

Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar

Broschyren vänder sig till bostadsrättsföreningar och deras medlemmar och behandlar de skattefrågor som kan bli 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.

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
 - Övriga intäkter och kostnader 7
 - Räntor m.m. 7
 - Annan verksamhet 7
 - Förstagångsupplåtelse 7
 - Inkomster från samfällighetsförening 7
 - Underskott och ackord 7
 - Försäljning av fastigheten 7
 - Likvidation 8
 - Deklarations skyldighet 8
- Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Fysisk person 10
 - Utdelning 10
 - Uthyrning 10
 - Ränteutgifter 10
 - Förmögenhet 10
 - Försäljning av privatbostadsrätt 10
 - Beskattning vid försäljning av näringsbostadsrätt 10
 - 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
 - Förstagångsupplåtelse 12
 - Bostadsrättsförening utan fastighet 12
 - Inkomster från samfällighetsförening 12
 - Underskott och ackord 13
 - Försäljning av fastigheten 13
 - Deklarations skyldighet 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 17
 - Hur utdelningen deklarerar 17
- Uthyrning av lägenhet 17
- Ränteutgifter 17
- Kapitaltillskott 17
- Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag 18
 - Uppskovsavdrag 19
 - När ny bostad utgörs av en andel i ett oäkta bostadsföretag 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 22
 - Dämpningsregel för fastighetsskatt 22
 - Brutet räkenskapsår
 - Delägare i samfällighetsförening med särskild taxeringsenhet 22
 - Nedsättning av fastighetsskatten 22
- Föreningens bokföringsskyldighet 23
 - Föreningens räkenskapsår 23
 - Omläggning av räkenskapsår 23
 - Näringsverksamhet i bostadsrättsföreningar 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
 - Särskild löneskatt på förvärvsinkomster 26
 - Hur beräknas arbetsgivaravgifterna? 26
 - Nedsättning av arbetsgivaravgifter 27
 - När ska arbetsgivaravgifter och avdragen skatt redovisas och betalas? 27
 - Säsongregistrering 27
- Kontrolluppgifter 28
 - Ersättning för utfört arbete 28
 - Utdelning – oäkta förening 28
 - Förmögenhet – privatbostadsrätt 28
 - Försäljning (avyttring) av privatbostadsrätt 29
 - 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 upplåtelseform av 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 – föreningslagen (LEF) 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 aktiebolag 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, 1 kap. 1 § bostadsrättslagen.

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, 2 kap. 19 § IL.

Oäkta bostadsföretag: Bostadsföretag som inte utgör 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, 2 kap. 8–12 §§ IL.

Privatbostadsföretag (tidigare benämnt äkta bostadsföretag): Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, 2 kap. 17 § IL.

Privatbostadsrätt: Med privatbostadsrätt avses en andel i ett privatbostadsföretag, om den till andelen knutna bostaden är en privatbostad, 2 kap. 18 § IL.

Taxeringsår: Med taxeringsår förstås det kalenderår under vilket taxeringsbeslut rörande årlig taxering ska meddelas, 1 kap. 12 § IL.

Äkta bostadsföretag: tidigare benämning på privatbostadsföretag, se ovan.

Aktuella lagar

Bokföringslagen SFS 1999:1078 (BFL)

Bostadsrättslagen SFS 1991:614 (BRL)

Lag om ekonomiska föreningar SFS 1987:667 (LEF)

Lag om statlig fastighetsskatt SFS 1984:1052

Fastighetstaxeringslagen SFS 1979:1152

Inkomstskattelagen SFS 1999:1229 (IL)

Lag om självdeklarationer och kontrolluppgifter SFS 2001:1227 (LSK)

Mervärdesskattelagen SFS 1994:200 (ML)

Skattebetalningslagen SFS 1997:483 (SBL)

Lag om statlig förmögenhetsskatt SFS 1997:323 (SFL)

Årsredovisningslagen SFS 1995:1554 (ÅRL)

Privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag?

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

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 föreningens sätt att 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.

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").

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 hyresvärden menas det aktuella årets bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler, dvs. samma hyresberäkningar som ligger till grund för fastighetstaxeringen. Bruksvärdeshyra kan anses motsvara den genomsnittshyra som används vid fastighetstaxeringen. Uppgift om genomsnittshyror finns i "Skattemyndighetens allmänna råd beträffande genomsnittshyror" (SKV 290). Vid beräkning av bruksvärdeshyran ska hänsyn tas till medlemmarnas skyldighet att svara för löpande inre underhåll, se under "Uttagsbeskattning" på sidan 12.

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 fördelning kan utgöra en fördelningsgrund om föreningen är bildad enligt 1930 års lag om bostadsrättsföreningar. Om bostadsrättsföreningen utgjort ett privatbostadsföretag från början, behåller föreningen genom denna regel även fortsättningsvis sin karaktär, oavsett förändringar i hyresnivåerna. För att denna fördelningsgrund ska kunna tillämpas måste samtliga bostäder och lokaler vara upplåtna med bostadsrätt. För utsättningen är dessutom att det inte skett en fysisk eller ekonomisk om-disponering så att andelsvärdena 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 22 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 etc. Även andra intäkter från fastigheten, t.ex. upplåtelse av fastigheten för antenner eller reklamplats inryms i schablonintäkten.

