den kvalificerade användningen, även om ytorna inte ingår i lägenheternas bostadsyta. Sådana gemensamma utrymmen kan vara t.ex. hobbylokal, tvättstuga, källarföråd, bastu samt enklare lokal för föreningens förvaltning.

## Okvalificerad användning

Till den okvalificerade användningen räknas t.ex. upplåtelse av

- bostadslägenheter med hyresrätt
- lokaler
- bostadsrättslägenheter till juridiska personer
- antenn- eller reklamplats eller dylikt
- parkeringsplatser/garage. (Upplåtelse direkt till medlemmar kan dock vara kvalificerad, se nedan under "Garage".)
- gemensamhetsutrymmen som saknar ett naturligt samband med bostaden, som t.ex. festlokal samt övernattningslägenhet.

## Garage

Garage som upplåts av bostadsrättsföreningen till en medlem kan nyttjas antingen genom en separat hyresupplåtelse eller ingå i bostadsupplåtelsen. Användningen ska i bägge fallen räknas med i den kvalificerade användningen. Det avgörande är att upplåtelsen sker av bostadsrättsföreningen till medlem som är fysisk person och som innehar en bostad som upplåts med bostadsrätt i föreningen.

I det fall bostadsrättsföreningen upplåter garage till ett utomstående parkeringsbolag som i sin tur skriver avtal med medlemmen, räknas detta inte in i den kvalificerade användningen.

## Bedömningsmetod

En bostadsrättsförening räknas alltså som ett privatbostadsföretag om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. För att avgöra om detta krav är uppfyllt beräknar man först hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärdet menas det aktuella årets bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler, dvs. samma hyresberäkningar som ligger till grund för fastighetstaxeringen. Bruksvärdehyra kan anses motsvara den genomsnittshyra som används vid fastighetstaxeringen. Uppgift om genomsnittshyror finns i "Skatteverkets sammanställning av genomsnittshyror" (SKV 290). Bruksvärdehyran reduceras om medlemmarna har skyldighet att svara för löpande inre underhåll, se under "Uttagsbeskattning" på sidan 12.

För gemensamma utrymmen som har ett naturligt samband med bostaden, ingår hyresvärdet för dessa redan i den normala bruksvärdehyran, se ovan. Sådana utrymmen får normalt inte något särskilt hyresvärde vid fastighetstaxeringen. För gemensamma utrymmen som anses sakna ett naturligt samband med

boendet, ska det hyresvärde som fastställts vid fastighetstaxeringen, alternativt marknadshyran om en sådan finns, läggas till den okvalificerade användningen.

Med hjälp av dessa hyresvärden delar man sedan upp verksamheten på en kvalificerad och en okvalificerad del. Den kvalificerade delen måste uppgå till minst 60 % av föreningens totala verksamhet för att föreningen ska klassificeras som ett privatbostadsföretag.

### Exempel

En bostadsrättsförening äger en fastighet som består av såväl bostäder som lokaler. Bostäderna upplåts delvis med hyresrätt till icke-medlemmar. Hyresvärdena uppgår till följande belopp:

Bostäder upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna (ej juridiska personer)	7 000 000 kr
Bostäder upplåtna med hyresrätt	1 000 000 kr
Lokaler	2 000 000 kr

Den beräknade totalhyran uppgår alltså till 10 000 000 kr. Den kvalificerade användningen består i detta exempel endast av de bostäder som upplåts med bostadsrätt. Av verksamheten kan därmed  $7\,000\,000/10\,000\,000 = 70\%$  hänföras till kvalificerad verksamhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

## Tredimensionell fastighetsbildning

Tidigare gällde att varje fastighet skulle omfatta en viss avgränsad del av markytan. Från och med den 1 januari 2004 kan fastigheter i vissa fall också avgränsas på höjden och djupet. Till exempel kan en fastighet med kommersiella lokaler på de lägre våningsplanen och bostäder på de övre bilda två självständiga fastigheter med lokaler respektive bostäder. Det nya slaget av fastigheter kallas tredimensionella fastigheter.

En sådan uppdelning av en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening (direkt eller indirekt) innebär ingen förändring när man beräknar om föreningen är ett privatbostadsföretag eller inte. Det är föreningens verksamhet som avgör bedömningen, inte varje särskild fastighet.

## Andelsvärden

Även andelsvärdenas eller motsvarande fördelning kan utgöra en fördelningsgrund. Om bostadsrättsföreningen utgjort ett privatbostadsföretag från början, behåller föreningen även fortsättningsvis sin karaktär, oavsett förändringar i hyresnivåerna. För att denna fördelningsgrund ska kunna tillämpas måste samtliga bostäder och lokaler vara upplåtna med bostadsrätt. Förutsättningen är dessutom att det inte skett en fysisk eller ekonomisk omDispositionering så att andelsvärdena eller motsvarande samt avgifterna inte längre återspeglar fördelningen mellan bostäder och lokaler, t.ex. vid ombyggnad eller förändring av den ekonomiska planen.

# Beskattning av privatbostadsföretag

För en bostadsrättsförening räknas samtliga inkomster och utgifter till inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomsterna beräknas utifrån bokföringsmässiga grunder. Redovisning enligt bokföringsmässiga grunder innebär att inkomster och utgifter ska redovisas som intäkter och kostnader för de år på vilka de belöper. Detta betyder bl.a. att en inkomst ska hänföras till det år, då den enligt god redovisningssed ska tas upp som intäkt i räkenskaper, även om betalning ännu inte kommit in. Motsvarande gäller beträffande utgifterna. Vidare ska hänsyn tas till fordrings- och skuldposter.

## Schablonintäkt på 3 %

För ett *privatbostadsföretag* ska intäkten av samtliga dess fastigheter vid inkomsttaxeringen beräknas efter schablon. Schablonintäkten beräknas till 3 % av fastighetens hela taxeringsvärde året närmast före taxeringsåret.

## Vilket taxeringsvärde gäller?

Det är taxeringsvärdet per den 1 januari året före taxeringsåret som schablonintäkten beräknas på, oavsett om räkenskapsåret är lika med kalenderår eller ej. Om det inte finns något fastställt taxeringsvärde, ska ett "fiktivt" taxeringsvärde beräknas enligt de grunder som gäller för fastighetstaxeringen det året. Se avsnittet "Fastighetstaxering" på sidan 31.

Observera att schablonintäkten beräknas på det fastställda taxeringsvärdet. Detta kan avvika från underlaget för statlig fastighetsskatt, se sidan 21 under "Dämpningsregel för fastighetsskatt".

Även om fastigheten innehas med tomträtt, beräknas schablonintäkten på hela taxeringsvärdet och avdrag får göras för tomträttsavgäld eller liknande avgift.

## Vad schablonintäkten står för

Schablonintäkten beräknas i stället för de intäkter och kostnader som är normala inom fastighetsförvaltning, t.ex. hyror/avgifter, värdeminskning på byggnader, driftskostnader för fastigheten, fastighetsskötsel, styrelsearvoden, reparation och underhåll. Även andra intäkter från fastigheten, t.ex. upplåtelse av fastigheten för antenner eller reklamplats inryms i schablonintäkten. Avdrag medges således inte för andra kostnader än räntor på lån, återbetalning av räntebidrag och tomträttsavgälder, se vidare under "Övriga intäkter och kostnader i fastighetsförvaltningen" på sidan 7.

### Exempel

Fastighetens taxeringsvärde för år 2006 är 15 000 000 kr. Som schablonintäkt taxeringsåret 2007 ska tas upp 3 % av 15 000 000 = 450 000 kr.

## Proportionering

Schablonintäkten på 3 % gäller för år räknat. Därför ska schablonintäkten proportioneras i följande fall:

- vid förlängt räkenskapsår
- vid förkortat räkenskapsår
- vid anskaffning av fastigheten
- vid uppförande av fastigheten.

### Förlängt räkenskapsår

Om t.ex. räkenskapsåret är förlängt till 18 månader och föreningen ägt fastigheten under hela räkenskapsåret, beräknas schablonintäkten till  $3\% \times 18/12 \times$  fastighetens taxeringsvärde.

### Exempel

En bostadsrättsförening har räkenskapsår 1 juli – 30 juni men ändrar till räkenskapsår lika med kalenderår. Det förlängda räkenskapsåret omfattar tiden 1 juli 2005 till 31 december 2006, alltså 18 månader. Fastighetens taxeringsvärde den 1 januari 2006 är 15 000 000 kr. Schablonintäkten taxeringsåret 2007 beräknas till  $3\% \times 18/12 \times 15\,000\,000$  kr = 675 000 kr.

### Förkortat räkenskapsår

Även när föreningen har förkortat sitt räkenskapsår ska schablonintäkten proportioneras. Om räkenskapsåret är förkortat till t.ex. 6 månader och föreningen ägt fastigheten under hela räkenskapsåret, beräknas schablonintäkten till  $3\% \times 6/12 \times$  fastighetens taxeringsvärde.

### Exempel

Föreningen i föregående exempel väljer vid omläggningen att förkorta sitt räkenskapsår i stället för att förlänga det. Räkenskapsåret omfattar då tiden 1 juli 2006 till 31 december 2006, alltså sex månader. Fastighetens taxeringsvärde den 1 januari 2006 är 15 000 000 kr. Schablonintäkten för det förkortade räkenskapsåret beräknas till  $3\% \times 6/12 \times 15\,000\,000$  kr = 225 000 kr. Föreningen ska i detta exempel taxeras för två räkenskapsår vid taxeringen 2007, dels en taxering för det "gamla räkenskapsåret" 1 juli 2005 – 30 juni 2006, dels för det förkortade räkenskapsåret, 1 juli – 31 december 2006. Schablonintäkten ska vid båda dessa taxeringar grunda sig på samma taxeringsvärde, nämligen värdet den 1 januari 2006.

### Anskaffning

För anskaffningsåret ska proportionering ske genom att beräkna innehavstiden antingen i dagar eller månader. Har fastigheten anskaffats per den 1 juli beskattningsåret (räkenskapsår = kalenderår), beräknas schablonintäkten således till  $3\% \times 6/12 \times$  fastighetens taxeringsvärde.

Om beräkningen i stället sker utifrån innehavstiden i dagar, beräknas schablonintäkten till  $3\% \times 184/365 \times$  fastighetens taxeringsvärde.

### **Under byggtiden**

Schablonintäkt ska inte beräknas för tiden innan en byggnad blivit inflyttningsklar. Om inflyttning sker i etapper, beräknas schablonintäkten från den tidpunkt då hälften av byggnaden är inflyttningsklar, den s.k. medelfärdigställandedagen.

## **Övriga intäkter och kostnader i fastighetsförvaltningen**

Förutom schablonintäkten ska föreningen redovisa erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål. Avdrag medges för ränta på lånat, i fastigheten nedlagt kapital, återbetalning av statligt räntebidrag för bostadsändamål samt eventuell tomträttsavgäld.

## **Nya regler för schablonbeskattning**

Från och med den 1 januari 2007 (2008 års taxering) ska ett privatbostadsföretag inte ta upp någon schablonintäkt av fastigheten. Som intäkt ska inte heller tas upp erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ned i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Förändringen gäller inte privatbostadsföretagets inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen. Dessa inkomster ska beskattas på samma sätt som tidigare.

## **Övriga intäkter och kostnader**

### **Räntor m.m.**

Föreningen ska ta upp kapitalintäkter, såsom ränteutdelningar, kapitalvinster på fastigheter och inlösta samt sålda bostadsrätter. Jämför dock nedan under "Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt".

### **Annan verksamhet**

Om föreningen har inkomst av t.ex. matservering, bilpool, motionsanläggning eller café, betraktas detta som en skattepliktig inkomst av näringsverksamhet utöver schablonintäkten. Se vidare i broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294).

Ett privatbostadsföretag får inte göra avsättning till periodiseringsfond.

## **Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt**

En förening har inkomster när en bostadsrätt upplåts första gången, t.ex. vid föreningens bildande, vid upp-

låtelse av råvind i en redan befintlig förening eller vid upplåtelse med bostadsrätt av en tidigare hyresrätt.

Den insats som den nya bostadsrättshavaren betalar utgör inte en skattepliktig inkomst, utan påverkar endast föreningens eget kapitalkonto. Om föreningen därutöver tar ut en s.k. upplåtelseavgift bör den kunna ses som ett kapitaltillskott och blir därmed inte heller den föremål för beskattning hos föreningen.

