

Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar

Innehåll

Definitioner	3	Kapitaltillskott	15
Bra att veta	4	Försäljning av en oäkta bostadsrätt.....	15
Broschyrer och blanketter	4	Beskattning av medlem i oäkta	
Ny adress m.m.....	4	bostadsföretag – Juridisk person.....	18
Avveckling av förening	4	Utdelning	18
Privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag?	4	Uthyrning av lägenhet.....	18
Hur görs bedömningen?.....	4	Räntor	18
Beskattning av privatbostadsföretag	7	Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag	18
Resultat som hör till fastigheten	7	Självförvaltning	18
Resultat som inte hör till fastigheten	7	Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	19
Inkomster från samfällighetsförening.....	7	Brutet räkenskapsår	20
Underskott och ackord	8	Delägare i samfällighetsförening	
Försäljning av fastigheten	8	med särskild taxeringsenhet.....	20
Likvidation	8	Nybyggda hus	20
Deklarationskyldighet	8	Föreningens bokföringskyldighet	20
Beskattning av medlem i privat-		Löpande bokföring	20
bostadsföretag – Fysisk person	10	Årsredovisning	20
Utdelning	10	Arkivering	21
Uthyrning	10	Föreningens räkenskapsår.....	21
Ränteutgifter	10	Omläggning av räkenskapsår	21
Försäljning av privatbostadsrätt	10	Registrering hos Skatteverket	21
Försäljning av näringsbostadsrätt.....	10	Arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och F-skatt.....	21
Övrigt	11	Betalning av preliminär skatt	21
Friköp – likvidation	11	Deklarationstidpunkter	22
Beskattning av medlem i privat-		Mervärdesskatt	22
bostadsföretag – Juridisk person	11	Frivillig skattskyldighet.....	22
Utdelning	11	Uttagsbeskattning.....	23
Uthyrning av lägenhet.....	11	Parkeringsverksamhet.....	23
Ränteutgifter.....	11	Arbetsgivarredovisning	23
Övriga utgifter	11	Är betalningsmottagaren godkänd för F-skatt?	24
Försäljning av näringsbostadsrätt	11	När ska bostadsrättsföreningar göra skatteavdrag?	24
Beskattning av oäkta bostadsföretag	12	När ska bostadsrättsföreningar betala arbetsgivaravgifter?.....	24
Uttagsbeskattning.....	12	Hur beräknas arbetsgivaravgifterna?.....	24
Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt	12	När ska arbetsgivaravgifter och avdragen	
Bostadsrättsförening utan fastighet	12	skatt redovisas och betalas?	24
Inkomster från samfällighetsförening.....	12	Säsongregistrering	24
Underskott och ackord	13	Lämna moms- och arbetsgivar-	
Försäljning av fastighet	13	deklarationer via www.skatteverket.se	25
Deklarationskyldighet	13	Kontrolluppgifter	25
Om ett oäkta bostadsföretag blir ett		Ersättning för utfört arbete	26
privatbostadsföretag eller vice versa	13	Utdelning	26
Beskattning av medlem i oäkta		Överlåtelse av bostadsrätt.....	26
bostadsföretag – Fysisk person	14	Kapitaltillskott	30
Bostadsförmån och annan utdelning	14	Avdragsgilla kapitaltillskott i privatbostadsföretag	30
Uthyrning av bostadsrätten	15	Avdragsgilla kapitaltillskott i oäkta bostadsföretag	31
Ränteutgifter.....	15	Fastighetstaxering	31

Broschyren vänder sig till bostadsrättsföreningar och deras medlemmar och behandlar de skattefrågor som är aktuella oavsett om 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.

För dig som vill veta mera, finns hänvisningar till ytterligare information i broschyren.

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

Definitioner

Beskattningsår

Beskattningsår är för fysiska personer kalenderår och för juridiska personer räkenskapsår.