Exempel

Fastighetens taxeringsvärde för år 2004 är 15 000 000 kr. Som schablonintäkt taxeringsåret 2005 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 2003 till 31 december 2004, alltså 18 månader. Fastighetens taxeringsvärde den 1 januari 2004 är 15 000 000 kr. Schablonintäkten taxeringsåret 2005 beräknas till $3\% \times 18/12 \times 15\,000\,000$ kr = 675 000 kr.

Förkortat räkenskapsår

Exempel

Föreningen i föregående exempel väljer vid omläggningen att förkorta sitt räkenskapsår i stället för att förlänga det. Räkenskapsåret omfattar då tiden 1 juli 2004 till 31 december 2004, alltså sex månader. Fastighetens taxeringsvärde den 1 januari 2004 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 2005, dels en taxering för det "gamla räkenskapsåret" 1 juli 2003 – 30 juni 2004, dels för det förkortade räkenskapsåret, 1 juli – 31 december 2004. Schablonintäkten ska vid båda dessa taxeringar grunda sig på samma taxeringsvärde, nämligen värdet den 1 januari 2004.

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, kan schablonintäkten beräknas 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.

Övriga intäkter och kostnader**Räntor m.m.**

Föreningen ska ta upp kapitalintäkter, såsom räntointäkter, kapitalvinster på fastigheter och inlösta samt sålda bostadsrätter. Jämför dock nedan under "Förstagångsupplåtelse".

Avdrag medges för bl.a. räntekostnader och tomt-rättsavgälder.

Från och med den 1 juli 2003 är kapitalvinster på näringsbetingade andelar skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla. För försäljningar den 1 december 2002 – 30 juni 2003 får förluster på sådana andelar bara dras av mot kapitalvinster på likadana tillgångar, den s.k. fällan. Se vidare i broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294).

Annan verksamhet

Om föreningen har inkomst av t.ex. matservering, bilpool, motionsanläggning, café etc., 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.

Förstagångsupplåtelse

En förening kan ha inkomster från förstagångsupplåtelse 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.

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 och räntekostnader ska dock bara tas upp om intäkterna överstiger kostnaderna med mer än 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.

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.

Kapitalvinster vid försäljning är skattepliktiga i sin helhet. Kapitalförluster uppkomna före den 1 juli 2003 får dras av utan begränsningar. Om däremot försäljningen skett efter detta datum gäller nya regler när ett aktiebolag eller en ekonomisk förening säljer en fastighet med kapitalförlust. Sådan förlust får nu bara 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.

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 deklarationsskyldig, oberoende av inkomst. Deklarationen lämnas på blanketten "Inkomstdeklaration 2" (SKV 2002).

Ett privatbostadsföretag beskattas enligt schablon. Därför ska 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 ovan 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 Rättelsedatum (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 ADB	605 +	
	606 -	
2. Korrigering av resultatet pga. skattemyndighetens ändring av tidigare års taxeringar eller ändrade redovisningsprinciper	652 +	
	653 -	
3. Intäkter som ska tas upp men som inte ingår i det redovisade resultatet 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. Ackordsvinster	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. Beräknad intäkt vid valutakursreserv	632 +	
13. Skogsavdrag/substansminskningsavdrag enligt redovisning på sidan 3	781 -	
14. Outnyttjat underskott från tidigare år	809 -	

15. Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord eller ägarförändring	641 +	
Överskott förs in på sidan 1 vid kod 58	777 +	
Underskott förs in på sidan 1 vid kod 70	778 -	

Privatbostadsföretag

Intäkter			
3 % av taxeringsvärdet år 2003	59 +	450 000	
Räntebidrag/Kapitalintäkter + övriga intäkter	44 +	50 000	
Kostnader			
Ränta, tomträtsavgäld m.m.	60 -	800 000	
Outnyttjat underskott från tidigare år	45 -		
Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord	69 +		
Överskott förs in på sidan 1 vid kod 58	73 +		
Underskott förs in på sidan 1 vid kod 70	79 -	300 000	

Utländskt skadeförsäkringsföretag

2 % av premieinkomsten förs in på sid 1 vid kod 58	75	
--	----	--

Lämna nedanstående uppgifter

1. Har bolaget ändrat sina redovisningsprinciper jämfört med föregående år	872	<input type="checkbox"/> Ja	873	<input type="checkbox"/> Nej
2. Kundfordringar har i balansräkningen för beskattningsåret upptagits till ett belopp som understiger nominella värdet med	832			
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 innehafts 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 10 % av andelarna i utländsk jur. person har innehafts 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 delägarätter som inte dragits av (sparat avdrag).	616			
15. Beskattningsårets kapitalförluster på fastigheter som inte dragits av (sparat avdrag).	998			

Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Fysisk person

Utdelning

Utdelning i form av hyresförmån är skattefri. Om privatbostadsföretaget beslutat om annan utdelning räknas den som inkomst av kapital. Inkomsten ska tas upp om utdelningen överstiger beskattningens årsavgifter och andra inbetalningar som medlemmen gör (förutom eventuellt kapitaltillskott). Om medlemmen har en näringsbostadsrätt tas utdelningen upp som inkomst av näringsverksamhet.

Också för den som använder sin bostadsrätt i näringsverksamhet är utdelning i form av hyresförmån skattefri. Övrig utdelning ska tas upp som inkomst av näringsverksamhet.

Observera att bostadsförmån i vissa fall ska tas upp om kostnader för den privata delen dras av i näringsverksamheten. Det som avgör är i vilken utsträckning bostadsrätten används privat, se broschyren "[Skatte-regler för enskilda näringsidkare](#)" (SKV 295).