## **Inkomster från samfällighetsförening**

I en sådan samfällighetsförening som inte själv beskattas fördelas inkomster och utgifter på delägarna i samfälligheten med belopp som motsvarar respektive delägars andel i samfälligheten.

Om ett privatbostadsföretag äger en andel i en sådan samfällighetsförening, anses inkomster och utgifter ingå i privatbostadsföretagets schablonintäkt, förutom ränteintäkter, räntekostnader, kapitalvinster och kapitalförluster.

Ränteintäkter och räntekostnader, kapitalvinster och kapitalförluster beskattas på samma sätt som bostadsrättsföreningens egna sådana intäkter och kostnader. Ränteintäkter ska dock bara tas upp till den del dessa överstiger 600 kr.

Om samfällighetsföreningen i sin tur äger en fastighet som åsatts ett eget taxeringsvärde, ska privatbostadsföretagets schablonintäkt beräknas även på dess andel av taxeringsvärdet för denna fastighet.

Se vidare i broschyren "Skatteregler för samfälligheter" (SKV 293).

Som inkomst och utgift från samfälligheten ska privatbostadsföretaget fr.o.m. den 1 januari 2007 (taxeringsåret 2008) endast redovisa avkastning av kapital och bara till den del avkastningen överstiger 600 kr samt kapitalvinster och kapitalförluster. Som intäkt ska således inte tas upp erhållna statliga räntebidrag och avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital och inte heller för återbetalning av statliga räntebidrag.

## **Underskott och ackord**

Om underskott uppkommer vid beräkning av inkomsten av verksamheten, ska detta rullas vidare till kommande år.

Ett underskott av näringsverksamheten från det föregående beskattningsåret ska dras av i den utsträckning det inte finns några begränsningar för detta. En sådan begränsning är om den skattskyldige är eller har varit försatt i konkurs.

Om bostadsföretaget har fått ackord utan konkurs, har en del av skulden fallit bort genom ackordet.

Underskottet ska i sådant fall reduceras med det erhållna ackordet. Detta gäller oavsett om föreningen fått avdrag för de kostnader som skulden är hänförlig till eller inte.

Det är det inrullade underskottet för ackordsåret som ska reduceras med uppkommen ackordsvinst.

## Försäljning av fastigheten

Vid försäljningar beräknas kapitalvinst eller kapitalförlust i princip på samma sätt som för fysiska personer. Redovisning sker dock i inkomstslaget näringsverksamhet.

Ingen återföring av tidigare medgivna värdeminskingsavdrag eller förbättrande reparationer och underhåll – som vid försäljning av näringsfastighet – ska göras, eftersom privatbostadsföretag schablonbeskattas.

Kapitalvinsten vid försäljning är skattepliktig i sin helhet. Om en försäljning skett efter den 1 juli 2003 gäller för en kapitalförlust att den bara får dras av mot kapitalvinster på fastigheter. Den del av förlusten som inte kan dras av får rullas vidare och utnyttjas kommande beskattningsår på motsvarande sätt. Begränsningen i avdragsrätten gäller inte om fastigheten under de tre senaste åren i betydande omfattning har använts för produktions- eller kontorsändamål eller liknande hos det säljande företaget. Se vidare i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

## Likvidation

Ett privatbostadsföretag som under räkenskapsåret trätt i likvidation och sålt fastigheten, behåller sin beskattningskaraktär tills föreningen är helt upplöst. Detta trots att föreningen efter försäljningen egentligen inte är ett privatbostadsföretag, då föreningen inte längre kan bereda bostad åt sina medlemmar.

## Deklarationsskyldighet

En bostadsrättsförening är alltid deklarationskyldig, oberoende av inkomst. Deklarationen lämnas på blanketten "Inkomstdeklaration 2" (SKV 2002).

Ett privatbostadsföretag beskattas enligt schablon. Därför ska, förutom deklarationens förstasida, endast rutorna på blankettens sida 2 avsedda för privatbostadsföretag fyllas i. I normalfallet ska standardiserat räkenskapsutdrag inte lämnas. Skattemässiga justeringar ska inte heller fyllas i.

### Exempel

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet är 15 000 000 kr.

Föreningens intäkter och kostnader att deklarerat är följande:

Schablonintäkt	450 000 kr	dvs. 3 % på taxeringsvärdet
Finansiella intäkter	+ 50 000 kr	
Finansiella kostnader	- 800 000 kr	
Underskott att föra in på sidan 1 i ruta 70	300 000 kr	

Deklarationsblanketten ska fyllas i som i exemplet på nästa sida.

Vid nästa års taxering ska underskottet, 300 000 kr, föras in i ruta 45, "Outnyttjat underskott från tidigare år".

Om privatbostadsföretaget även bedriver annan näringsverksamhet än fastighetsförvaltning, som redogjorts för på sidan 7 under "Annan verksamhet", ska denna verksamhet redovisas på standardiserat räkenskapsutdrag. För denna verksamhet ska dessutom skattemässiga justeringar redovisas. Överskott av denna näringsverksamhet tas upp i ruta 44, underskott i ruta 60.



## Sidan 2 i "Inkomstdeklaration 2" (SKV 2002)

39 Rättsedatum (år, mån, dag)

Vid dubbla taxeringar, ange om deklarationen avser

896 897

 Första räkenskapsåret eller  Andra räkenskapsåret

## Skattemässiga justeringar

1. Redovisat resultat enligt bokföringen på bifogat räkenskapschema eller som lämnats elektroniskt	605	+
	606	-
2. Korrigering av resultatet pga. Skatteverkets ändring av tidigare års taxeringar eller ändrade redovisningsprinciper	652	+
	653	-
3. Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet		
a. Beräknad schablonintäkt på vid beskattningens ingång kvarvarande periodiseringsfonder	602	+
b. Övriga intäkter, t.ex. koncernbidrag	603	+
4. Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet t.ex. koncernbidrag	610	-
5. Bokförda intäkter som inte ska tas upp		
a. Ackordvinster	656	-
b. Andra intäkter	604	-
6. Bokförda kostnader som inte ska dras av		
a. Svenska allmänna skatter	607	+
b. Nedskrivning av finansiella tillgångar	611	+
c. Andra kostnader	609	+
7. Avyttring av delägarätter		
a. Bokförd vinst	617	-
b. Bokförd förlust	619	+
c. Uppskov med kapitalvinst enligt blankett N4	621	-
d. Återfört uppskov av kapitalvinst enligt blankett N4	622	+
e. Kapitalvinst för beskattningsåret	618	+
f. Kapitalförlust som ska dras av	624	-
8. Återföring av värdeminskingsavdrag m.m. vid avyttring av näringsfastighet	629	+
9. Korrigering av bokfört till skattemässigt resultat vid avyttring av näringsfastighet och bostadsrätt	623	+
	625	-
10. Andel i handelsbolag inklusive kapitalvinst/förlust på andel		
a. Bokförd vinst/kapitalvinst	634	-
b. Skattemässigt överskott enligt blankett N3B/kapitalvinst	635	+
c. Bokförd förlust/kapitalförlust	636	+
d. Skattemässigt underskott enligt blankett N3B/kapitalförlust	637	-
11. Korrigering av bokfört resultat för avskrivningar på byggnader och övrig fast egendom samt vid restvärdeavskrivning på maskiner och inventarier	626	+
	747	-
12. Skogsavdrag/substansminskningsavdrag enligt redovisning på sidan 3	781	-

13. Outnyttjat underskott från tidigare år	809	-
14. Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord eller ägarförändring	641	+
<b>Överskott</b> förs in på sidan 1 vid kod 58	777	+
<b>Underskott</b> förs in på sidan 1 vid kod 70	778	-

## Privatbostadsföretag

<b>Intäkter</b>		
3 % av taxeringsvärdet år 2006	59	+ 450 000
Räntebidrag/Kapitalintäkter + övriga intäkter	44	+ 50 000
<b>Kostnader</b>		
Ränta, tomrättsavgäld m.m.	60	- 800 000
Outnyttjat underskott från tidigare år	45	-
Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord	69	+
<b>Överskott</b> förs in på sidan 1 vid kod 58	73	+
<b>Underskott</b> förs in på sidan 1 vid kod 70	79	- 300 000

## Lämna nedanstående uppgifter

1. Utdelning på näringsbetingad andel som är marknadsnoterad och som innehafvs kortare tid än ett år	612		
2. Ersättning avyttrad näringsbetingad andel/aktiebaserad delägar rätt som är marknadsnoterad och som innehafvs kortare tid än ett år	613		
3. Mottaget koncernbidrag	840		
4. Lämnat koncernbidrag	841		
5. Varulagrets samlade anskaffningsvärde	891		
6. Det samlade anskaffningsvärdet av pågående arbeten	892		
7. Storleken av ersättningsfonder	895		
8. Verksamhet har bedrivits i utlandet genom filial, joint venture eller dylikt	846	<input type="checkbox"/> Ja	830 <input type="checkbox"/> Nej
9. Fastighet/bostadsrätt har innehafvs i utlandet	847	<input type="checkbox"/> Ja	833 <input type="checkbox"/> Nej
10. Ekon. intressegemenskap genom äkta/oäkta koncernförh. har förelegat med utländskt bolag/annan utl. jur. person	848	<input type="checkbox"/> Ja	839 <input type="checkbox"/> Nej
11. Minst 25% av andelarna i utländsk jur. person har innehafvs direkt eller indirekt	849	<input type="checkbox"/> Ja	844 <input type="checkbox"/> Nej
12. Kapitalförluster på delägarätter eller fastigheter som dragits av i ett annat företag inom ett koncernförhållande (överlåten avdragsrätt).	614		
13. Kapitalförluster på delägarätter eller fastigheter som övertagits från ett annat företag inom ett koncernförhållande (övertagen avdragsrätt).	615		
14. Beskattningsårets kapitalförluster på fastigheter som inte dragits av.	998		

# Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Fysisk person

## Utdelning

Utdelning i form av hyresförmån är skattefri. Annan utdelning räknas som inkomst av kapital för den som har en *privatbostadsrätt*. Inkomsten ska tas upp till beskattning om utdelningen överstiger beskattningsårets avgifter och andra inbetalningar som medlemmen gör (förutom eventuella kapitaltillskott).

Om medlemmen har en *näringsbostadsrätt* är utdelning i form av hyresförmån skattefri. Annan utdelning ska i sin helhet tas upp till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet.

## Uthyrning

Inkomster som en medlem får pga. sin *privatbostadsrätt* räknas som inkomst av kapital. En hyresinkomst ska således tas upp som inkomst av kapital av den medlem som hyr ut en sådan bostadsrätt.

Ett schablonavdrag medges med 4 000 kr per lägenhet. Avdrag ska även medges med den del av avgiften (förutom eventuella kapitaltillskott) som avser den uthyrda delen. Man får aldrig dra av mer än vad man fått i inkomst.

Med hjälp av blankett K3 kan du räkna ut ditt eventuella överskott av uthyrningen. För över detta överskott till deklaraionsblanketten i ruta 51 "Överskott vid uthyrning av privatbostad". Blankett K3 ska inte lämnas in till Skatteverket.

Inkomster som en medlem får pga. sin *näringsbostadsrätt* räknas som inkomst av näringsverksamhet. En hyresinkomst ska således tas upp som inkomst av näringsverksamhet för den medlem som hyr ut en sådan bostadsrätt. För den del som används privat ska en bostadsförmån tas upp. Utgifter som kan hänföras till användningen av bostadsrätten t.ex. räntor, avgifter (utom kapitaltillskott), reparation och underhåll, ska dras av.

## Ränteutgifter

Skuldränta på medlemmens lån avseende privatbostadsrätt är avdragsgill i inkomstslaget kapital.

## Förmögenhet

En medlem i privatbostadsföretag är skattskyldig för sin andel i föreningens förmögenhet om andelen är en privatbostadsrätt. Föreningen ska meddela bostadsrättsinnehavarna om deklaraionsvärdet på varje andel. Den ska också lämna kontrolluppgift om värdet till Skatteverket (se sidan 28).

Andel i föreningens förmögenhet beräknas från och med deklarationen 2007 med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Om föreningen innehar fastigheten med tomträtt, ska endast värdet för byggnaden tas med i beräkningen.