Bostadsförening

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

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

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

Bostadsföretag

Samlingsbeteckning på ekonomiska föreningar eller aktiebolag som tillhandahåller bostäder till sina medlemmar/delägare. Beroende på verksamhet klassificeras bostadsföretag som privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättsförening

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

Medlem

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

Näringsbostadsrätt

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

Oäkta bostadsföretag

Bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag.

Privatbostad:

Bostadsrätt i ett privatbostadsföretag 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 närstående till medlemmen.

Privatbostadsföretag (tidigare benämnt äkta bostadsföretag)

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.

Privatbostadsrätt

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

Äkta bostadsföretag:

Tidigare benämning på privatbostadsföretag, se ovan.

Bra att veta

Broschyrer och blanketter

Broschyrer kan du

- beställa på Skatteverkets servicetelefon, 070-567 000
- ladda ner från www.skatteverket.se.

Blanketter kan du

- beställa på Skatteverkets servicetelefon, 070-567 000 eller på www.skatteverket.se
- ladda ner från www.skatteverket.se.

Observera att försäljning av en oäkta bostadsrätt eller bostadsförmån och annan utdelning från ett oäkta bostadsföretag deklarerar på blankett K9 från och med deklarationen 2019 (tidigare blankett K12).

Privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag?

En bostadsrättsförening beskattas antingen som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag. Ett privatbostadsföretag beskattas inte för inkomster som hör till fastigheten, se sidorna 7–9. Ett oäkta bostadsföretag beskattas däremot på samma sätt som andra ekonomiska föreningar och aktiebolag, d.v.s. i princip ska samtliga intäkter och kostnader tas med vid inkomstberäkningen, se sidorna 12–13.

Bedömningen om en förening är att anse som privatbostadsföretag eller inte görs utifrån förhållandena vid varje beskattningsårs utgång. Skatteverket prövar om föreningens egen bedömning i inkomstdeklarationen 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 de är medlemmar i ett privatbostadsföretag eller i ett oäkta bostadsföretag.

Hur försäljningen av en bostadsrätt ska deklarerar avgörs av om föreningen är ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag vid ingången av det år bostadsrätten säljs.

Uppskov med beskattningen av kapitalvinsten kan medges om föreningen vid försäljningstillfället uppfyller förutsättningarna för att vara ett privatbostadsföretag. Dess-

Ny adress m.m.

Om föreningen har bytt adress, ska det anmälas till Bolagsverket via www.bolagsverket.se eller www.verksam.se.

Avveckling av förening

Anmäl avveckling av föreningen hos Bolagsverket.

utom måste samtliga övriga villkor vara uppfyllda för att uppskov ska kunna medges. Läs mer under avsnitten om medlemmens beskattning på sidorna 10–11 och 14–18.

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. Beräkningen görs utifrån hyresvärdena för fastigheten.

När en bostadsrättsförening inte ensam äger fastigheten kan reglerna för privatbostadsföretag inte tillämpas. Det samma gäller om det finns mindre än tre bostadslägenheter i föreningens fastighet.

Gränsfall

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

I gränsfall bör beaktas om insatser eller årsavgifter avseende lokaler eller annan inte kvalificerad användning,

bidragit till att finansiera medlemmars boende. Föreligger inte någon sådan finansiering talar detta för att företaget i vissa fall kan utgöra ett privatbostadsföretag trots att en något mindre del av lägenheterna än som motsvarar 60 % av hyresvärdet upplåtits till medlemmars boende. Detta kan vara fallet om samtliga bostadslägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt samtidigt som det framgår att storleken på insatser eller årsavgifter är fördelade så att medlemmarnas boende inte finansieras genom de insatser eller årsavgifter som gäller för lokaler.

Om en förening inledningsvis inte lyckats få tillräckligt antal medlemmar och därför i viss omfattning hyr ut bostadslägenheter till utomstående, kan föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag även om en något mindre del av lägenheterna upplåtits till medlemmars boende än vad som normalt krävs. Detta gäller endast andra fall än då hyresrätter ombildas till bostadsrätter t.ex. vid nyproduktion.