Uthyrning

Erhållen hyra vid uthyrning av *privatbostadsrätt* räknas som skattepliktig inkomst för den medlem som hyr ut.

Ett schablonavdrag medges med 4 000 kr per lägenhet plus avgiften (förutom eventuella kapitaltillskott) för den uthyrda delen. Man får aldrig dra av mer än vad man fått i inkomst.

Uppgifterna deklarerar på [blankett K3](#). Överskott förs över till deklarationsblanketten under "Inkomst av uthyrning av privatbostad".

Inkomst från uthyrning av *näringsbostadsrätt* ska tas upp som inkomst i näringsverksamheten. Eventuella kostnader för uthyrningen 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 varje år meddela bostadsrättsinnehavarna värdet av varje andel. Privatbostadsföretag ska också lämna kontrolluppgift om värdet till Skatteverket (se sidan 28).

Andel i föreningens förmögenhet beräknas med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningens årsutgång. Om föreningen innehar fastigheten med tomträtt, ska endast taxeringsvärdet för byggnaden tas med i beräkningen.

Till detta ska läggas föreningens tillgångar och skulder från balansräkningen i det bokslut som avslutades före den 1 juli beskattningens år.

En fastighet bör endast medräknas om den finns med i bokslut som avslutats före den 1 juli under beskattningens år. En andel som är en näringsbostadsrätt är inte förmögenhetsskattepliktig.

Exempel

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

Vid taxeringsåret 2005 ska fastigheten tas upp till det taxeringsvärde som gällde den 31 december 2004 (beskattningens årsutgång). Skulder och övriga tillgångar tas upp till det värde som anges i bokslut den 31 december 2003.

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.

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 hur du begär uppskov med vinsten.

Beskattning vid försäljning av näringsbostadsrätt

Vid försäljning av en näringsbostadsrätt ska vinst eller förlust redovisas i inkomstslaget kapital och beräknas enligt kapitalvinstreglerna.

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 förvärvet om detta skedde senare.

De förbättringsutgifter som återförs till beskattning i näringsverksamhet är avdragsgilla vid kapitalvinstberäkningen utan den beloppsbegränsning som annars gäller för förbättringsutgifter. Förbättringsutgifter 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 avdragsrätt för förlust inträder när bindande avtal om överlåtelse finns.

Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Juridisk person

Utdelning

Juridisk person, som är medlem i privatbostadsföretag, beskattas inte för något förmånsvärde även om avgiften till bostadsföretaget understiger marknadsmissig 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

Medlemmen får göra avdrag för inbetalningar till bostadsföretaget såsom för kostnader i näringsverksamheten, om de inte utgör kapitaltillskott eller endast är en återbetalning av pengar som föreningen lagt ut för medlemmens räkning.

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 får dras av som en omkostnad vid kapitalvinstberäkningen.

De förbättringsutgifter som återförs till beskattning i näringsverksamhet är avdragsgilla vid kapitalvinstberäkningen utan den beloppsbegränsning som annars gäller för förbättringsutgifter.

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 räkenskaperna, 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.

Från och med den 1 juli 2003 är kapitalvinster på näringsbetingade andelar skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla. För försäljningar den 1 december 2002 – 30 juni 2003 får förluster på sådana andelar bara dras av mot kapitalvinster på likadana tillgångar, den s.k. fällan. Se vidare i broschyren ["Skatteregler för aktie- och handelsbolag"](#) (SKV 294).

Avdrag för avsättning till periodiseringsfond kan ske om avsättning skett i räkenskaperna. 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. Marknadsvärdet bestäms med ledning av på orten gällande normalhyra. Som utgångspunkt kan användas de genomsnittshyror som används vid fastighetstaxeringen där hänsyn tas till såväl fastighetens läge samt värdeår. Uppgift om genomsnittshyror finns i ["Skattemyndighetens allmänna råd beträffande genomsnittshyror"](#) (SKV 290).

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

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.

Förstagångsupplåtelse

En förening kan ha inkomster från förstagångsupplåtelse 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 direkt avdragsgilla kostnader) av samfälligheten är mindre än 600 kr.

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 av näringsfastighet som är en kapitaltillgång gäller att beräkningen sker i princip enligt kapitalvinstregler för fysiska personer. Redovisning sker dock i inkomstslaget näringsverksamhet.

Tidigare medgivna avdrag för värdeminskning samt förbättrande reparationer och underhåll ska återföras till beskattning i näringsverksamheten i samband med försäljningen. För förbättrande reparationer och underhåll ska återföring göras för kostnader som dragits av under försäljningsåret och de fem närmast föregående beskattningsåren. För värdeminskningsavdragen finns dock ingen tidsbegränsning.

Det belopp som återförts får dras av som en omkostnad vid vinstberäkningen. Förbättringsutgifter som återförs är avdragsgilla utan den beloppsbegränsning som annars gäller för förbättringsutgifter.

Förbättringsutgifter som inte återförs är inte avdragsgilla vid kapitalvinstberäkningen.

Kapitalvinster vid försäljning är skattepliktiga i sin helhet. Kapitalförluster som uppkommit på försäljningar före den 1 juli 2003 får dras av utan begränsningar. Om däremot försäljningen skett efter detta datum gäller nya regler när ett aktiebolag eller en ekonomisk förening säljer en fastighet med kapitalförlust. Sådan förlust får nu bara 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.