En fastighet medräknas endast om den finns med i bokslut för det räkenskapsår som avslutats närmast före den 1 juli under beskattningsåret.

Lägg till föreningens övriga tillgångar och skulder från balansräkningen i bokslutet för det räkenskapsår som avslutades närmast före den 1 juli beskattningsåret.

### Exempel

Föreningen har kalenderår som räkenskapsår (= bokslut 31/12).

Vid taxeringsåret 2007 ska fastigheten tas upp till det värde som gällde som underlag för fastighetsskatt den 31 december 2006. Skulder och övriga tillgångar tas upp till det värde som anges i bokslut den 31 december 2005.

En andel i ett privatbostadsföretag som är en näringsbostadsrätt är däremot inte skattepliktig, trots att föreningen kommer att lämna en kontrolluppgift på värdet. Därmed är inte heller de lån som bostadsrätts-havaren tagit upp för att köpa eller renovera en sådan bostadsrätt avdragsgilla.

## Försäljning av privatbostadsrätt

Vid försäljning av en bostadsrätt som är en privatbostad beräknas kapitalvinsten eller kapitalförlusten som skillnaden mellan försäljningspriset och omkostnadsbeloppet.

Av den framräknade vinsten är två tredjedelar skattepliktig och av en förlust är hälften avdragsgill. En sådan vinst eller förlust ska redovisas i inkomstslaget kapital.

Försäljningen redovisas på blankett K6.

I broschyren "Försäljning av bostadsrätt" (SKV 321) kan du läsa hur man räknar ut omkostnadsbeloppet och deklarerar försäljningen. Du kan också läsa om du har rätt till uppskov med vinsten samt hur du i sådana fall begär uppskov.

## Försäljning av näringsbostadsrätt

Försäljning av näringsbostadsrätt beräknas i princip enligt samma kapitalvinstregler som gäller vid försäljning av privatbostadsrätt, se föregående stycke. Det finns dock vissa regler som är speciella för näringsbostadsrätt.

Avdrag för förbättrande reparationer och underhåll som medgivits under försäljningsåret och de fem närmast föregående beskattningsåren ska samtidigt återföras till beskattning som intäkt i näringsverksamheten. Det belopp som återförs får dras av som en omkostnad vid kapitalvinstberäkningen.

Reparationer och underhåll anses förbättrande om de medfört att bostadsrätten var i bättre skick vid försäljningen än vid ingången av femte året före försäljningsåret, eller vid inköpet om detta skedde senare.

Utgifter för förbättrande reparation och underhåll som återförs till beskattning i näringsverksamhet är

avdragsgilla vid kapitalvinstberäkningen utan den beloppsbegränsning som annars gäller för förbättringsutgifter. Utgifter som tidigare dragits av och som inte återförs är inte avdragsgilla.

Om det blir underskott i näringsverksamheten under det beskattningsår som bostadsrätten sålts, ska underskottet dras av från kapitalvinsten. Avdraget får inte överstiga vinsten före avdraget.

Kapitalvinst vid försäljning av näringsbostadsrätt är skattepliktig till 90 % och en kapitalförlust är avdragsgill till 63 %.

Redovisning sker på blankett K6.

### Övrigt

För att bestämma rätt beskattningsår gäller samma regler som för försäljning av fastighet.

Huvudregeln är att skattskyldighet för vinst respektive avdragsgill för förlust inträder när bindande avtal om försäljning finns.

# Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Juridisk person

## Utdelning

Juridisk person, som är medlem i privatbostadsföretag, beskattas inte för något förmånsvärde om avgiften till bostadsföretaget understiger marknadsmässig hyra.

Övrig utdelning, t.ex. i pengar, räknas som inkomst av näringsverksamhet.

## Uthyrning av lägenhet

Uthyrning av lägenhet beskattas i enlighet med vanliga regler för näringsverksamhet.

## Ränteutgifter

Avdragsrätt föreligger i enlighet med vanliga regler för näringsverksamhet.

## Övriga utgifter

Utgifter som kan hänföras till användningen av bostadsrätten t.ex. räntor, avgifter (utom kapitaltillskott), reparation och underhåll, ska dras av.

## Försäljning av näringsbostadsrätt

Försäljning av bostadsrätt beräknas med vissa inskränkningar enligt samma kapitalvinstregler som gäller för fysiska personer men redovisning ska ske i inkomstslaget näringsverksamhet.

Avdrag för förbättrande reparationer och underhåll som medgivits under försäljningsåret och de fem närmast föregående beskattningsåren ska återföras till beskattning i näringsverksamheten. Det belopp som återförs ska dras av som en omkostnad vid kapitalvinstberäkningen. Detta avdrag ska göras utan den beloppsbegränsning som annars gäller för förbättringsutgifter. Utgifter som tidigare dragits av och som inte återförs är inte avdragsgilla.

Kapitalvinst och kapitalförlust är skattepliktig respektive avdragsgill i sin helhet.

Beträffande bostadsrätter som ägs av handelsbolag gäller att kapitalvinst/-förlust beräknas enligt de regler som gäller för respektive delägare.

# Beskattning av oäkta bostadsföretag

En bostadsrättsförening är en juridisk person där samtliga inkomster och utgifter räknas till inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstberäkningen ska ske utifrån bokföringsmässiga grunder. Redovisning enligt bokföringsmässiga grunder innebär att inkomster och utgifter ska redovisas som intäkter och kostnader för de år på vilka de belöper. Detta betyder bl.a. att en inkomst ska hänföras till det år, då den enligt god redovisningssed ska tas upp som intäkt i räkenskaper, även om betalning ännu inte kommit in. Motsvarande gäller beträffande utgifterna. Vidare ska hänsyn tas till fordrings- och skuldposter.

För ett oäkta bostadsföretag sker inkomstberäkningen efter de verkliga intäkterna och kostnaderna och inte enligt schablon. Till exempel är uppburna årsavgifter och hyresintäkter skattepliktiga. Samtidigt är samtliga kostnader avdragsgilla inom ramen för inkomstslaget näringsverksamhet, t.ex. driftskostnader för föreningens fastighet, styrelsearvoden och värde-minskningsavdrag för byggnader.

Avdrag för avsättning till periodiseringsfond kan ske om avsättning skett i räkenskaper. Avdrag kan göras med maximalt 25 % av överskottet av näringsverksamheten före avdraget. Periodiseringsfond ska återföras till beskattning senast det sjätte taxeringsåret efter det taxeringsår då avsättningen gjordes.

## Uttagsbeskattning

Om en lägenhet varit upplåten till medlem utan ersättning, eller mot lägre ersättning än marknadsvärdet, ska företaget uttagsbeskattas för en intäkt upp till marknadsvärdet. Detta innebär att bostadsföretaget ska ta upp en "fiktiv" intäkt i sin inkomstdeklaration, under "Skattemässiga justeringar". Detta behöver dock inte göras om det endast är fråga om en obetydlig skillnad mellan ersättningen och marknadsvärdet. Som utgångspunkt kan användas de genomsnittshyror som används vid fastighetstaxeringen där hänsyn tas till såväl fastighetens läge samt värdeår. Uppgift om genomsnittshyror finns i "Skatteverkets sammanställning av genomsnittshyror" (SKV 290).

Om delägaren själv svarar för reparation av lägenheten tas endast 95 % av genomsnittshyran upp som intäkt. I hus med värdeår 1941 eller tidigare, görs justering till 90 % av genomsnittshyran.

För en lägenhet som är upplåten till annan än medlem görs normalt ingen uttagsbeskattning, däremot tas den verkliga hyran upp som intäkt. Om hyran ligger under den marknadsmässiga nivån ska uttagsbeskattning ske, om inte hyressättningen varit affärsmässigt motiverad.

## Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt

En förening har inkomster när en bostadsrätt upplåts första gången t.ex. vid föreningens bildande, vid upplåtelse av råvind i en redan befintlig förening eller vid upplåtelse med bostadsrätt av en tidigare hyresrätt.

Den insats som den nya bostadsrättshavaren betalar utgör inte en skattepliktig inkomst, utan påverkar endast föreningens eget kapitalkonto. Om föreningen därutöver tar ut en s.k. upplåtelseavgift bör den kunna ses som ett kapitaltillskott och blir därmed inte heller den föremål för beskattning hos föreningen.

## Bostadsrättsförening utan fastighet

En förening som inte förvärvat någon bostadsfastighet beskattas som ett oäkta bostadsföretag. Föreningen ska alltså lämna inkomstdeklaration och i den redovisa sina intäkter och kostnader enligt de regler som gäller i inkomstslaget näringsverksamhet. Se vidare i broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294).

## Inkomster från samfällighetsförening

I en sådan samfällighetsförening som inte själv beskattas fördelas inkomster och utgifter på delägarna i samfälligheten med belopp som motsvarar respektive delägars andel i samfälligheten.

Om ett oäkta bostadsföretag äger del i en sådan samfällighet, ska föreningens andel av intäkter och kostnader tas upp som om dessa avsett bostadsföretagets egna fastigheter. Ingen redovisning av intäkter och kostnader behöver göras om föreningens nettoinkomst (intäkter minus avdragsgilla kostnader) av samfälligheten är mindre än 600 kr.

Se vidare i broschyren "Skatteregler för samfälligheter" (SKV 293).

## Underskott och ackord

Om underskott uppkommer vid beräkning av inkomsten av verksamheten, ska detta rullas vidare till kommande år.

Ett underskott av näringsverksamheten från det föregående beskattningsåret ska dras av i den utsträckt

ning det inte finns några begränsningar för detta. En sådan begränsning är om den skattskyldige är eller har varit försatt i konkurs.

Om bostadsföretaget har fått ackord utan konkurs, har en del av skulden fallit bort genom ackordet. Underskottet ska i sådant fall reduceras med det erhållna ackordet. Detta gäller oavsett om föreningen fått avdrag för de kostnader som skulden är hänförlig till eller inte.

Det är det inrullade underskottet för ackordsåret som ska reduceras med uppkommen ackordsvinst.

## Försäljning av fastighet

Vid försäljningar av näringsfastighet som är en kapitaltillgång gäller att beräkningen sker i princip enligt kapitalvinstreglerna för fysiska personer. Redovisning sker dock i inkomstslaget näringsverksamhet. Se vidare i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

## Deklarationskyldighet

Ett oäkta bostadsföretag ska lämna inkomstdeklaration, oavsett inkomst. Deklarationen lämnas på blanketten "Inkomstdeklaration 2" (SKV 2002).

Till deklarationen ska lämnas standardiserat räkenskapsutdrag, SRU, som innehåller en balans- och resultaträkning. Dessutom ska "Skattemässiga justeringar" fyllas i på deklaraionsblankettens sida 2.

# Om ett oäkta bostadsföretag blir ett privatbostadsföretag eller vice versa

Bostadsföretaget anses fortfarande bedriva näringsverksamhet. Det är endast sättet att beräkna inkomsten av näringsverksamheten som har förändrats.

Om avsättning skett till periodiseringsfond och bostadsföretaget byter karaktär till privatbostadsföretag

innan tiden för återföring har löpt ut, behöver periodiseringsfonden inte återföras av den anledningen.

Akkumulerade underskott försvinner inte om bostadsföretaget ändrar karaktär från oäkta bostadsföretag till privatbostadsföretag eller vice versa.

# Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Fysisk person

## Utdelning – bostadsförmån

Om du är medlem i ett oäkta bostadsföretag är din andel en delägarrätt. Utdelning på en delägarrätt är skattepliktig. All utdelning du får från föreningen i form av t.ex. kontanter ska du ta upp som utdelning under inkomst av kapital. Även bostadsförmån räknas i detta fall som utdelning. Föreningen ska lämna kontrolluppgift till Skatteverket om erhållen utdelning.

Värdet av bostadsförmånen ska du redovisa varje år. Du räknar ut värdet genom att jämföra hyresvärdet med vad du har betalat för din lägenhet under året.

Om föreningen har huvudansvaret för att reparera och underhålla lägenheten motsvaras hyresvärdet av marknadshyran. Med marknadshyra menas hyran för en hyreslägenhet på orten med motsvarande standard. Som vägledning för beräkning av marknadshyran kan du använda skrivelsen "Riktlinjer för värdering av bostadsförmåner" som finns på [www.skatteverket.se/Rattsinformation/Skatteverkets stallningstaganden/Tjanst](http://www.skatteverket.se/Rattsinformation/Skatteverkets_stallningstaganden/Tjanst).