Så kallad garantiregel

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

Kvalificerad användning

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

Om en medlem själv bor i sin lägenhet eller hyr ut den bör inte inverka på bedömningen så länge den uppfyller kraven för att utgöra en privatbostad. Har en medlem flera bostadslägenheter, bör de lägenheter som medlemmen hyr ut till andra än närstående inte anses ha använts till medlemmars boende.

Okvalificerad användning

Till den okvalificerade användningen räknas t.ex.

- bostadslägenheter med hyresrätt
- lokaler
- bostadsrättslägenheter till juridiska personer
- antenn- eller reklamplats eller dylikt
- parkeringsplatser/garage. (Upplåtelse direkt till medlemmar kan dock vara kvalificerad, se nedan under "Garage".)

- gemensamhetsutrymmen som i normalfallet saknar ett naturligt samband med bostaden, som t.ex. festlokal samt övernattningslägenhet
- bostadsrätter som hyrs ut av medlemmar till ett företag som sköter driften
- rörelseinkomster.

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 upplåtits med bostadsrätt i föreningen.

Upplåter bostadsrättsföreningen ett garage till exempelvis ett utomstående parkeringsbolag som i sin tur skriver avtal med medlemmen, räknas detta inte in i den kvalificerade användningen. Det räknas dock in i den kvalificerade användningen om

- garaget är en gemensamhetsanläggning som föreningen är delägare i
- en samfällighetsförening förvaltar anläggningen, och
- samfällighetsföreningen upplåter garageplatserna.

Om garaget upplåtits till en medlem som inte innehar en bostad med bostadsrätt är detta okvalificerad verksamhet.

Tredimensionell fastighetsbildning

Varje fastighet omfattar en viss avgränsad del av markytan men kan i vissa fall också avgränsas på höjden och djupet. Exempelvis kan en fastighet med kommersiella lokaler på de lägre våningsplanen och bostäder på de övre bilda två självständiga fastigheter med lokaler respektive bostäder. Detta slag av fastigheter kallas tredimensionella fastigheter.

En sådan uppdelning av en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening antingen direkt av bostadsrättsföreningen eller indirekt genom en annan juridisk person innebär ingen förändring när man beräknar om föreningen är ett privatbostadsföretag eller inte. Det är föreningens verksamhet som avgör bedömningen, inte varje särskild fastighet. Om det däremot är föreningens medlemmar som direkt äger en annan juridisk person som t.ex. äger fastigheten med lokalerna, sker bedömningen för varje juridisk person för sig.

Bedömningsmetod

En bostadsrättsförening räknas 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 bruksvärdeshyra för bostäder.

Grunden när man beräknar bruksvärdeshyran bör utgöras av hyran för en jämförbar bostad när det gäller bland annat läge, standard och värdeår på fastigheten. Exempelvis kan en hyreslägenhet i fastigheten eller intilliggande fastighet som hyrs ut till annan än medlem utgöra grund för beräkningen. Bruksvärdeshyran kan även beräknas med hjälp av de genomsnittshyror som ligger till grund för fastighetstaxeringen. Med hänsyn till att fastighetstaxering endast sker vart tredje år kan en viss justering av genomsnittshyrorna behöva göras med hänsyn till förändringar i hyresnivåerna för de år som ligger mellan två fastighetstaxeringar.

För lokaler och garage utgörs hyresvärdet av marknads-hyran.

För gemensamma utrymmen som har ett naturligt samband med bostaden, t.ex. tvättstuga, källar- och vindsför-råd eller enklare lokal för föreningens förvaltning, ingår hyresvärdet redan i den normala bruksvärdehyran. Något extra värde för dessa ytor ska därför inte läggas till. Sådana utrymmen får normalt inte något särskilt hyresvärde vid fastighetstaxeringen. För gemensamma utrym-men som anses sakna ett naturligt samband med boendet, ska det hyresvärde som fastställts vid fastighetstaxeringen, alternativt marknadshyran om en sådan finns, läggas till den okvalificerade användningen.