Deklarationskyldighet

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

Till deklarationen ska fogas standardiserat räkenskapsutdrag, SRU, som innehåller en balans- och resultaträkning. Dessutom ska "Skattemässiga justeringar" fyllas i på deklarationsblankettens 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 delägar rätt. Utdelning på en delägar rätt 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 och du räknar ut värdet genom att jämföra marknadshyran med vad du har betalat för din lägenhet under året.

Med marknadshyra menas hyran för en hyreslägenhet på orten med motsvarande standard. Som vägledning för beräkning av marknadshyran kan du använda skrivelsen ”Riktvärden för värdering av bostadsförmåner” som finns på vår webbplats www.skatteverket.se under rubriken Rättsinformation/Skrivelser.

Marknadshyran ska minskas med utgifter som bostadsrättshavaren haft för att kunna disponera lägenheten under året. Utgifterna är främst

- årsavgiften för lägenheten. Kapitaltillskott får inte räknas med, se sidan 17 under ”Kapitaltillskott”.
- utgifter för sådana reparationer under året som bostadsrättsinnehavaren enligt avtal ska stå för och som en hyresvärd normalt skulle stått för om lägenheten varit en hyresrätt. Nedsättningen torde i allmänhet kunna motsvara en schablonmässig nedsättning med 5–10 %.

Det som återstår av marknadshyran efter avdrag för ovanstående utgifter utgör ditt bostadsförmånsvärde, som du ska ta upp som utdelning från föreningen i inkomstslaget kapital. Se exempel på sidan 16.

Observera att en viss del av utdelningen kan vara skattefri enligt de s.k. lätttnadsreglerna, se nedan.

Lätttnadsreglerna

Vid beräkning av den årliga skattepliktiga utdelningen kan en viss del av utdelningen vara skattefri enligt de s.k. lätttnadsreglerna.

I normalfallet gäller reglerna även vid utdelning från oäkta bostadsföretag. Undantaget från beskattning gäller även kapitalvinst, se sidan 18 under ”Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag”.

Lätttnadsbeloppet

Lätttnadsbeloppet, dvs. den del av utdelningen som är skattefri, räknas fram genom att lätttnadsunderlaget

multiplikeras 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, eller ringa till vår servicetelefon, 020-567 000, direktval 5713.

Lätttnadssatsen bestäms med två decimaler.

Lätttnadsunderlaget 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.

Lätttnadsunderlaget

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 17 under ”Kapitaltillskott”.

Exempel

A har köpt sin andel/bostadsrättslägenhet för 700 000 kr, vilket därmed utgör A:s lätttnadsunderlag. Statslåneräntan den 30 november 2001 var 4,94 % vilket innebär att lätttnadssatsen för inkomståret 2002 blir 3,46 % (0,7 x 4,94).

A:s lätttnadsbelopp uppgår därmed till 24 220 kr (3,46 % av 700 000 kr) 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 2002	År 2003
Marknadshyra per år	75 000 kr	80 000 kr
Nedsättning för reparationer (10 % av marknadshyran)	- 7 500 kr	- 8 000 kr
Avgift till föreningen	- 55 000 kr	- 57 000 kr
Bostadsförmån/Utdelning (punkt 6 på K12)	12 500 kr	15 000 kr

Exempel för år 2002

Uppgifter för beräkning av skattefri utdelning		K12
Den skattskyldiges namn	Inkomstår	Deklarationsbilaga nummer
Den skattskyldiges personnummer	2002	
Företagets namn (firma)		
Företagets organisationsnummer		

Upplysningar finns på baksidan.

A. Beräkning av utdelning som är skattefri

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

Se exemplet: Beräkning av bostadsförmån/Utdelning

6. Utdelning på aktierna/andelarna under inkomståret.	+ 12 500
7. Lätttnadsbelopp (3,46 % av beloppet vid A.5.)	- 24 220
8. Kvarstående sparad lätttnadsutrymme från tidigare år.	- 0
9. Skattepliktig utdelning (+) förs till inkomst av kapital vid punkt 50 i Inkomstdeklaration 1	=(+) 0
10. Sparad lätttnadsutrymme (-) till påföljande år.	=(-) 11 720

B. Beräkning av Löneunderlag

Exempel för år 2003

Den skattskyldiges namn	Uppgifter för beräkning av skattefri utdelning Inkomstår 2003	K12 Deklarationsbilaga nummer
Den skattskyldiges personnummer		
Företagets namn (firma)		
Företagets organisationsnummer		

Upplysningar finns på baksidan.
www.skatteverket.se

A. Beräkning av utdelning som är skattefri

	Kr
1. Omräknat omkostnadsbelopp på aktierna/andelarna.	+ 700 000
2. Uppskov vid utdelningstillfället (om ej utdelning uppskov vid årets utgång).	-
3. Löneunderlag. Belopp vid B.4. nedan.	+
4. Kvarstående sparad lättnadsutrymme från tidigare år.	+ 11 720
5. Underlag för beräkning av skattefri utdelning.	= 711 720

6. Utdelning på aktierna/andelarna under inkomståret.	01 + 15 000
7. Lättnadsbelopp (3,40 % av beloppet vid A.5.)	- 24 199
8. Kvarstående sparad lättnadsutrymme från tidigare år.	- 11 720
9. Skattepliktig utdelning (+) förs till inkomst av kapital vid punkt 50 i Inkomstdeklaration 1.	02 =(+)
10. Sparad lättnadsutrymme (-) till påföljande år.	=(-) 20 919

B. Beräkning av Löneunderlag

Karaktärsbyte

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

Hur utdelningen deklarerar

Beräkningen av lättnadsbeloppet görs på [blankett K12](#) och bifogas inkomstdeklarationen. Blankett K12 är avsedd för utdelning på aktier men kan även användas vid utdelning från oäkta bostadsföretag.