Om du bär huvudansvaret för att reparera och underhålla lägenheten, vilket är det normala för en bostadsrättshavare, bör hyresvärdet kunna anses uppgå till 90 % av marknadshyran enligt ovan.

För att räkna fram förmånsvärdet ska hyresvärdet minskas med årsavgiften för lägenheten. Kapitaltillskott får inte räknas med. Avdrag för utgifter för reparation och underhåll får inte göras. Föreningen ska lämna kontrolluppgift till Skatteverket på förmånsvärdet.

Så länge som Riksskatteverkets rekommendation (RSV S 1999:43) gäller får du som bär huvudansvaret för att reparera och underhålla lägenheten använda en alternativ metod. Rekommendationen finns på [www.skatteverket.se/Rattsinformation/Allmannaraad/1999](http://www.skatteverket.se/Rattsinformation/Allmannaraad/1999).

Hyresvärdet motsvaras då av marknadshyran enligt ovan. Från detta värde ska avdrag göras med årsavgiften förutom kapitaltillskott. Faktiska utgifter för reparation och underhåll får dras av, om de är av den karaktären att en hyresvärd normalt skulle stått för dessa, om lägenheten varit en hyresrätt. Det framräknade förmånsvärdet får inte bli negativt. Den här metoden får endast användas om den konsekvent använts under hela innehavstiden.

Ditt bostadsförmånsvärde, som du räknat fram enligt ovanstående, ska du behandla som utdelning från föreningen, se exempel på sidan 16.

Observera att viss del av utdelningen kan vara skattefri enligt de s.k. lätttnadsreglerna.

## Lättnadsreglerna

Vid beräkning av den skattepliktiga utdelningen kan en viss del av utdelningen vara skattefri enligt de s.k. lätttnadsreglerna. Undantaget från beskattning gäller även kapitalvinst, se sidan 18 under "Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag". Lättnadsreglerna har tagits bort, men får ändå tillämpas övergångsvis för andelar i oäkta bostadsföretag fram till och med utgången av år 2008. Lättnadsbelopp får således beräknas till och med inkomståret 2008 (2009 års deklARATION). Därefter får några nya lätttnadsbelopp inte beräknas.

## Lättnadsbeloppet

Lättnadsbeloppet, dvs. den del av utdelningen som är skattefri, räknas fram genom att lätttnadsunderlaget multipliceras med lätttnadssatsen, dvs. 70 % av statslåneräntan (SLR) vid utgången av november månad året före beskattningsåret. Uppgift om SLR kan man få på vår webbplats, [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

Lättnadssatsen bestäms med två decimaler.

Lättnadsunderlaget x (0,70 x SLR) = lätttnadsbeloppet.

En privatperson eller ett dödsbo beskattas inte till den del utdelningen ryms inom lätttnadsbeloppet. Överskjutande belopp beskattas enligt vanliga regler. Om utdelningen understiger lätttnadsbeloppet får utrymmet sparas för att användas vid beräkning av senare års lätttnad, se sidan 16 under "Sparat lätttnadsutrymme".

Om en andel har bytt ägare under året får inte både säljaren och köparen beräkna ett lätttnadsbelopp. Det är den person som fick årets första utdelning som får tillgodoräkna sig lätttnadsbeloppet. Normalt är det säljaren.

## Lättnadsunderlaget

Underlaget för skattefri utdelning, dvs. lätttnadsunderlaget utgörs av omkostnadsbeloppet för andelen samt sparat lätttnadsutrymme (se nästa sida). Med omkostnadsbeloppet avses anskaffningsutgiften i form av erlagd insats, erlagd upplåtelseavgift och eventuell inträdesavgift. Om andelen har förvärvats från annan än bostadsföretaget, dvs. från tidigare delägare, så utgörs anskaffningsutgiften av lämnad ersättning för lägenheten med tillägg för mäklarutgifter. Till anskaffningsutgiften läggs kapitaltillskott, se sidan 18 under "Kapitaltillskott".

**Exempel**

A har köpt sin andel/bostadsrättslägenhet för 700 000 kr, vilket därmed utgör A:s lätttnadsunderlag. Statslåneräntan den 30 november 2005 var 3,26 %, vilket innebär att lätttnadsatsen för inkomståret 2006 blir 2,28 %, dvs.  $0,7 \times 3,26$ .

A:s lätttnadsbelopp uppgår därmed till 15 960 kr, dvs.  $2,28 \times 700\,000$  och motsvarar den del av A:s utdelning som är skattefri.

Om andelen anskaffats efter den 31 december 1991 är anskaffningsutgiften lika med den faktiska kostnaden vid förvärvet. Om andelen anskaffats före denna tidpunkt kan man använda en av två metoder för att beräkna anskaffningsutgiften.

En andel som är anskaffad tidigast 1970 och senast 1989 får räknas upp med hänsyn till förändringarna i det allmänna prisläget från och med det år då andelen förvärvades. Kapitaltillskott som gjorts under denna period får också räknas upp. Uppräkningen ska göras med indextalet som motsvaras av det år andelen anskaffades enligt tabellen nedan. En andel som är anskaffad före 1970 får använda uppräkningsstalet för 1970.

Anskaffningsår	Uppräkningsstal	Anskaffningsår	Uppräkningsstal
1970	5,04	1980	2,08
1971	4,68	1981	1,86
1972	4,42	1982	1,71
1973	4,14	1983	1,57
1974	2,76	1984	1,45
1975	3,43	1985	1,35
1976	3,11	1986	1,30
1977	2,79	1987	1,25
1978	2,54	1988	1,18
1979	2,37	1989	1,11

Om andelen är anskaffad före 1 januari 1992 får anskaffningsutgiften även beräknas enligt kapitalunderlagsregeln. Anskaffningsutgiften anses då vara i princip skillnaden mellan tillgångar och skulder (beräknat på visst sätt) i företaget vid utgången av det räkenskapsår för vilken taxering skedde 1993, fördelat på antalet andelar. Om utdelning lämnats under 1993 ska denna avräknas. Därefter gäller att utdelning som lämnats med belopp överstigande respektive års vinst ska reducera kapitalunderlaget. Uppgifter om kapitalunderlaget kan erhållas från föreningen.

**Sparat lätttnadsutrymme**

Om utdelningen ett visst år understiger det skattefria lätttnadsbeloppet, så sparas återstående belopp till nästa år och det sparade lätttnadsutrymmet läggs till följande års lätttnadsbelopp. Vidare får det sparade lätttnadsutrymmet läggas till andelens omkostnadsbelopp när man beräknar nästa års lätttnadsbelopp. Det kan också få betydelse för beräkningen av en eventuell kapitalvinst vid försäljning.

**Exempel:  
Beräkning av bostadsförmån / Utdelning**

	År 2005	År 2006
Marknadshyra per år	75 000 kr	80 000 kr
Nedsättning för underhållsansvar (10 % av marknadshyran)	- 7 500 kr	- 8 000 kr
Avgift till föreningen	- 55 000 kr	- 57 000 kr
<b>Bostadsförmån/Utdelning (punkt 6 på K12)</b>	<b>12 500 kr</b>	<b>15 000 kr</b>

**Karaktärsbyte**

I de fall ett karaktärsbyte skett från ett öakta bostadsföretag till ett privatbostadsföretag, kan ett lätttnadsbelopp som finns sparad vid karaktärsbytet inte utnyttjas. Detta gäller både vid utdelnings- och kapitalvinstbesiktningen.

**Hur utdelningen deklarerar**

Beräkningen av lätttnadsbeloppet m.m. görs på blankett K12 och bifogas inkomstdeklarationen.

Uppkommer ett överskott ska detta tas upp som skattepliktig utdelning i inkomstdeklarationen under rubriken "Kapital – Ränteinkomster, utdelningar m.m."

Uppkommer ett underskott ska detta tas upp som "Kvarstående sparad lätttnadsutrymme" på blankett K12 vid nästkommande års taxering.



## Exempel för 2005

Den skattskyldiges namn
Den skattskyldiges personnummer
Företagets namn (firma)
Företagets organisationsnummer

Upplysningar finns på baksidan.

## Uppgifter för beräkning av skattefri utdelning

K12

Inkomstår 2005	Deklarationsbilaga nummer
-------------------	---------------------------

## A. Beräkning av utdelning som är skattefri

1. Omräknat omkostnadsbelopp på aktierna/andelarna.	Kr	+ 700 000
2. Uppskov vid utdelningstillfället (om ej utdelning uppskov vid årets utgång).	-	
3. Löneunderlag. Belopp vid B.4. nedan.	+	
4. Kvarstående sparat lättnadsutrymme från tidigare år.	+	0
5. Underlag för beräkning av skattefri utdelning.	=	700 000

6. Utdelning på aktierna/andelarna under inkomståret.	01	+ 12 500
7. Lättnadsbelopp (2,77 % av beloppet vid A.5.)	-	19 390
8. Kvarstående sparat lättnadsutrymme från tidigare år.	-	0
9. Skattepliktig utdelning (+) förs till inkomst av kapital, ruta 50 i Inkomstdeklaration 1.	02	=(+) 0
10. Sparat lättnadsutrymme (-) till påföljande år.	=(-)	6 890

## B. Beräkning av löneunderlag

## Blankett K12, sidan 2

## Exempel för 2006

Bostadsrättsföreningens namn
Bostadsrättsföreningens organisationsnummer

## Utdelning/kapitalvinst i s.k. oäkta bostadsrättsföreningar

## C. Beräkning av utdelning som är skattefri

1. Omräknat omkostnadsbelopp på aktierna/andelarna.	Kr	+ 700 000
2. Uppskov vid utdelningstillfället (om ej utdelning uppskov vid årets utgång).	-	
3. Löneunderlag. Belopp vid D.4. nedan.	+	
4. Kvarstående sparat lättnadsutrymme från tidigare år.	+	6 890
5. Underlag för beräkning av skattefri utdelning.	=	706 890

6. Utdelning på aktierna/andelarna under inkomståret.	01	+ 15 000
7. Lättnadsbelopp (2,28 % av beloppet vid C.5.)	-	16 117
8. Kvarstående sparat lättnadsutrymme från tidigare år.	-	6 890
9. Skattepliktig utdelning (+) förs till inkomst av kapital, ruta 50 i Inkomstdeklaration 1.	02	=(+) 0
10. Sparat lättnadsutrymme (-) till påföljande år.	=(-)	8 007

## D. Beräkning av löneunderlag

## Uthyrning av lägenhet

Erhållen hyra av s.k. andrahandsuthyrning räknas som inkomst av kapital. Detta gäller oavsett om uthyrningen avser bostad eller lokal. Avgifter till föreningen (förutom eventuella kapitaltillskott) och belopp motsvarande utdelning i form av bostadsförmån, som avser den uthyrda delen får dras av. Det är den bostadsförmån som skattemässigt behandlats som utdelning som avses (se sidan 15). Man får dock inte dra av mer än vad man fått i hyresinkomst. Utgifter för t.ex. reparation och underhåll, som direkt föranletts av uthyrningen, är också avdragsgilla.

## Ränteutgifter

Skuldränta på medlemmens lån för köp av bostadsrätten, är avdragsgill i inkomstslaget kapital.

## Kapitaltillskott

Som kapitaltillskott räknas inbetalningar till förening som rubricerats som kapitaltillskott. Andelskapitalet ska ha påverkats på sådant sätt att vid likvidation kan återbetalning ske utan beskattning.

## Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag

En andel i ett oäkta bostadsföretag jämföras vid försäljning med en andel i en ekonomisk förening. Detta innebär att vinsten är skattepliktig i sin helhet. En andel i ett bostadsföretag som vid ingången av året inte utgör ett privatbostadsföretag anses utgöra en andel i ett oäkta bostadsföretag. Detta kan t.ex. bli fallet om föreningen är nybildad under året.

