

Beskattningsår

Blanketten ska **inte** lämnas till Skatteverket men bör sparas eftersom Skatteverket kan begära in en redogörelse hur resultatet har beräknats.

Siffror i ring - se bifogade upplysningar.

Beräkning av överskott och underskott

För privatbostadsföretag gäller särskilda skatteregler. Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del (minst 60 %) består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Ett företag som inte uppfyller dessa krav, s.k. oäkta bostadsföretag, ska tillämpa allmänna regler och ska därför inte använda denna hjälpblankett.

Företaget ska endast redovisa överskott eller underskott på deklaraionsblankettens första sida, p. 1.1 eller 1.2 i Inkomstdeklaration 2. Denna hjälpblankett kan användas för att beräkna detta resultat.

För ytterligare information, se broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378). I broschyren under Beskattning av privatbostadsföretag finns det ett exempel som visar hur hjälpblanketten ska fyllas i och var underskott/överskott ska anges i inkomstdeklarationen.

Beräkningen av om ett överskott eller underskott uppkommer för beskattningsåret görs enligt följande

Skattepliktiga kapitalintäkter ^① ^④	+
Överskott som hör till annat än fastigheten ^②	+
Avdragsgilla kapitalkostnader ^③ ^④	-
Underskott som hör till annat än fastigheten ^{⑤a}	-
Outnyttjat underskott från tidigare år ^{⑤b}	-
Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord ^{⑤c}	+
Överskott som ska redovisas i p. 1.1	=
Underskott som ska redovisas i p. 1.2	=

Upplysningar

Intäkter och kostnader som inte ska redovisas

Resultat från fastigheten

Ett privatbostadsföretag ska inte ta upp några intäkter, t.ex. årsavgifter, inkomster från hyresupplåtelse, upplåtelse av reklam- eller antennplats eller räntebidrag och får inte dra av några kostnader, t.ex. räntekostnader eller driftkostnader, som hör till fastigheten.

① Skattepliktiga kapitalintäkter

Räntor m.m.

Föreningen ska ta upp kapitalintäkter, t.ex. utdelningar, schablonintäkt på fondandelar, kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter. För inkomster från samfälligheter se vidare under ④.

När det gäller ränteinkomster ska de inte tas upp till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

② Överskott som hör till annat än fastigheten

Om föreningen har inkomst av t.ex. matservering, bilpool, motionsanläggning eller café, betraktas detta som en skattepliktig inkomst av näringsverksamhet som ska redovisas som en inkomst som hör till annat än fastigheten. Läs mer i broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294). Ett privatbostadsföretag får inte göra avsättning till periodiseringsfond.

Annan näringsverksamhet än fastighetsförvaltning ska redovisas på standardiserat räkenskapsutdrag. För denna verksamhet ska dessutom skattemässiga justeringar redovisas. Överskott läggs till i beräkningarna i ruta "Överskott som hör till annat än fastigheten".

③ Avdragsgilla kapitalkostnader

Kapitalkostnader som är hänförliga till fastigheten t.ex. räntekostnader på lån som är nedlagda i fastigheten är inte avdragsgilla. Däremot kan andra kapitalkostnader dras av som t.ex. räntekostnader på andra lån än sådana som är nedlagda i fastigheten och förluster vid avyttring av värdepapper. Vid avyttring av fastighet med kapitalförlust gäller särskilda regler, se vidare i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313). För kostnader i samfällighet se vidare under ④.

④ Inkomster och utgifter 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.

Som inkomst och utgift från en samfällighet som inte själv beskattas, ska privatbostadsföretaget endast redovisa avkastning av kapital (dvs. ränteintäkter och utdelning) och bara till den del avkastningen överstiger 600 kr samt kapitalvinster och kapitalförluster. Som intäkt ska således inte erhållna statliga räntebidrag tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital, tomträttsavgäld eller för återbetalning av statliga räntebidrag. Däremot kan andra kapitalkostnader dras av som t.ex. förluster vid avyttring av värdepapper.

Ett privatbostadsföretag ska ta upp utdelning som den får från en samfällighetsförening som själv beskattas för sina inkomster och utgifter.

Läs mer i broschyren "Skatteregler för samfälligheter" (SKV 293). Broschyren finns bara som pdf-fil på www.skatteverket.se.

⑤ Underskott och ackord

a) Underskott som hör till annat än fastigheten

Om privatbostadsföretaget även bedriver annan näringsverksamhet än fastighetsförvaltning ska, som angivits vid ②, denna verksamhet redovisas på standardiserat räkenskapsutdrag. För denna verksamhet ska dessutom skattemässiga justeringar redovisas. Underskott läggs till i beräkningarna i ruta "Underskott som hör till annat än fastigheten".

b) Outnyttjat underskott från tidigare år

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

Uppgift om underskott från föregående år förtrycks på sidan 2 i inkomstdeklarationen. Företaget måste själv kontrollera detta belopp och föra in det i redovisningen ovan.

Ett underskott av näringsverksamhet från det föregående beskattningsåret ska dras av i den utsträckning det inte finns några begränsningar för detta. Ett exempel på en sådan begränsning är att bostadsföretaget är eller har varit försatt i konkurs.

c) Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord

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.