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 lättnadsutrymme" på blankett K12 vid nästkommande års taxering.

Uthyrning av lägenhet

Erhållen hyra av s.k. andrahandsuthyrning räknas som inkomst av kapital för medlem i oäkta bostadsföretag. Detta gäller oavsett om uthyrningen gäller bostad eller lokal. Om hyran inte är marknadsmässig, t.ex. på grund av uthyrning till närstående, ska ett belopp motsvarande skillnaden mellan erhållen hyra och marknadsmässig hyra redovisas som utdelning.

Ränteutgifter

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

Kapitaltillskott

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

Under bostadsförmånsavsnittet framgår att vissa förbättringskostnader får avräknas från bostadsförmånen. Sådana förbättringskostnader som inte har avräknats från bostadsförmånen kan i stället räknas som kapitaltillskott, om det klart framgår i t.ex. ett avtal eller i föreningens andelskapitalkonto att det är ett sådant. Om en medlems inbetalningar till föreningen, för t.ex. amorteringar, har skett med ett belopp som överstiger årsavgifter eller liknande så får medlemmen avräkna inbetalningen från en bostadsförmån eller uthyrningsintäkt i deklarationen, om inbetalningen inte kan hänföras till kapitaltillskott.

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" på sidan 17. En förbättringsutgift kan ses som ett kapitaltillskott om det rubricerats som ett sådant. Utgifter för byggnadsåtgärder påverkar annars normalt inte omkostnadsbeloppet.

Lättnadsreglerna gäller också för fysisk person vid försäljning av en andel i ett oäkta bostadsföretag, se under "Lättnadsreglerna" på sidan 15. Om det kvarstår något outnyttjat lättnadsbelopp har man rätt att räkna av detta från kapitalvinsten. Observera att sparad lättnadsutrymme endast får minska en kapitalvinst men inte öka en kapitalförlust.

Försäljningen redovisas på [blankett K4](#) (plus blankett K12 om lättnadsreglerna tillämpas). Kapitalvinsten är skattepliktig i sin helhet och en kapitalförlust är avdragsgill till 70 %.

Exempel: Redovisning av försäljning

Totala beloppet för försäljning av andelar i företaget		=
C. 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 sparad lättnadsutrymme till den del den hör till de sålda aktierna/andelarna. Endast vid kapitalvinst. **		- 20 919
5. Kapitalvinst/Kapitalförlust. Beloppet förs in på blankett K4, avsnitt A. eller blankett K1, punkt 8 ***.		= 179 081

SKV 2112 utgåva 7 03-10

K12

* Ersättningar till arbetstagare som innehar kvalificerade andelar i företaget eller annat företag inom samma koncern ska inte tas med.
 ** Får inte medföra kapitalförlust.
 *** På blankett K1 tas 70 % av kapitalförlusten upp.

Uppskovsavdrag

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).

När ny bostad utgörs av en andel i ett oäkta bostadsföretag

I de fall en andel i ett oäkta bostadsföretag förvärfvas som ersättning för den avyttrade bostaden, kan slutligt uppskovsavdrag inte medges. Endast en privatbostadsrätt kan utgöra ersättningsbostad.

En nybyggd bostadsrättslägenhet kan dock utgöra ersättningsbostad för den som säljer en ursprungsbostad under inkomståret 2003 eller senare även om föreningen inte uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag. I detta avseende jämföras nämligen föreningen med ett privatbostadsföretag om bostadsrättsföreningen tillhandahåller bostäder till medlemmar och byggnaden är så ny att fastigheten inte fått något värdeår vid fastighetstaxeringen eller föreningen ännu inte betalar fastighetsskatt på bostadsdelen.

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 bryter ut den del av taxeringsvärdet för byggnaden som avser bostadsdelen. 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.

Exempel

En brf äger en hyresfastighet med taxeringsvärdet 10 miljoner kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 6 miljoner kr. Av detta belöper 4 miljoner kr på lokaler och 2 miljoner kr på bostäder. Föreningens skulder uppgår till 5 miljoner kr.

Det bokförda värdet av föreningens nettotillgångar uppgår således till 5 miljoner kr (10 miljoner kr - 5 miljoner kr). Det finns tio andelar med lika delar i föreningen, vilka alla är bostäder. Lokalerna är upplättna med hyresrätt. Varje andels del av nettotillgångarna blir därmed 500 000 kr.

Den del av byggnaden som utgörs av bostäder har ett värde på 2 miljoner kr. När det gäller föreningens skulder kan 1 miljon kr av de 5 miljoner kr (2/10 av fastighetens totala taxeringsvärde x 5 miljoner kr) anses belöpa på bostadsdelen. Nettovärdet av bostadsdelen uppgår alltså till 1 miljon kr (2 miljoner kr - 1 miljon kr) vilket kan fördelas med 100 000 kr på varje andel.

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 500 000 kr, enligt beräkningen ovan. Av dessa avser 100 000 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.

$100\,000/500\,000\text{ kr} = 20\%$. A får då göra avdrag med samma andel dvs. 20 % av sin egen skuld, 20 000 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 som ägs av ett aktiebolag eller en ekonomisk förening anses alltid vara näringsbetingad.

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

En andel i ett oäkta bostadsföretag jämföras vid försäljning med en andel i en ekonomisk förening.