Från försäljningsinkomsten, som utgörs av ersättningen för andelen minskad med försäljningsomkostnader, får avdrag göras för omkostnadsbeloppet. Med omkostnadsbeloppet avses anskaffningsutgiften i form av erlagd insats, erlagd upplåtelseavgift och eventuell inträdesavgift. Om andelen har förvärvats av annan än bostadsföretaget, dvs. från tidigare delägare, så utgörs anskaffningsutgiften av lämnad ersättning för lägenheten med tillägg för mäklarutgifter. Till anskaffningsutgiften läggs kapitaltillskott, se under "Kapitaltillskott".

Även förbättringsutgifter på lägenheten kan ingå i omkostnadsbeloppet. En förbättringsutgift är en utgift som medför att värdet på andelen höjs. En utgift får antas höja värdet på andelen om lägenhetens skick har förbättrats. Utgiften ska ingå i omkostnadsbeloppet till den del förbättringen inte kan anses ha förbrukats genom privat konsumtion (slitage m.m.). När man ska avgöra om en åtgärd innebär en förbättring av lägenheten och hur mycket som kan anses ha förbrukats genom privat konsumtion, bör skicket vid försäljningen jämföras med skicket vid förvärvet. Om avdrag för faktiska utgifter för reparation och underhåll har erhållits vid beräkning av utdelningens storlek eller på annat sätt under innehavstiden, får dock de utgifter som redan dragits av inte ingå i omkostnadsbeloppet.

Lättnadsreglerna har som tidigare nämnts tagits bort. Reglerna får dock övergångsvis tillämpas även vid försäljning av andel i ett oäkta bostadsföretag. Om det kvarstår något sparlat lättnadsutrymme har man rätt att under en övergångsperiod räkna av det från kapitalvinsten, se vidare under "Lättnadsreglerna" på sidan 15–16. Observera att sparlat lättnadsutrymme endast får minska en kapitalvinst men inte öka en kapitalförlust.

### Exempel: Redovisning av försäljning

#### Blankett K12, sidan 2

E. Beräkning av kapitalvinst	
1. Ersättning minus utgifter för avyttring.	Kr + 900 000
2. Summa verkligt omkostnadsbelopp.	- 700 000
3. Kapitalvinst/Kapitalförlust.	= 200 000
4. Kvarstående sparlat lättnadsutrymme till den del den hör till de sålda aktierna/andelarna. Endast vid kapitalvinst. **	- 8 007
5. Kapitalvinst/Kapitalförlust. Beloppet förs in på blankett K4, avsnitt A.	= 191 993

\* Ersättningar till arbetstagare som innehar kvalificerade andelar i företaget eller annat företag inom samma koncern ska inte tas med.  
\*\* Får inte medföra kapitalförlust.

www.skatteverket.se 2

Försäljningen redovisas på blankett K12. Vinsten efter det att eventuellt sparad lättbudsutrymme räknats av tas upp till 100 %. En kapitalförlust är avdragsgill till 70 % vid försäljning av en andel i en oäkta bostadsrättsförening. Dessa regler finns kvar till och med utgången av 2008.

## Uppskov

Vid försäljning av en andel i oäkta bostadsföretag medges inte uppskov med beskattning av kapitalvinst. För att uppskov ska medges krävs att föreningen uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag vid försäljningstidpunkten.

För en utförlig redogörelse samt för definitioner hänvisas till broschyrerna "Försäljning av bostadsrätt" (SKV 321) och "Försäljning av småhus" (SKV 379).

## Förmögenhet

Om du är medlem i ett oäkta bostadsföretag är du skattskyldig för förmögenhet för din andel i föreningen. Detta gäller dock endast om det är du som delägare eller någon närstående till dig som bor i lägenheten.

Förmögenhetsvärdet räknas fram genom att du tar upp värdet av byggnadens bostadsdel (inte lokaldelen). Det värde som avses är fr.o.m. taxeringsåret 2007 det värde som gäller som underlag för fastighetsskatt. (Till och med taxeringsåret 2006 var det taxeringsvärdet som skulle tas upp). Från detta dras bostadsdelens andel av föreningens skulder på fastigheten. Din andels förmögenhetsvärde beräknas sedan i förhållande till ditt andelstal i föreningen.

Medlemmens egen skuld för förvärvet av andelen ger rätt till avdrag från förmögenhetsvärdet i förhållande till hur stor del av andelen som är skattepliktig.

Föreningen ska meddela medlemmarna värdet av varje andel. Den ska även lämna kontrolluppgift om värdet till Skatteverket, se under "Förmögenhet" på sidan 28.

### Exempel

En bostadsrättsförening äger en hyresfastighet med ett underlag för fastighetsskatt på 10 miljoner kr, varav 6 miljoner kr avser byggnader. Av detta belöper 4 miljoner kr på lokaler och 2 miljoner kr på bostäder. Föreningens skulder uppgår till 7 miljoner kr.

Nettovärdet av föreningens tillgångar och skulder uppgår således till 3 miljoner kr (10 miljoner kr - 7 miljoner kr). Det finns tio andelar med lika delar i föreningen, vilka alla är bostäder. Lokalerna är upplåtna med hyresrätt. Varje andels del av nettotillgångarna blir därmed 300 000 kr (3 miljoner kr/ 10 andelar).

Den del av byggnaden som utgörs av bostäder har ett värde på 2 miljoner kr. Av föreningens skulder på 7 miljoner kr, kan 1,4 miljoner kr (2 miljoner/10 miljoner x 7 miljoner) anses belöpa på bostadsdelen. Nettovärdet av bostadsdelen uppgår alltså till 600 000 kr (2 miljoner kr - 1,4 miljoner kr) vilket kan fördelas med 60 000 kr på varje andel (600 000 kr/10 andelar).

A äger en andel och är bosatt på fastigheten. När A köpte andelen tog han ett banklån på 100 000 kr.

A:s andel av föreningens nettotillgångar uppgår till 300 000 kr, enligt beräkningen ovan. Av dessa avser 60 000 kr bostadsdelen, vilket är den skattepliktiga delen.

Från detta belopp får A dra av viss del av sina egna skulder för inköpet av andelen. Denna del kan beräknas utifrån hur stor del av A:s andel som är skattepliktig dvs.  $60\,000/300\,000\text{ kr} = 20\%$ . A får då göra avdrag med samma andel dvs. 20 % av sin egen skuld, 20 000 kr (20 % av 100 000 kr).

A ska alltså som skattepliktig tillgång ta upp andelen värderad till 100 000 kr och samtidigt dra av 20 000 kr av sin egen skuld.

# Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Juridisk person

## Utdelning

Medlem i ett oäkta bostadsföretag är skattskyldig för all utdelning från föreningen såsom inkomst av näringsverksamhet under förutsättning att innehavet inte är näringsbetingat. En onoterad andel i ett aktiebolag eller i en ekonomisk förening anses alltid vara näringsbetingad om ägaren till andelen är ett aktiebolag eller en ekonomisk förening. Detta får till följd att utdelning från ett oäkta bostadsföretag som lämnas till aktiebolag och ekonomiska föreningar blir skattefria för mottagaren.

## Uthyrning av lägenhet

Inkomst från s.k. andrahandsuthyrning ska tas upp. För avdrag för kostnader gäller vanliga regler för inkomstslaget näringsverksamhet.

## Ränteutgifter

Avdrag för räntekostnader får göras i enlighet med vanliga regler för inkomstslaget näringsverksamhet.

## Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag

Det är förhållandena vid årets ingång som avgör om försäljningen avser en andel i ett oäkta bostadsföretag eller en andel i ett privatbostadsföretag. Om föreningen är nybildad under året anses den inte vara ett privatbostadsföretag vid årets ingång.

En andel i ett oäkta bostadsföretag, som är en bostadsrättsförening, ska vid försäljning beskattas som en försäljning av en andel i en ekonomisk förening.

Från försäljningsinkomsten, som utgörs av ersättningen för andelen minskad med försäljningsomkostnader, får avdrag göras för omkostnadsbeloppet. Med omkostnadsbeloppet avses anskaffningsutgiften i form av erlagd insats, erlagd upplåtelseavgift och eventuell inträdesavgift. Om andelen har förvärvats av annan än bostadsföretaget, dvs. från tidigare delägare, så utgörs anskaffningsutgiften av lämnad ersättning för lägenheten med tillägg för mäklarutgifter. Till anskaffningsutgiften läggs kapitaltillskott, se sidan 18 under "Kapitaltillskott". Utgifter för förbättring av lägenheten kan också ingå i omkostnadsbeloppet om de är av sådan karaktär att de höjt värdet på andelen. Detta under förutsättning att utgifterna inte tidigare dragits av.

Kapitalvinster på näringsbetingade andelar är skattefria och kapitalförluster är inte avdragsgilla. Detta får i princip till följd att när ett aktiebolag eller en ekonomisk förening säljer en andel i ett oäkta bostadsföretag ska vare sig kapitalvinst tas upp eller kapitalförlust dras av.

För ett handelsbolag utgör en andel (aktie) i ett oäkta bostadsföretag inte en näringsbetingad andel. När det gäller beskattning vid försäljning av en sådan andel (aktie), se vidare i broschyren "Skatteregler för delägare i handelsbolag" (SKV 299).

# Självförvaltning

Skatteplikt föreligger inte för nedsättning av årsavgift som en grupp av bostadsrättsinnehavare får för att utföra enklare förvaltningsuppgifter på föreningens fastighet/-er.

Med enklare förvaltningsuppgifter avses göromål som normalt kan utföras av alla bostadsrättsinnehavare och som inte kräver specialkompetens. Som exempel kan nämnas trappstädning, trädgårdsskötsel, enklare reparationer, byte av glödlampor och annan förbrukningsmateriel samt tillsyn av källarutrymmen, vindar, garage och tvättstugor. Större reparationer och underhåll ingår således inte. Rörläroarbeten, elarbeten, fasadmålning, omläggning av tak samt föreningens redovisning kräver specialkompetens och inryms inte heller.

Styrelsearbete kan inte heller ingå i ett system för självförvaltning, eftersom föreningsstämman beslutar om dessa uppdrag.

För att undantas från skatteplikt får nedsättningen inte vara större än den egna lägenhetens andel av den totala kostnaden för den eller de aktuella förvaltningsuppgifterna. Samtliga medlemmar som deltar i självförvaltningen ska få nedsättning med samma belopp, oavsett den mängd arbete som var och en av dem faktiskt utför.

Varje lägenhet anses motsvara en andel, oavsett lägenhetens yta. Vid beräkning av det skattefria utrymmet ska kostnaden fördelas på samtliga lägenheter i fastigheten, oavsett om de deltar i självförvaltningen eller inte. Beloppet bör i första hand bestämmas med utgångspunkt i vad den entreprenör debiterar som anlitas vid den tidpunkt när man övergår till självförvaltning. I de fall någon sådan uppgift inte finns att tillgå,

t.ex. om självförvaltning redan bedrivits en längre tid, får kostnaden för en viss åtgärd fastställas i varje enskilt fall utifrån gällande marknadspris på orten.

Följande exempel illustrerar hur beräkningen av skattepliktig respektive skattefri del kan ske (exempel ur prop. 1996/97:119).

## Exempel

I ett hus med tio lägenheter deltar fem i självförvaltning avseende trappstädning och trädgårdsskötsel. Den totala kostnaden för trappstädningen är 3 000 kr per månad. De fem medlemmarna tar över halva trappstädningen, vilket innebär att den inbesparade kostnaden är 1 500 kr per månad. När det gäller trädgårdsskötseln är den totala kostnaden 2 000 kr per månad. Detta arbete omhändertas i sin helhet av de fem medlemmarna. Den inbesparade kostnaden är således  $(1\,500 + 2\,000 =) 3\,500$  kr per månad. De fem medlemmar som deltar i självförvaltningen får nedsättning på sin avgift med  $(3\,500/5 =) 700$  kr per månad.

Det skattefria taket utgör dock den totala kostnaden dividerat med det totala antalet lägenheter, dvs.  $(5\,000/10 =) 500$  kr.

De medlemmar som deltar i självförvaltningen får alltså skattefri nedsättning med 500 kr, och resterande 200 kr utgör en skattepliktig inkomst av tjänst.

För det fall en medlem vid sidan av de åtgärder som omfattas av självförvaltningen åtar sig att mot ersättning utföra även andra arbeten för föreningens räkning, är denna ersättning skattepliktig.

Bostadsrättsföreningen ska betala sociala avgifter på den del av nedsättningen som är skattepliktig (se sidan 26 under avsnittet "Arbetsgivarredovisning"). Även kontrolluppgift över utgiven skattepliktig förmån ska lämnas (se sidan 28).