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

Exempel

En bostadsrättsförening äger en fastighet med värdeår 1987 som består av såväl bostäder som lokaler. Bostäderna upplåts delvis med hyresrätt till icke-medlemmar. Hyresvärdena uppgår till följande belopp:

Bostäder upplåtna med bostads-rätt till medlemmarna (ej juridiska-personer), omräknade till bruks-värdehyra	7 000 000 kr
Bostäder upplåtna med, hyresrätt enligt resultat-räkningen	1 000 000 kr
Lokaler upplåtna med hyresrätt, enligt resultaträkningen	2 000 000 kr

Intäkterna för hyresrätterna anses också motsvara bruksvärdeshyran. Den totala hyran beräk-nas därmed 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 verk-samhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Ekonomiska föreningar med annat än bostäder

Reglerna för privatbostadsföretag gäller även ekonomiska föreningar vars verksamhet till minst 90 % består i att tillhandahålla garage eller någon annan för medlemmar-nas personliga räkning avsedd gemensam anordning i byggnader som ägs av föreningen, t.ex. värmecentral. Reglerna kan inte tillämpas om garaget eller den gemen-samma anordningen efter förrättning av Lantmäteriet utgör en samfällighet. Hur samfälligheter beskattas fram-går av broschyren Skatteregler för samfälligheter (SKV 293).

Till den kvalificerade användningen räknas verksamhet som vänder sig till de fysiska personer som är medlemmar i föreningen. Den bedömningsmetod som man använder för bostäder och lokaler kan även tillämpas för garage och liknande anordningar. Läs mer i Skatteverkets allmänna råd SKV A 2008:25.

Det allmänna rådet finns på www.skatteverket.se/allmannarad.

En försäljning av en andel i denna typ av förening är en försäljning av en näringsbostadsrätt. Läs mer på sidan 10 ”Försäljning av näringsbostadsrätt”.

Exempel

En ekonomisk förening äger två garagebyggnader där upplåtelse till största delen sker till föreningens medlemmar. Två garage av totalt 20 hyrs dock ut till utomstående. Hyresvärdena uppgår till följande belopp:

Upplåtelse till medlemmar	130 000 kr
Upplåtelse till andra än medlemmar	13 000 kr

Den beräknade totalhyran uppgår alltså till 143 000 kr. Den kvalificerade användningen kan beräknas till $130\,000 / 143\,000 = 91\%$. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Beskattning av privatbostadsföretag

Resultat som hör till fastigheten

Ett privatbostadsföretag ska inte ta upp inkomster och inte dra av utgifter som hör till fastigheten. Detta förutsätter att fastigheten är belägen i Sverige. Inkomster från samfälligheter beskattas. Läs mer nedan, under ”Inkomst från samfällighetsförening”.

Hyror, avgifter m.m.

Exempel på intäkter som inte ska tas upp är års- eller månadsavgifter, intäkter från hyresupplåtelse och upplåtelse av reklam- eller antennplats.

Räntor

Ränteinkomster ska inte tas upp och ränteutgifter ska inte dras av till den del de hör till föreningens fastighet.

Resultat som inte hör till fastigheten

Har ett privatbostadsföretag andra inkomster än sådana som hör till fastigheten ska de tas upp. Beskattning ska alltid ske i inkomstslaget näringsverksamhet. Tidpunkten för beskattning skiljer sig om det är rörelseinkomst eller kapitalvinst.

Rörelseinkomst

Inkomst från rörelse ska beskattas. Det kan t.ex. vara matservering, bilpool, motionsanläggning eller café. För sådan verksamhet följer beskattningstidpunkten bokföringsmässiga grunder. Det innebär att inkomster och utgifter ska hänföras till det år då de enligt god redovisningssed ska tas upp som intäkt eller kostnad i räkenskaperna.