Om föreningen vid ingången av året inte utgör ett privatbostadsföretag anses andelen utgöra en andel i ett oäkta bostadsföretag. Detta kan t.ex. bli fallet om föreningen är nybildad under året.

Det är förhållandena vid årets ingång som avgör om försäljningen avser en andel i ett oäkta bostadsföretag eller en andel i ett privatbostadsföretag.

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 17 under "Kapitaltillskott".

För juridiska personer gäller att kapitalvinst och kapitalförlust är skattepliktiga respektive avdragsgilla i sin helhet. Obeservera dock att kapitalförluster i vissa fall bara är avdragsgilla mot motsvarande kapitalvinster, den s.k. fällan. Se vidare i broschyren ["Skatteregler för aktie- och handelsbolag"](#) (SKV 294).

Från och med den 1 juli 2003 är kapitalvinster på näringsbetingade andelar skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla. En onoterad andel som ägs av ett aktiebolag eller en ekonomisk förening anses alltid vara näringsbetingad.

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. Rörarbeten, 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 lägenhetsyta. 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 enligt vanliga regler.

Bostadsrättsföreningen ska enligt vanliga regler erlagga 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

Fastighetsskatt beräknas för ett beskattningsår. Om beskattningsåret är kortare eller längre tid än tolv månader, ska underlaget för fastighetsskatten jämkas uppåt eller nedåt.

Taxeringsvärdet för beskattningsåret ligger till grund för fastighetsskatten. Även om föreningen innehar fastigheten med tomträtt, utgör det totala taxeringsvärdet underlag för fastighetsskatt.

Dämpningsregel för fastighetsskatt

En dämpningsregel har införts för fastighetsskatt på bostäder. Om taxeringsvärdet 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.

De nya reglerna tillämpas från och med 2004 års inkomsttaxering för småhus och från 2005 års inkomsttaxering för hyreshus.

Exempel

Taxeringsvärdet på ett hyreshus var vid 2003 års fastighetstaxering 8 200 000 kr för bostadsdelen och 1 500 000 kr för lokaldelen. Vid 2004 års förenklade fastighetstaxering höjs värdet för bostadsdelen i ett hyreshus till 10 450 000 kr. Taxeringsvärdet för lokaldelen höjs till 2 100 000 kr.

I deklarationen 2005 är underlaget för fastighetsskatt för bostadsdelen förtryckt med 8 950 000 kr, dvs. 8 200 000 kr + 1/3 av 2 250 000 kr.

I 2006 års deklaration blir underlaget för fastighetsskatt på bostadsdelen 9 700 000 kr, dvs. 8 200 000 kr + 2/3 av 2 250 000 kr. I 2007 års deklaration har höjningen slagit igenom helt och underlaget är 10 450 000 kr.

För lokaldelen sker ingen fördelning av höjningen. Taxeringsvärdet för den är förtryckt med 2 100 000 kr alla tre åren.

Observera att fördelningen av höjningen endast gäller fastighetsskatten. Schablonintäkten på 3 % som ska tas upp vid inkomsttaxeringen beräknas vid 2005 års inkomsttaxering direkt på det nya värdet.

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

Bostadsrättsföreningen i exemplet ovan har räkenskapsår 1 juli till 30 juni. Underlaget för fastighetsskatt taxeringsåret 2005 (dvs. räkenskapsåret 1 juli 2003 till 30 juni 2004) beräknas enligt följande:

Bostadsdelen: $6/12 \times 8\,200\,000 \text{ kr} + 6/12 \times 8\,950\,000 \text{ kr} = 8\,575\,000 \text{ kr}$.

Lokaldelen: $6/12 \times 1\,500\,000 \text{ kr} + 6/12 \times 2\,100\,000 \text{ kr} = 1\,800\,000 \text{ kr}$.

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.

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.

För bestämmelserna i övrigt hänvisas till broschyren "[Fastighetsskatt](#)" (SKV 296).

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 också skyldiga att upprätta en *årsredovisning*. Detta innebär bl.a. att de ska upprätta resultaträkning och balansräkning. Kopior av handlingarna ska hållas tillgängliga för alla som är intresserade senast en månad efter det att föreningsstämman fastställt balansräkningen och resultaträkningen. Årsredovisningen ska i vissa fall sändas in till Bolagsverket, se under "Näringsverksamhet i bostadsrättsföreningar".

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, man kan i stället ha ett s.k. *brutet räkenskapsår*. Ett brutet räkenskapsår för en ekonomisk förening får bara följa något av följande tre alternativ; 1/5–30/4, 1/7–30/6 eller 1/9–31/8.

Av föreningens stadgar ska föreningens räkenskapsår framgå.

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 den ska börja gälla.

Näringsverksamhet i bostadsrättsföreningar

Bokföringsnämnden har i ett allmänt råd, BFN AR 2002:13, uttalat att en bostadsrättsförening normalt bedriver näringsverksamhet, oavsett om föreningen hyr ut bostäder och lokaler till andra hyrestagare än medlemmarna. Därför ska en bostadsrättsförening, där nettovärdet av tillgångarna på balansräkningen de två senaste räkenskapsåren överstiger 1 000 prisbasbelopp, låta en finansieringsanalys ingå i årsredovisningen samt lämna minst en delårsrapport för räkenskapsåret. En sådan förening ska också offentliggöra årsredovisningen och delårsrapporten genom att lämna in nämnda handlingar till Bolagsverket. Dessutom ska minst en revisor i föreningen vara auktoriserad eller godkänd.