# Fastighetsskatt

Ägaren eller den som ska anses som ägare till en fastighet ska betala fastighetsskatt. Tomrättsinnehavare ska betala fastighetsskatt även för marken.

Fastighetsskatt tas ut som en viss procent på underlaget för fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för beskattningsåret ligger till grund för att fastställa underlaget för fastighetsskatt. I syfte att lindra skatten har dock regler införts som medför att underlaget för fastighetsskatt i vissa fall inte överensstämmer med det aktuella taxeringsvärdet eller att skatten tas ut på annat sätt än som en procentsats av underlaget.

Fastighetsskatt beräknas för ett beskattningsår. Om beskattningsåret är kortare eller längre än 12 måna-

der, ska underlaget för fastighetsskatten jämkas nedåt eller uppåt.

För en mer utförlig redogörelse om reglerna om fastighetsskatt hänvisas till broschyren "Fastighetsskatt" (SKV 296).

## Dämpningsregel för fastighetsskatt

Om taxeringsvärdet inklusive markvärdet, på ett småhus eller ett hyreshus (bostadsdelen) höjs vid en fastighetstaxering, ska inte höjningen slå igenom direkt på den fastighetsskatt som ska betalas. Höjningen

ska i stället fördelas lika mellan de år som återstår fram till nästa allmänna eller förenklade fastighetstaxering. På så sätt blir det en stegvis ökning av underlaget för fastighetsskatt. Allmän respektive förenklad fastighetstaxering sker vart tredje år.

#### Exempel – Dämpningsregeln

En bostadsrättsförening har kalenderår som räkenskapsår. **Taxeringsvärdet på bostadsdelen** av föreningens fastighet (hyreshus) höjdes vid 2004 års förenklade fastighetstaxering från 7 000 000 kr till 8 200 000 kr. Höjningen på 1 200 000 kr ska fördelas på tre år. Det innebär att värdet höjs med 400 000 kr per år.

I 2005 års deklaration (räkenskapsåret 2004) var underlaget för fastighetsskatt för bostadsdelen 7 400 000 kr. I 2006 års deklaration var motsvarande underlag 7 800 000 kr. I 2007 års deklaration ska 8 200 000 kr tas upp för bostadsdelen.

**Taxeringsvärdet på lokaldelen** höjdes vid 2004 års förenklade fastighetstaxering till 1 500 000 kr. För lokaldelen sker inte någon fördelning av höjningen. Underlaget för fastighetsskatt motsvaras i 2005–2007 års deklarationer av taxeringsvärdet 1 500 000 kr.

### Brutet räkenskapsår

Har bostadsrättsföreningen brutet räkenskapsår kan olika värden gälla för skilda delar av beskattningsåret. En proportionering av underlaget för fastighetsskatten ska då ske. Underlaget är det taxeringsvärde som gäller för varje del av kalenderåret.

#### Exempel – Brutet räkenskapsår

Samma förutsättningar gäller som i föregående exempel förutom att bostadsrättsföreningen har räkenskapsår 1 juli till 30 juni.

Underlag för fastighetsskatt i deklarationen 2007 (dvs. räkenskapsåret 1 juli 2005 till 30 juni 2006) beräknas enligt följande:

**Bostadsdelen:**  $6/12 \times 7\,800\,000 \text{ kr} + 6/12 \times 8\,200\,000 \text{ kr} = 8\,000\,000 \text{ kr}$ .

**Lokaldelen:**  $6/12 \times 1\,500\,000 \text{ kr} + 6/12 \times 1\,500\,000 \text{ kr} = 1\,500\,000 \text{ kr}$ .

### Delägare i samfällighetsförening med särskild taxeringsenhet

Om bostadsföretaget är delägare i en samfällighetsförening som äger en fastighet, men som inte själv beskattas för sina inkomster och utgifter, ska bostadsföretaget betala fastighetsskatt för sin andel av denna fastighet. Värdet av andelen läggs till det förtryckta underlaget.

### Nybyggda hus

Nybyggda småhus och nybyggda eller i vissa fall ombyggda hyreshus (bostadsdelen) är befriade från skatt de första fem åren och får halv skatt de fem därpå följande åren. Läs mer i broschyren "Fastighetsskatt" (SKV 296).

### Nedsättning av fastighetsskatten

Om en byggnad som är avsedd för användning under hela året inte kunnat utnyttjas på grund av eldsvåda eller dylikt eller om en lägenhet i huset inte kunnat hyras ut, kan fastighetsskatten sättas ned med hänsyn till detta. Hindret måste emellertid ha funnits där mer än en månad.

### Nya regler

#### Från och med 2007 års deklaration

För småhus har ett tak införts för fastighetsskatt på markvärdet (markbegränsningsregel). Skatten tas ut med högst 2 kr/m<sup>2</sup>, dock högst 5 000 kr för varje taxerad markenhet (värderingsenhet). Begränsningsregeln gäller inte för den del av fastighetsskatten som avser tid före den 1 januari 2006.

#### Från och med 2008 års deklaration

Underlag för fastighetsskatt för småhus eller för bostadsdelen av ett hyreshus ska frysas. Det innebär att i deklarationerna 2008 och 2009 ska underlaget för fastighetsskatt tas upp med samma belopp som i deklarationen 2007. Om taxeringsvärdet för bostadsdelen i ett hyreshus vid 2007 års allmänna fastighetstaxering blir lägre än underlaget i deklarationen 2007 gäller dock detta lägre värde som underlag för fastighetsskatt. Om ett nytt taxeringsvärde fastställs vid den särskilda fastighetstaxeringen (görs vid väsentlig förändring av fastigheten), kommer det nya taxeringsvärdet för småhuset eller för bostadsdelen i ett hyreshus, oavsett om det är lägre eller högre, att vara underlag för fastighetsskatt. Fastighetsskatten på bostadsdelen av hyreshus sänks från 0,5 % till 0,4 % fr.o.m. den 1 januari 2007 (deklarationen 2008).

#### Exempel – Kalenderår som räkenskapsår

Vid 2007 års allmänna fastighetstaxering höjs taxeringsvärdet för bostadsdelen från 8 200 000 kr till 10 200 000 kr för en bostadsrättsförening som har kalenderår som räkenskapsår. Underlaget för fastighetsskatt i 2008 års deklaration (räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2007) ska dock frysas till det värde som gällde som underlag i 2007 års deklaration. I 2008 års deklaration ska underlaget för fastighetsskatt på bostadsdelen således tas upp till 8 200 000 kr.

Vid fastighetstaxeringen höjs även taxeringsvärdet för lokaldelen av föreningens fastighet från 1 500 000 kr till 2 000 000 kr. Underlaget för fastighetsskatt för lokaldelen ska inte frysas och tas därför upp till 2 000 000 kr i 2008 års deklaration.

#### Exempel – Brutet räkenskapsår

Samma förutsättningar gäller som i föregående exempel förutom att föreningen har räkenskapsår 1 juli till 30 juni. Underlaget för fastighetsskatt i 2008 års deklaration (dvs. räkenskapsåret 1 juli 2006 till 30 juni 2007) beräknas enligt följande:

**Bostadsdelen:**  $6/12 \times 7\,800\,000 \text{ kr} + 6/12 \times 8\,200\,000 \text{ kr} = 8\,000\,000 \text{ kr}$  (fryst värde).

**Lokaldelen:**  $6/12 \times 1\,500\,000 \text{ kr} + 6/12 \times 2\,000\,000 \text{ kr} = 1\,750\,000 \text{ kr}$ .

# Föreningens bokföringsskyldighet

Bostadsrättsföreningar är en form av ekonomiska föreningar som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrättsföreningar är bokföringsskyldiga enligt Bokföringslagen på samma sätt som andra ekonomiska föreningar. Det betyder att bostadsrättsföreningar är skyldiga att löpande bokföra alla *affärshändelser*, dvs. alla in- och utbetalningar, uppkomna fordringar eller skulder, samt egna tillskott till och uttag ur föreningen av pengar, varor eller annat.

Affärshändelserna ska bokföras så att de kan presenteras i både den ordning de har bokförts (så kallad *grundbokföring*) och i en systematisk ordning där man delar upp olika typer av affärshändelser för sig (så kallad *huvudbokföring*).

Kontanta in- och utbetalningar ska bokföras senast påföljande arbetsdag. Andra affärshändelser ska bokföras så snart det kan ske. Varje affärshändelse ska också motsvaras av en *verifikation*. Verifikationen ska ge följande information om affärshändelsen:

- datum när verifikationen sammanställdes
- datum för affärshändelsen
- vad affärshändelsen avser
- affärshändelsens belopp
- vilken motpart affärshändelsen berör.

Bostadsrättsföreningar är skyldiga att upprätta en *årsredovisning*. Detta innebär att de ska upprätta resultat- och balansräkning med noter och förvaltningsberättelse. Kopior av handlingarna ska hållas tillgängliga för alla som är intresserade senast en månad efter det att föreningsstämman fastställt balansräkningen och resultaträkningen. För räkenskapsår som påbörjas närmast efter den 31 december 2006 ska en finansieringsanalys ingå i årsredovisningen om föreningen uppfyllt minst två av följande krav under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren:

- Antalet anställda har i medeltal uppgått till mer än 50.
- Värdet av företagets tillgångar har enligt balansräkningen uppgått till mer än 25 miljoner kr.
- Nettoomsättningen enligt resultaträkningen har uppgått till mer än 50 miljoner kr.

Årsredovisningen ska i detta senare fall sändas in till Bolagsverket. För dessa föreningar gäller även att de ska utse en auktoriserad eller godkänd revisor som avlagt revisorsexamen.

För räkenskapsår som påbörjats före den 1 januari 2007 gäller att en finansieringsanalys ska ingå i årsredovisningen om nettovärdet av tillgångarna på balansräkningen överstiger 1 000 prisbasbelopp. En sådan förening ska dessutom lämna minst en delårsrapport för räkenskapsåret. Årsredovisningen och delårsrapporten ska offentliggöras genom att nämnda handlingar lämnas in till Bolagsverket. För 2006 är prisbasbeloppet 39 700 kr. Nettovärdet av tillgångarna ska därmed överstiga 39 700 000 kr för att ovan nämnda regler ska gälla 2006. Aktuellt prisbasbelopp hittar du på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

Bolagsverket kan förelägga om att bestyrkta kopior av årsredovisningshandlingarna ges in dit.

## Föreningens räkenskapsår

Räkenskapsåret för en bostadsrättsförening ska normalt sett omfatta 12 månader. Föreningens räkenskapsår måste dock inte följa kalenderåret, utan den kan i stället ha ett s.k. *brutet räkenskapsår*. Ett brutet räkenskapsår för en bostadsrättsförening får bara följa något av följande tre alternativ; 1/5–30/4, 1/7–30/6 eller 1/9–31/8.

Föreningens räkenskapsår ska framgå av föreningens stadgar.

Föreningens första räkenskapsår börjar löpa redan den dag då föreningen registreras hos Bolagsverket – även om föreningens ekonomiska verksamhet skulle komma igång först senare. Föreningens första räkenskapsår får därför omfatta kortare tid än 12 månader *eller* utsträckas till att omfatta max 18 månader. På det sättet kan man "jämka" föreningens första räkenskapsår så att det slutar på ett "tillåtet" bokslutsdatum. Detsamma gäller när föreningens räkenskapsår läggs om (framgår nedan). Det är också tillåtet att korta av räkenskapsåret när föreningens bokföringsskyldighet upphör.

## Omläggning av räkenskapsår

Det finns också vissa möjligheter att byta bokslutsdatum även efter det att föreningen börjat driva sin verksamhet. Beslut om ändringen måste då först tas av föreningsstämman. Om föreningen vill byta till brutet räkenskapsår krävs ett tillstånd av Skatteverket. Däremot kan man byta från brutet räkenskapsår till ett räkenskapsår som följer kalenderåret utan särskilt beslut från Skatteverket.

Omläggningen måste i båda fallen anmälas till Bolagsverket för att det nya räkenskapsåret ska börja gälla.