Rörelsens intäkter och utgifter ska redovisas i ett räkenskapschema. Läs mer på sidan 8–9 under ”Deklarationskyldighet”.

Kapitalvinster och andra kapitalintäkter

Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Det kan t.ex. vara utdelning på aktier, värdepappersfond, schablonintäkt på fondandelar eller ränteintäkter som inte hör till fastigheten. Det kan också vara kapitalvinst på värdepapper och fastigheter eller inlösta och sålda bostadsrätter, se dock nedan under ”Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt”.

Kapitalvinst beskattas vid tidpunkten för avyttring. Till exempel ska en aktievinst beskattas vid försäljning (d.v.s. vid tidpunkten för försäljningsavtalets undertecknande). Beskattningstidpunkten för utdelning och ränta följer dock bokföringsmässiga grunder. För utdelning är det i allmänhet när stämman beslutat om utdelning.

Föreningen ska dra av kapitalkostnader såvida de inte hör till fastigheten. Det kan t.ex. vara ränta på lån för inköp av aktier. Ränta på lån som är nedlagda i fastigheten får däremot inte dras av.

Inkomster och utgifter från kapitalförvaltning ska inte redovisas i räkenskapschemat. Beloppen tas med i beräkningen när årets resultat beräknas. Läs mer på sidan 8–9 under ”Deklarationskyldighet”.

Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt

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

Den insats som den nya bostadsrättshavaren betalar utgör inte en skattepliktig inkomst, utan påverkar endast föreningens eget kapitalkonto. Om föreningen därutöver tar ut en s.k. upplåtelseavgift bör den kunna ses som en ökning av det egna kapitalet 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 delägares andel i samfälligheten.

Som inkomst och utgift från en samfällighet som inte själv beskattas, ska privatbostadsföretaget endast redovisa avkastning av kapital (d.v.s. ränteintäkter och utdelning) och bara till den del avkastningen överstiger 600 kr samt kapitalvinster och kapitalförluster. Avdrag får inte göras för t ex. ränta på lånat kapital och tomträttsavgäld.

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.

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. Ett exempel på en sådan begränsning är att föreningen är eller har varit försatt i konkurs.

Om föreningen 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 värdeminskningsskattavdrag eller förbättrande reparationer och underhåll – som vid försäljning av näringsfastighet – ska göras, eftersom dessa kostnader inte har fått dras av utan ingår i de kostnader som hör till fastigheten och som därmed inte är avdragsgilla.

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

Likvidation

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

Deklarations skyldighet

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

Ett privatbostadsföretag (som inte har inkomst från rörelse) ska endast redovisa överskott eller underskott på deklarationsblankettens första sida. Ett överskott redovisas i ruta 1.1 och ett underskott i ruta 1.2. Beräkningen av överskott eller underskott kan göras med hjälp av sammanställningen här bredvid eller den hjälpblankett (SKV 2195) som finns att hämta på www.skatteverket.se.

Om privatbostadsföretaget även har inkomst från rörelse, som redogjorts för på sidan 7 under "Rörelseinkomst", ska den redovisas på inkomstdeklarationens räkenskaps-schema. Dessutom ska eventuella skattemässiga justeringar redovisas. Resultatet efter skattemässiga justeringar (ruta 4.15 eller 4.16) ska inte föras fram till sidan 1. I stället ska resultatet från rörelsen läggas till i nedanstående beräkning i ruta "Överskott som hör till annat än fastigheten" eller "Underskott som hör till annat än fastigheten". När resultatet från rörelsen har lagts till övriga intäkt- och kostnadsposter erhålls det överskott eller underskott som ska redovisas i ruta 1.1 eller 1.2 på deklarationens första sida.