För 2004 är prisbasbeloppet 39 300 kr. Nettovärdet av tillgångarna ska därmed överstiga 39 300 000 kr för att ovan nämnda regler ska gälla detta år. Aktuellt prisbasbelopp hittar du på www.skatteverket.se eller om du ringer servicetelefonen, 020-567 000, direktval 5701.

Registrering hos Skatteverket

Bostadsrättsföreningar är skyldiga att hos Skatteverket anmäla sig som arbetsgivare om de

- kommer att ha anställda,
- betalar ut ersättning för arbete till personer som inte har F-skattsedel.

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 "[Skattekonto för företagare](#)" (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 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 hänför sig 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"](#) (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, 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 kan dock vara momspliktig om den sker i sådan omfattning att verksamheten bedöms som yrkesmässig.

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 två typer av skattsedlar, F-skattsedel eller A-skattsedel. Den som inte har F-skatt har automatiskt A-skatt. Skattsedeln bestämmer vem, uppdragsgivaren eller uppdragstagaren, som ska göra avdrag för och betala in den preliminära skatten och betala de sociala avgifterna på ersättning för utfört arbete.

En enskild näringsidkare som har F-skattsedel betalar själv sin preliminärskatt, där bland annat sociala avgifter ingår.

För en privatperson eller enskild näringsidkare som har A-skattsedel ska uppdragsgivaren normalt göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter eller – om uppdragstagaren vid ingången av året är 65 år eller äldre – särskild löneskatt på vissa förvärvsinkomster. 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. 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 skattpliktiga 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.

Särskild löneskatt på förvärvsinkomster

Om mottagaren är 65 år eller äldre vid årets ingång betalar man särskild löneskatt eller ålderspensionsavgift och särskild löneskatt i stället för arbetsgivaravgifter. Dessa är något lägre än arbetsgivaravgifterna.

Hur beräknas arbetsgivaravgifterna?

Procentsatsen för arbetsgivaravgifterna fastställs varje år och förtrycks på skattedeklarationen.

[Aktuella procentsatser](#) hittar du på vår webbplats www.skatteverket.se eller om du ringer vår service-telefon 020-567 000, direktval 5702.

Nedsättning av arbetsgivaravgifter

Den som är registrerad som arbetsgivare får i skattedeklarationen göra avdrag från arbetsgivaravgifterna med 5 % av *avgiftsunderlaget* men det finns dock 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. Inom stödområde A är stödet, med vissa undantag, utvidgat till 15 % från år 2002.

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 Skatteverkets webbplats 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 "[Skattekonto för företagare](#)" (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 skatt-sedlars rättsverkningar, skatteavdrag och arbets-givaravgifter, se broschyren "[Skatteavdrag och arbets-givaravgifter](#)" (SKV 401).

Kontrolluppgifter

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

Kontrolluppgift för varje medlem ska lämnas till Skatteverket för varje kalenderår senast den 31 januari närmast följande kalenderår. Uppgifterna ska lämnas på ADB-medium eller kontrolluppgiftsblankett.

Ersättning för utfört arbete

Den som betalat ut arvoden/ersättning för utfört arbete, givit ut skattepliktig förmån eller kostnadsersättning under året ska lämna kontrolluppgift. 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 – oäkta förening

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 – bostadsförmån". Observera att hela utdelningsbeloppet ska

anges (marknadshyran minus schablonmässig ned-sättning), även om utdelningen kan vara delvis skattefri pga. 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 2003 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 – privatbostadsrätt

Ett privatbostadsföretag ska fr.o.m. taxeringsåret 2003 lämna kontrolluppgift om värdet av en medlems andel i ett privatbostadsföretag. 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".

Kontrolluppgift ska lämnas på blankett [KU56](#) (SKV 2342).

Samråd enligt SFS 1982:668 har skett med Näringslivets Regelnämnd.	Uppgiftslämnarens namn och adress Brf Tornet Lillvägen 3 123 45 Småstad	KONTROLLUPPGIFT Utdelning och innehav av delägarätter ^① KU31	Den skattskyldiges person-/orgnr ^② XXXXXXXX-XXXX	
	Uppgiftslämnarens person-/organisationsnummer XXXXXXXX-XXXX	Inkomstår 2004	570 Specifikationsnr (obligatoriskt) ^③	
	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. www.skatteverket.se	Den skattskyldiges namn och adress Berit Ek Lillvägen 3 123 45 Småstad	Rättelsedatum 40	Delägare i fåmansföretag ④ 61
	Namn på aktien/andelen (delägarätten) ^⑤ 571 Brf Tornet	Antal aktier/andelar vid årets utgång ^⑥ 573 1	Utbetald utdelning m.m. ^⑦ 574 15 000	

Försäljning (avyttring) av privatbostadsrätt

Ett privatbostadsföretag ska lämna kontrolluppgift vid försäljning/avyttring av privatbostadsrätt. Kontrolluppgift ska lämnas för privatpersoner och dödsbon. Kontrolluppgiften lämnas på blankett [KU55](#) (SKV 2324).

Exempel

Anton Antonsson och hans fru Antonia har överlåtit sin privatbostadsrätt i Bostadsrättsföreningen Atle den 21 januari 2004 för 700 000 kr tillsammans. De ägde hälften var och köpte bostadsrätten den 21 juni 1997 för 250 000 kr och har lämnat 50 000 kr vardera i kapitaltillskott. Kontrolluppgiften som bostadsrättsföreningen upprättar för Antons överlåtelse ser ut enligt exemplet nedan.