## Registrering hos Skatteverket

Bostadsrättsföreningar är skyldiga att hos Skatteverket anmäla sig som arbetsgivare om de betalar ut ersättningar för arbete i en sådan omfattning att de är skyldiga att

- göra skattevadrag
- betala arbetsgivaravgift/särskild löneskatt.

Bostadsrättsföreningen anmäler sig som arbetsgivare och anmäler skattskyldighet till mervärdesskatt genom att fylla i relevanta avsnitt av blanketten ”Skatte- och avgiftsanmälan” (SKV 4620). På den kan föreningen också vid behov ansöka om F-skattsedel. (Det blir aktuellt om föreningen utför ett arbete eller en tjänst åt någon annan.)

I broschyren ”Så fyller du i Skatte- och avgiftsanmälan” (SKV 418) finns information samt två stycken blanketter för skatte- och avgiftsanmälan. Mer information om F-skattsedel finns på sidan 26 i denna broschyr.

När föreningen blivit registrerad får den automatiskt skattedeclarationer, inbetalningskort och information om hur man redovisar och betalar till föreningens skattekonto. En bra hjälp kan vara broschyren ”Skattedeclarationsbroschyr” (SKV 409).

## Betalning av preliminär skatt

Preliminär skatt ska betalas med belopp som så nära som möjligt motsvarar beräknad slutlig skatt. Den preliminära skatten ska betalas av bostadsrättsföreningen själv efter särskild debitering. Skatten framgår av den skattsedel som Skatteverket skickar ut i januari varje år och ska betalas med lika stora belopp varje månad under tiden februari till januari året därpå. Skatten beräknas antingen enligt en schablonmetod eller med ledning av uppgifter i en preliminär självdeklaration. Beräkning enligt schablonmetoden görs med utgångspunkt från den slutliga skatten vid den senaste taxeringen.

Om förhållandena ändras, t.ex. om nettointäkten blir högre eller lägre än tidigare beräknat eller om fastighetsskatteunderlaget höjs, bör föreningen lämna en preliminär självdeklaration (SKV 4314) för att undvika att betala för låg eller för hög preliminärskatt. Blanketten finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) eller går att beställa via servicetelefonen 020-567 000, direktval 6802.



# Mervärdesskatt

En bostadsrättsförening ska inte ta ut utgående moms på bostadsrättsavgifterna. Föreningen har inte heller rätt till avdrag för ingående moms på kostnader som föreningen betalar.

Överlåtelse och upplåtelse av bostadsrätt och hyresrätt har undantagits från momsplikt. Undantaget omfattar även föreningens eventuella tillhandahållande av gas, vatten, elektricitet, värme och nätutrustning för mottagning av radio- och televisionssändningar om det ingår i nyttjanderätten.

I vissa fall ska en bostadsrättsförening redovisa moms. Det gäller t.ex.

- om föreningen ansöker om s.k. frivillig skattskyldighet vid uthyrning av verksamhetslokaler
- vid uttagsbeskattning
- vid parkeringsverksamhet.

## Frivillig skattskyldighet

Uthyrning och annan upplåtelse av fastighet undantas normalt från skatteplikt. Fastighetsägare kan dock ansöka om s.k. frivillig skattskyldighet för uthyrning av verksamhetslokal. Genom den frivilliga skattskyldigheten kan det bli möjligt för en hyresgäst som är momsregistrerad att göra avdrag för ingående moms på fastighetskostnader.

Uthyrare som förklarats frivilligt skattskyldig ska redovisa utgående moms på hyran för sådan fastighet eller fastighetsdel som omfattas av skattskyldigheten. Avdrag får göras för ingående moms som hänförs till denna skattepliktiga uthyrning. Den moms som debiteras på hyran får hyresgästen göra avdrag för som ingående moms enligt allmänna regler.

Den som önskar bli frivilligt skattskyldig för uthyrning av fastighet ska ansöka om registrering hos Skatteverket. Sådan ansökan ska göras på blankett SKV 5704. Ansökan om skattskyldighet ska göras för varje lokal för sig. Det är således inte nödvändigt att ansöka om skattskyldighet för alla verksamhetslokaler i en fastighet.

## Frivillig skattskyldighet vid överlåtelse

Den frivilliga skattskyldigheten följer med fastigheten vid en överlåtelse. Det innebär att den nya fastighetsägaren övertar skattskyldigheten utan att behöva ansöka om det och betraktas som skattskyldig fr.o.m. tillträdesdagen. Om den nya fastighetsägaren inte vill överta den frivilliga skattskyldigheten måste den gamla och den nya fastighetsägaren på blankett SKV 5724 gemensamt ansöka om att den frivilliga skattskyldigheten ska upphöra. En sådan ansökan ska göras senast dagen före tillträdet.

För utförligare information hänvisas till broschyren "Frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler" (SKV 563).

## Uttagsbeskattning

Att ta en vara eller tjänst i anspråk genom uttag är också en momspliktig omsättning. Uttagsbeskattning ska bland annat ske när en bostadsrättsförening, med egen anställd personal utför vissa tjänster och skötsel på fastighet eller en fastighetsdel som inte är föremål för momsplikt. De tjänster som ska uttagsbeskattas är byggnads- och anläggningsarbeten, reparationer, lokalstädning, fönsterputsning, renhållning och annan fastighetsskötsel. Uttagsbeskattning sker om lönekostnaderna för arbeten på en fastighet eller fastighetsdel som inte är föremål för momsplikt överstiger 150 000 kr per beskattningsår, inklusive socialavgifter. En bostadsrättsförening som inte är frivilligt skattskyldig till moms och som håller sig med en anställd fastighetsskötare kan på detta sätt komma att uttagsbeskattas.

## Parkeringsverksamhet

Om en bostadsrättsförening hyr ut parkeringsplatser till bostadsrättsinnehavarna är uthyrningen inte momspliktig för föreningen. Uthyrning till utomstående är momspliktig.

Uthyrning av platser och lokaler (garage) anpassade för parkering är momspliktig om den sker till någon (parkeringsföretag) som i sin tur hyr ut parkeringsplatserna i en yrkesmässig verksamhet.

# Arbetsgivarredovisning

Det finns olika slag av skattsedlar, F-skattsedel eller A-skattsedel. Den som inte har F-skatt har automatiskt A-skatt. Skattsedeln bestämmer vem, uppdragsgivaren eller uppdragstagaren, som är ansvarig för betalning av preliminär skatt och socialavgifter på ersättning för utfört arbete.

För en privatperson eller enskild näringsidkare som har A-skattsedel ska uppdragsgivaren normalt göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter. Om en juridisk person har A-skattsedel ska uppdragsgivaren endast göra skatteavdrag med 30 %. Arbetsgivaravgifter eller särskild löneskatt kan aldrig bli aktuellt att betala på ersättning till juridiska personer.

En person som både bedriver näringsverksamhet och samtidigt har anställning kan också ansöka om att få en F-skattsedel med villkor – en så kallad FA-skattsedel. En person med FA-skattsedel kan alltså använda F-skattsedeln i sin näringsverksamhet och A-skattsedeln i anställningen.

## När får en skattsedel effekt?

Uppdragsgivaren (föreningen) är skyldig att ta reda på vilken form av skattsedel som uppdragstagaren har. Om uppdragstagaren uppger att han har A-skattsedel så gäller den. Då ska föreningen göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter. För juridiska personer med A-skattsedel ska uppdragsgivaren endast göra skatteavdrag.

En F-skattsedel kan antingen visas upp eller så kan uppdragstagaren ange på anbudshandling eller faktura att han har F-skatt. Det kan ske antingen när ersättningsbeloppet bestäms eller när ersättningen betalas ut. I båda fallen gäller F-skattsedeln, vilket innebär att uppdragstagaren själv betalar preliminär skatt och sina sociala avgifter.

Om uppdragstagaren har FA-skattsedel och vill att F-skatt ska gälla måste han *skriftligen* åberopa F-delen av sin skattsedel.

## När ska bostadsrättsföreningar göra skatteavdrag?

I de fall föreningen betalar ut kontant ersättning för arbete till en privatperson med A-skattsedel ska föreningen göra skatteavdrag på utbetalningen. Även på *styrelsearvode* ska föreningen dra skatt. Skatteavdrag ska i dessa fall i regel göras med 30 % av ersättningen. Om ersättningen från föreningen inte uppgår till 1 000 kr under inkomståret behöver skatteavdrag inte göras.

## När ska bostadsrättsföreningar betala arbetsgivaravgifter?

Den som betalar ut ersättning till en privatperson eller enskild näringsidkare för arbete i Sverige ska betala arbetsgivaravgifter på beloppet om inte mottagaren har F-skattsedel. Det spelar ingen roll om den som mottar ersättningen är formellt anställd av utbetalaren eller inte. Med ersättning för arbete avses kontant lön och andra skattepliktiga förmåner. Även på styrelsearvode och liknande ersättningar ska föreningen betala arbetsgivaravgifter om den sammanlagda ersättningen till en person uppgår till minst 1 000 kr under inkomståret. Särskilda regler gäller om mottagaren är 65 år eller äldre vid årets ingång. Se broschyren "Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter" (SKV 401).

## Hur beräknas arbetsgivaravgifterna?

Procentsatsen för arbetsgivaravgifterna fastställs varje år och förtrycks på skattedeklarationen.

Aktuella procentsatser hittar du på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

## Nedsättning av arbetsgivaravgifter

Den som är registrerad som arbetsgivare får i skattedeklarationen göra avdrag från arbetsgivaravgifterna med 2,5 % av *avgiftsunderlaget* (inkomståret 2007) men det finns ett högsta avdragsgillt belopp som framgår av skattedeklarationen. Om ett avdrag eller en del av ett avdrag inte kan utnyttjas en månad får det inte dras av senare. För verksamhet som bedrivs inom stödområde A får, med vissa undantag, avdrag göras med ytterligare 10 % på avgiftsunderlaget. Detta innebär att avdrag maximalt får göras med 12,5 %. Även här finns det dock ett högsta avdragsgillt belopp. Avdraget om 2,5 % tas bort från och med inkomståret 2008.

## När ska arbetsgivaravgifter och avdragen skatt redovisas och betalas?

Redovisning för utbetalda löner och andra förmåner ska normalt vara Skatteverket tillhanda senast den 12 i månaden efter att ersättningen betalats ut till uppdragstagaren. Den som är registrerad som arbetsgivare får normalt ut en skattedeklaration varje månad.

Av denna framgår vilken dag redovisningen ska vara inne (ruta 01) och för vilken månad föreningen deklarerar arbetsgivaravgifter och avdragen skatt. Samma dag som redovisningen ska vara inne ska föreningens inbetalningar av avdragen skatt och arbetsgivaravgifter finnas på föreningens skattekonto.

När skattedeklarationen är ifylld och undertecknad av behörig firmatecknare ska den skickas in till den adress som står på baksidan. Om skattedeklarationen kommit bort för en viss månad ska föreningen vända sig till Skatteverket för att få en ny blankett. Skattedeklarationer går att beställa via servicetelefonen 020-567 000, direktval 6805 eller via [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Föreningen kan *inte* använda en annan månads skattedeklaration, eftersom skattedeklarationen skannas in automatiskt.

Det är viktigt att den som är skyldig att redovisa ser till att sända redovisningen i god tid för att undvika förseningsavgift.

För utförligare upplysningar om redovisningen i skattedeklaration och om betalningar, se broschyren "Skattedeklarationsbroschyren" (SKV 409).

## Säsongsregistrering

En förening som inte betalar ut annat än till exempel styrelsearvode en eller två gånger om året kan ansöka om att bli registrerad som *säsongsarbetsgivare*. Då behöver föreningen inte fylla i fler skattedeklarationer än nödvändigt och undviker därmed onödigt arbete och onödiga risker för till exempel försening av post.

Om föreningen redovisar moms varje månad kan den inte samtidigt vara registrerad som säsongsarbetsgivare.

En säsongsarbetsgivare får endast ut två skattedeklarationer per år. På dessa anges endast deklara-tionsår i förväg. Säsongsarbetsgivaren använder någon av dessa skattedeklarationer för att redovisa när en ersättning väl har betalats ut. Redovisningen ska då som vanligt ske senast den 12 i månaden efter att löneutbetalningen skett.

För en utförligare redogörelse av reglerna om skattsedlars rättsverkningar, skatteavdrag och arbetsgivaravgifter, se broschyren "Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter" (SKV 401).