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

Skattepliktiga kapitalintäkter	+	<input type="text"/>
Överskott som hör till annat än fastigheten	+	<input type="text"/>
Avdragsgilla kapitalkostnader	-	<input type="text"/>
Underskott som hör till annat än fastigheten	-	<input type="text"/>
Outnyttjat underskott från tidigare år	-	<input type="text"/>
Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord	+	<input type="text"/>
Överskott som ska redovisas i ruta 1.1 på deklarationsblankettens första sida	=	<input type="text"/>
Underskott som ska redovisas i ruta 1.2	=	<input type="text"/>

Exempel

Bostadsrättsföreningen Tre Kryss har kalenderår som räkenskapsår. Samtliga lägenheter i fastigheten är bostäder som upplåts till fysiska personer. Föreningen beskattas således som ett privatbostadsföretag. Ingen annan verksamhet bedrivs. Föreningen har under 2018 fått inkomstränta med 12 000 kr, fått utdelning på aktier med 15 000 kr och har haft räntekostnader på 120 000 kr. Underskott fastställdes föregående beskattningsår till 550 000 kr.

Föreningen beräknar sin beskattningsbara inkomst enligt följande:

Resultatet från fastighetsförvaltningen beskattas inte. Inkomsträntan hör till fastigheten och ska därför inte heller beskattas. Föreningens enda skattepliktiga inkomst detta år är därför utdelningen som kvittas mot inrullat underskott.



Skatteverket

Privatbostadsföretag

Beskattningsår **2018**

Hjälp-blankett

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. öskia bostadsföretag, ska tillämpa allmänna regler och ska därför inte använda denna hjälpblankett.

Företaget ska endast redovisa överskott eller underskott på deklarationsblankettens 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 delårs medlemmar" (SKV 378). I broschyren under Beskattnings 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	+ 15 000
Överskott som hör till annat än fastigheten	+
Avdragsgilla kapitalkostnader	-
Underskott som hör till annat än fastigheten	-
Outnyttjat underskott från tidigare år	- 550 000
Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord	+
Överskott som ska redovisas i p. 1.1	=
Underskott som ska redovisas i p. 1.2	= 535 000



Inläsningscentralen
Inkomstdeklaration 2 + bilagor
FE 8000
107 75 Stockholm

Skatteverket
0771-567 567

Information om hur man fyller i blanketten finns i broschyren
Skatteregler för aktie- och handelsbolag, SKV 294.
Ange belopp i hela kronor.

Datum när blanketten fylls i

Inkomstdeklaration 2 Aktiebolag, ekonomisk förening m.fl.

Organisationsnummer

Räkenskapsår	Fr.o.m.	T.o.m.
--------------	---------	--------

Namn (firma) adress

Här fyller du i beloppet från "Underskott som ska redovisas i ruta 1.2" som visas i exemplet.

Underlag för inkomstskatt

1.1 Överskott av näringsverksamhet	
1.2 Underskott av näringsverksamhet	535 000

Underlag för särskild löneskatt

1.4 Underlag för särskild löneskatt på pensionskostnader	
1.5 Negativt underlag för särskild löneskatt på pensionskostnader	

Underlag för avkastningsskatt

1.6 a Underlag för avkastningsskatt 15 % Försäkringsföretag m.fl. samt	
--	--

Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Fysisk person

Utdelning

Värdet av en hyresförmån är skattefri. Annan utdelning räknas som inkomst av kapital för den som har en privatbostadsrätt. Inkomsten ska tas upp till beskattning om utdelningen överstiger beskattningens årsavgifter och andra inbetalningar som medlemmen gör (förutom eventuella kapitaltillskott).

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

Uthyrning

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

Ett schablonavdrag medges med 40 000 kr per lägenhet. Avdrag ska även medges med den del av avgiften (förutom eventuella kapitaltillskott) som avser den uthyrda delen. Man får inte dra av mer än vad man fått i inkomst.