En motsvarande kontrolluppgift ska lämnas för Antons fru.

För förklaring av de begrepp som finns på kontrolluppgiften, se broschyren ["Försäljning av bostadsrätt"](#) (SKV 321).

Om köpet skett stegvis vid flera olika tillfällen (t.ex. genom köp mellan makar eller bodelning) är det datumet för första köpetillfället som ska anges på kontrolluppgiften.

För en medlem som har sålt flera bostadsrätter i samma förening måste alltid ett specifikationsnummer anges i ruta 570.

Samråd enligt SFS 1982:668 har skett med Näringslivets Regelnämnd.	Uppgiftslämnarens namn och adress BRF AHe Avägen 11 111 11 A-stad	KONTROLLUPPGIFT Avyttring av bostadsrätt m.m.	KU55 Överlåtarens person-/orgnr XXXXXX-XXXX	
	Uppgiftslämnarens organisationsnummer XXXXXX-XXXX	Bostadsrätts/lägenhetens beteckning ③ 630 1:11	Inkomstår 2004	570 Specifikationsnr ②
	Upplysningar finns på baksidan och i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar", SKV 378.		Överlåtarens namn och adress Anton Antonsson B-vägen 22 222 22 B-stad	
	Rättelsesdatum ifylls om denna kontrolluppgift ersätter en tidigare insänd kontrolluppgift.		Rättelsesdatum 40	
Belopp anges i hela kronor. www.skatteverket.se		Uppgifter om överlåtarens förvärv		
Uppgifter om överlåtelsen		Tidpunkt för förvärvet ④ 640 1997-06-21		
Tidpunkt för överlåtelsen ④ 631 2004-01-21	Överlättn andel ⑤ 632 50 %	Förvärvad andel ⑤ 641 50 %	Tidpunkt för förvärvet tidigare lagd till följd av förvärv genom arv, gåva, bodelning eller liknande ⑥ 642	
Endast del av bostadsrätten överlättn ⑤ 637	Överlåtelsen har skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande ⑥ 633	Förvärvspris (bruttobelopp) ⑦ 643 250 000	Bostadsrätts andel av inre reparationsfond vid förvärvet ⑧ 644	
Om överlåtelsen skett genom köp, byte eller liknande lämnas även nedanstående uppgifter:		Bostadsrätts andel av inre reparationsfond vid överlåtelsen ⑧ 635	Bostadsrätts andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 ⑩ 645	
Överlåtelsepris (bruttobelopp) ⑦ 634 700 000	Kapitaltillskott för amortering av lån eller finansiering av förbättringsarbeten på fastigheten ⑨ 636 100 000			



SKV 2324 utgåva 11 04-03

Skatteverkets exemplar.

Rättelse av tidigare inlämnad kontrolluppgift

Rättelse av felaktiga uppgifter kan göras antingen på ADB-medium eller också 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).
- *Rättelsedatum 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 rättelsedatum.

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.

VIKTIGT

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

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. Programmet kan användas för att lämna de vanligaste typerna av kontrolluppgifter, nämligen

- lön
- ränteutgift och skuld
- ränteinkomst
- utdelning och innehav av delägarätter
- försäljning av bostadsrätt
- förmögenhetsvärde för bostadsrätt.

Möjligheten finns även att redovisa över annat ADB-medium, se broschyren ["Kontrolluppgifter – teknisk beskrivning"](#) (SKV 260).

ADB-mediet ska skickas till Skatteverkets inläsningscentral. Inga brev eller meddelanden ska skickas med ADB-mediet. Sådant ska i stället skickas till föreningens skattekontor.

Broschyrer och kontrolluppgiftsblanketter finns att beställa via Skatteverkets servicetelefon 020-567 000 eller ladda ner via vår webbplats www.skatteverket.se.

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, 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. säsonsregistrering och bara lämnar skattedeklaration någon gång per år
- föreningen tecknas av flera personer gemensamt.

Ett ombud, t.ex. en bokföringsbyrå, har inte rätt att lämna skattedeklaration för föreningens räkning. Däremot kan bokföringsbyrån skicka över uppgifterna på fil till föreningens företrädare och som sedan i sin tur hämtar upp uppgifterna, skriver under och skickar in. [Läs mer](#) på www.skatteverket.se (sökväg E-tjänster/Skattedeklaration/Skapa deklaraionsuppgifter på fil).

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 var 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.

Porto betalt
Port payé
Suéde

B Vid eventuell retur skickas försändelsen till närmaste skattekontor.

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).

[Skattemyndigheternas allmänna råd beträffande genomsnittshyror](#) (SKV 290).

[Kontrolluppgifter – teknisk beskrivning](#) (SKV 260).

[Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m.](#) (SKV 304),
direktval 7612.

[Kontrolluppgifter – ränta, utdelning m.m.](#) (SKV 373),
direktval 7613.

[Skatteregler för privatpersoner](#) (SKV 330),
direktval 7103.

[Dags att deklarerera – Näringsverksamhet med årsbokslut](#) (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.

[Skattekonto för företagare](#) (SKV 409), *direktval 7702.*

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

[Momsbroshyren](#) (SKV 552), *direktval 7607.*

[Frivillig skattskyldighet för moms](#) (SKV 563).

Självbetjäning dygnet runt:

Webbplats: www.skatteverket.se

Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service:

Växel: 0771-778 778

Skatteupplysning: 0771-567 567

Skatteupplysningens öppettider:

Måndag–torsdag kl. 8–19, fredag kl. 8–16