# Kontrolluppgifter

För att kunna lämna riktiga kontrolluppgifter är det viktigt att föreningen bevarar alla uppgifter om medlemmarnas anskaffningsutgifter, kapitaltillskott osv.

Du kan välja mellan att skicka kontrolluppgifterna på fil via Skatteverkets filöverföringstjänst på Internet eller lägga dem på en cd eller diskett som skickas till Skatteverkets inläsningscentral. Du kan läsa mer om filöverföring på [www.skatteverket.se/E-tjanster/Fil-overforing](http://www.skatteverket.se/E-tjanster/Fil-overforing). Du kan också lämna uppgifterna på kontrolluppgiftsblankett.

## Ersättning för utfört arbete

Den som betalat ut ersättning för arbete under året ska lämna kontrolluppgift, om ersättningen är skattepliktig inkomst av tjänst. Kontrolluppgift ska också lämnas om ersättningen utgör inkomst av näringsverksamhet och mottagaren inte har F-skattsedel. Sådana kontrolluppgifter ska lämnas oavsett om bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag eller inte.

Kontrolluppgiften lämnas på blankett KU10 (SKV 2300). Mer information finns i broschyren "Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m." (SKV 304).

## Utdelning

Ett oäkta bostadsföretag ska lämna kontrolluppgift för medlemmar om de är fysiska personer eller dödsbon. I kontrolluppgiften anges innehav av andel och utdelning under året. Med utdelning avses både utdelning i form av kontanter och delägarnas bostadsförmån, se sidan 15 under "Utdelning – bostadsför-

mån". Observera att hela utdelningsbeloppet ska anges, även om utdelningen kan vara delvis skattefria p.g.a. de s.k. lättnadsreglerna.

Kontrolluppgift ska lämnas på blankett KU31 (SKV 2322), se exempel nedan. Mer information om KU31 finns i broschyren "Kontrolluppgifter – ränta, utdelning m.m." (SKV 373).

### Exempel

Berit Ek äger en andel i ett oäkta bostadsföretag. Hon har under 2006 fått utdelning med 15 000 kr (se exempel på sidan 16). Kontrolluppgiften som det oäkta bostadsföretaget ska upprätta för Berits räkning kan se ut som exemplet nedan.

## Förmögenhet

Ett privatbostadsföretag ska lämna kontrolluppgift om värdet av en medlems andel i privatbostadsföretaget. Kontrolluppgift ska lämnas för fysiska personer och dödsbon som vid årets utgång är medlemmar i privatbostadsföretaget. Hur andelens värde ska beräknas framgår på sidan 10 under "Förmögenhet".

Även ett oäkta bostadsföretag ska fr.o.m. 2007 års taxering lämna kontrolluppgift om värdet av en medlems andel i företaget. Kontrolluppgift ska lämnas för fysiska personer och dödsbon som vid årets utgång är medlemmar i bostadsföretaget. Hur andelens värde ska beräknas framgår på sidan 19 under "Förmögenhet".

Kontrolluppgift ska lämnas på blankett KU56 (SKV 2342).

Samråd enligt SFS 1982:668 har skett med Näringslivets Regelnämnd.	Uppgiftslämnarens namn och adress		<b>KONTROLLUPPGIFT</b>		<b>KU31</b>	
	Brf Toronet Lillvägen 3 123 45 Småstad		Utdelning och innehav av delägarätter <sup>①</sup>		Den skattskyldiges person-/organisationsnr <sup>②</sup>	
	Uppgiftslämnarens person-/organisationsnummer		2006		XXXXXX-XXXX	
	XXXXXX-XXXX		570		Specifikationsnummer (obligatoriskt) <sup>③</sup>	
Upplysningar finns på baksidan och i broschyren "Kontrolluppgifter - ränta, utdelning m.m." SKV 373.						
Rättelsedatum ifylls om denna kontrolluppgift ersätter en tidigare insänd kontrolluppgift.						
Belopp anges i hela kronor.						
<a href="http://www.skatteverket.se">www.skatteverket.se</a>						
Utländskt skatteregistreringsnummer <sup>⑫</sup>		Landskod 76		Den skattskyldiges namn och adress		
				Berit Ek Lillvägen 3 123 45 Småstad		
Rättelsedatum om rättad uppgift sänds in (ex. 070301)		40		Delägare i fåmansföretag <sup>④</sup>		
				61		
Namn på aktien/andelen (delägarätten) <sup>⑤</sup>		571		Brf Toronet		
Antal aktier/andelar vid årets utgång <sup>⑥</sup>		573		1		
Utbetald utdelning m.m. <sup>⑦</sup>		574		15 000		



genom gåva. Kontrolluppgift ska lämnas för privatpersoner och dödsbon. Kontrolluppgift lämnas på blankett KU55 (SKV 2324).

## Inlämning av kontrolluppgifter

Skatteverket har utarbetat ett registreringsprogram för kontrolluppgifter (SKV 261). Programmet är gratis och årsbundet, vilket innebär att det endast kan användas för det aktuella året. När det gäller bostadsföretag kan programmet användas för att bl.a. lämna följande kontrolluppgifter:

- Lön m.m. – KU10 (SKV 2300)
- Utdelning och innehav av delägarätter – KU31 (SKV 2322)
- Överlåtelse av bostadsrätt – KU55 (SKV 2324)
- Förmögenhetsvärde för bostadsrätt – KU56 (SKV 2342)

Programmet kan laddas ner från [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Programmet kan även beställas via servicetelefonen 020-567 000, direktval 6807 eller via skattekontoret.

Det går även att redovisa kontrolluppgifter på andra elektroniska sätt, se broschyren "Kontrolluppgifter – teknisk beskrivning" (SKV 260).

Diskett, cd m.m. ska skickas till Skatteverkets inläsningscentral. Inga brev eller meddelanden ska skickas med. Sådant ska i stället skickas till föreningens skattekontor.

Adressen till Skatteverkets inläsningscentral är:

Skatteverkets inläsningscentral  
Enhet 4300  
839 86 Östersund

Kontrolluppgifter på papper finns på skattekontoret och kan också laddas ner från [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Där kan du även beställa eller ladda ner broschyrerna "Kontrolluppgifter – teknisk beskrivning" (SKV 260), "Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m." (SKV 304) och "Kontrolluppgifter – ränta, utdelning m.m." (SKV 373). På sista sidan kan du se vilka broschyrer som du kan beställa via Skatteverkets servicetelefon.

**Viktigt!** När kontrolluppgifter lämnas in på kontrolluppgiftsblanketter (pappersblanketter), måste alltid ett sammandrag bifogas, blankett SKV 2304. Detta gäller också när rättelser lämnas in.

## Rättelse av tidigare inlämnad kontrolluppgift

Rättelse av felaktiga uppgifter kan göras antingen elektroniskt eller på kontrolluppgiftsblankett.

På en rättelseuppgift ska alla uppgifter för en person tas med, även sådana uppgifter som inte berörs av rättelsen.

För att Skatteverket ska kunna identifiera och rätta en kontrolluppgift måste följande uppgifter alltid finnas:

- Person-/organisationsnummer (om uppgifter fanns med i tidigare kontrolluppgift och i så fall med samma siffra).
- Specifikationsnummer (om uppgift fanns med i tidigare kontrolluppgift och i så fall med samma siffra).
- *Rättsedatum om det gäller en rättelse av en tidigare lämnad kontrolluppgift.* I övriga fall, t.ex. om ytterligare kontrolluppgifter ska lämnas i efterhand, betraktas de som nya och ska lämnas utan rättsedatum.

Det går endast att registrera en uppgift på varje rad. Om föreningen måste ange flera summor eller datum, ska ett fristående brev med förklaring skickas in till föreningens skattekontor.

# Lämna skattedeklaration via Internet

Skattedeklaration för moms, arbetsgivaravgifter och avdragen skatt kan numera även lämnas via Internet. Möjlighet finns också att få åtkomst till skattekontot via Internet. För att kunna skicka in skattedeklarationen via Internet krävs

- att föreningen anmäler behörig företrädare till Skatteverket
- att den behörige företrädaren skaffar en e-legitimation.

På [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se), under E-tjänster, finns information om skattedeklaration via Internet. Där kan man bl.a. läsa om hur man skaffar e-legitimation samt hur man anmäler behörig företrädare (blanketten Anmälan Elektroniska tjänster – Skattedeklaration).

Skatteverket ska meddelas om en företrädare inte längre är behörig att teckna föreningen.

En bostadsrättsförening kan inte lämna skattedeklaration via Internet om

- föreningen har s.k. säsongsregistrering och bara lämnar skattedeklaration någon gång per år
- föreningen tecknas av flera personer gemensamt.

Ett ombud kan efter ansökan få rätt att lämna skattedeklaration elektroniskt för föreningens räkning. Läs mer på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se), sökväg E-tjänster/Skattedeklaration.

## Fastighetstaxering

Vid fastighetstaxering indelas fastigheter i taxeringsenheter med olika beteckningar som t.ex. småhusenhet, hyreshusenhet, lantbruksenhet och industri-enhet. Taxeringsvärde beräknas för var och en av de olika enheterna.

Som småhusenhet betecknas byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad kan höra olika komplementhus som garage, förråd och annan mindre byggnad samt den mark som upptas av byggnaden och området i anslutning till denna byggnad.

Som hyreshusenhet betecknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande samt den mark som upptas av byggnaden och området i anslutning till denna byggnad.

Fastighetstaxeringssystemet består av tre olika delar: allmän fastighetstaxering, förenklad fastighetstaxering och särskild fastighetstaxering. Allmän respektive förenklad fastighetstaxering sker vart tredje år.

Normalt taxeras fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar som hyreshusenheter. När byggnaderna består av småhus ska dock taxering ske som småhusenheter. Det gäller även för de fall småhusen består av radhuslängor på samma fastighet. Om föreningens byggnader utgörs av både hyreshus och småhus kommer föreningens egendom att bli föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering olika år.

För ytterligare information, se broschyrerna: "Särskild fastighetstaxering Småhus" (SKV 361), "Särskild fastighetstaxering Hyreshus" (SKV 393) och de broschyrer rörande Allmän eller Förenklad fastighetstaxering (SKV 389 för Småhus och SKV 384 för Hyreshus) som utkommer när Allmän eller Förenklad fastighetstaxering är aktuell.

# Aktuella broschyrer

**Skatteverkets servicetelefon:** Ring 020-567 000. Vänta på svar.  
Slå sedan direktvalet för det du vill beställa.

Försäljning av bostadsrätt (SKV 321), *direktval 7407*.

Försäljning av småhus (SKV 379), *direktval 7401*.

Fastighetsskatt (SKV 296), *direktval 7501*.

Särskild fastighetstaxering Småhus (SKV 361).

Särskild fastighetstaxering Hyreshus (SKV 393).

Skatteverkets sammanställning av genomsnittshyror (SKV 290).

Kontrollavgifter – teknisk beskrivning (SKV 260).

Kontrollavgifter – lön, förmåner m.m. (SKV 304),  
*direktval 7612*.

Kontrollavgifter – ränta, utdelning m.m. (SKV 373),  
*direktval 7613*.

Skatteregler för samfälligheter (SKV 293),  
*direktval 7921*.

Skatteregler för privatpersoner (SKV 330),  
*direktval 7103*.

Dags att deklarerera – Näringsverksamhet med årsboks slut (SKV 285), *direktval 7106*.

Skatteregler för enskilda näringsidkare (SKV 295),  
*direktval 7603*.

Skatteregler för aktie- och handelsbolag (SKV 294),  
*direktval 7616*.

Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter (SKV 401),  
*direktval 7606*.

Skattedeklarationsbroshyren (SKV 409),  
*direktval 7702*.

Så fyller du i "Skatte- och avgiftsanmälan" (SKV 418),  
*direktval 7605*.

Momsbroshyren (SKV 552), *direktval 7607*.

Frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler (SKV 563), *direktval 7611*.

## **Självbetjäning dygnet runt:**

Webbplats: [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

Servicetelefon: 020-567 000

## **Personlig service:**

Ring Skatteupplysningen,  
inom Sverige: 0771-567 567  
från annat land: +46 270 734 98

Skatteupplysningens öppettider:  
Måndag-torsdag kl. 8-19, fredag kl. 8-16