Du kan räkna ut ditt eventuella överskott av uthyrningen på hjälpblanketten Uthyrning m.m. (SKV 2199). För över överskottet till deklarationsblanketten vid punkt 7.3 "Överskott vid uthyrning av privatbostad". Du behöver bara lämna in hjälpblanketten om Skatteverket frågar efter den.

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

Ränteutgifter

Ränteutgifter på medlemmens lån avseende privatbostadsrätt är avdragsgilla i inkomstslaget kapital.

Försäljning av privatbostadsrätt

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

Av en kapitalvinst ska 22/30 tas upp till beskattning och hälften av en kapitalförlust dras av. En sådan vinst eller förlust ska redovisas i inkomstslaget kapital.

Försäljningen redovisas på blankett K6.

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

Försäljning av näringsbostadsrätt

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

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

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

Utgifter för förbättrande reparation och underhåll som återförs till beskattning i näringsverksamhet är avdragsgilla vid kapitalvinstberäkningen utan den beloppsbegränsning som annars gäller för förbättringsutgifter. Utgifter som tidigare dragits av och som inte återförs är inte avdragsgilla.

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

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

Redovisning sker på blankett K8.

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 försäljning görs.

När det gäller försäljning av bostadsrätter, avgörs frågan om företaget är ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag utifrån förhållandena vid försäljningsårets ingång.

Friköp – likvidation

En villa eller ett radhus kan upplåtas som bostadsrätt. Ett s.k. friköp innebär vanligen att medlemmen först överlåter sin bostadsrätt till föreningen och därefter får köpa sin bostad från föreningen. Medlemmen äger därefter fastigheten direkt i stället för att disponera den genom bostads-

rätt. Överlåtelsen av bostadsrätten till föreningen ska beskattas som en avyttring. Om den avtalade köpeskillingen för fastigheten är lägre än marknadsvärdet ska mellanskillnaden beskattas hos medlemmen som en ersättning för bostadsrätten. Har en sådan mellanskillnad beskattats får den läggas till anskaffningsutgiften för fastigheten.

Ett friköp medför vanligtvis att bostadsrättsföreningen ska likvideras. Belopp som utskiftas till medlemmen under föreningens likvidation ses i första hand som en återbetalning av insatsen. En återbetalning av insatsen beskattas inte, utan ska i stället minska bostadsrättens anskaffningsutgift med motsvarande belopp. Utskiftat belopp som medlemmen får efter överlåtelsen av bostadsrätten ska behandlas som utdelning i sin helhet. Beloppet tas upp till beskattning till den del det tillsammans med annan utdelning överstiger inbetalade avgifter (förutom eventuella kapitaltillskott) under beskattningsåret.

Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Juridisk person

Utdelning

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

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

Uthyrning av lägenhet

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

Ränteutgifter

Avdragsrätt föreligger i enlighet med vanliga regler för näringsverksamhet.

Övriga utgifter

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

Försäljning av näringsbostadsrätt

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

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

Kapitalvinst och kapitalförlust är skattepliktig respektive avdragsgill i sin helhet.

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

Beskattning av oäkta bostadsföretag

En bostadsrättsförening är en juridisk person där samtliga inkomster och utgifter räknas till inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstberäkningen ska ske utifrån bokföringsmässiga grunder. Redovisning enligt bokföringsmässiga grunder innebär att inkomster och utgifter ska redovisas som intäkter och kostnader för de år på vilka de belöper. Detta betyder bl.a. att en inkomst ska hänföras till det år, då den enligt god redovisningssed ska tas upp som intäkt i 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 utifrån de verkliga intäkterna och kostnaderna. 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 värdeminskningsavdrag för byggnader.

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 beskattningsåret efter det beskattningsår 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 marknadsvärdet och ersättningen.

Marknadsvärdet beräknas med ledning av hyran på orten. Med hyran på orten menas det som betalas för en hyreslägenhet med motsvarande standard på orten och där hyresvärden svarar för underhållet.

Som vägledning för beräkning av hyran på orten kan du, när det gäller bostäder, använda ställningstagandet "Värdering av bostadsförmåner i lägenheter och småhus". Ställningstagandet (ett nytt för varje inkomstår) publiceras i slutet av det aktuella inkomståret på www.skatteverket.se/stallningstaganden.

Om delägaren själv svarar för reparation av lägenheten tas endast 90 % av hyran på orten upp som intäkt. Om föreningens byggnad vid fastighetstaxeringen har fått ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller mindre (d.v.s. för kalenderåret 2018 ska värdeåret vara 2008 eller senare), ska 95 % av hyran på orten tas upp som intäkt.

Exempel

Bostadsrättsföreningen Solglinten beskattas som ett oäkta bostadsföretag. Föreningens byggnad har vid fastighetstaxeringen fått värdeår 2008. Föreningens medlemmar svarar själva för reparation och underhåll av sina lägenheter. Föreningen ska, vid beräkning av uttagsbeskattningens storlek, reducera hyran på orten till 95 %.

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

Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt

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

Den insats som den nya bostadsrättshavaren betalar utgör inte en skattepliktig inkomst, utan påverkar endast föreningens eget kapitalkonto. Om föreningen därutöver tar ut en s.k. upplåtelseavgift bör den kunna ses som en ökning av det egna kapitalet 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 lämna inkomstdeklaration och i den redovisa sina intäkter och kostnader enligt de regler som gäller i inkomstslaget näringsverksamhet. Läs mer 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 i

samfälligheten tas upp som om dessa avsett föreningens egna fastigheter. Ingen redovisning av intäkter och kostnader behöver göras om föreningens nettoinkomst (intäkter minus avdragsgilla kostnader) av samfälligheten är mindre än 600 kr.

Föreningen 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.

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. Ett exempel på en begränsning är om den skattskyldige är eller har varit försatt i konkurs.

Om föreningen har fått ackord utan konkurs, har en del av skulden fallit bort genom ackordet. Underskottet ska i sådant fall reduceras med det erhållna ackordet. Detta

gäller oavsett om föreningen fått avdrag för de kostnader som skulden är hänförlig till eller inte.

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

Försäljning av fastighet

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

Deklarationsskyldighet

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

Till deklarationen ska lämnas bilagan INK2R Räken-skapsschema, som innehåller en balans- och resultaträkning. Dessutom ska bilagan INK2S Skattemässiga justeringar fyllas i. Läs mer i broschyren Skatteregler för aktie- och handelsbolag (SKV 294).

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. Uttagsbeskattning blir inte aktuellt.

Om avsättning skett till periodiseringsfond och bostadsföretaget byter karaktär till privatbostadsföretag innan tiden för återföring har löpt ut, behöver periodiseringsfon-

den inte återföras av den anledningen. Periodiseringsfonden ska, enligt vanliga regler, återföras senast det sjätte beskattningsåret efter det beskattningsår då avsättningen skedde.

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

Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Fysisk person

Bostadsförmån och annan utdelning

Äger du en oäkta bostadsrätt ska du deklarerar all utdelning som du får från föreningen i inkomstslaget kapital, t.ex. utdelning i kontanter. Betalar du en årsavgift till föreningen som är lägre än marknadshyran för en motsvarande hyreslägenhet, räknas skillnadsbeloppet som en bostadsförmån. Bostadsförmånen deklarerar du också som utdelning. Föreningen räknar normalt ut bostadsförmånen och lämnar en kontrolluppgift (KU31) till Skatteverket, med kopia till dig, om du har fått en bostadsförmån eller annan utdelning under inkomståret.

Så här beräknas bostadsförmånen

Du räknar ut bostadsförmånen genom att minska marknadshyran för det aktuella inkomståret med den årsavgift som du har betalat till föreningen. Med marknadshyran menas vad det skulle kosta att hyra en motsvarande hyreslägenhet på samma bostadsort. Kapitaltillskott får inte räknas med i årsavgiften, och du får inte minska marknadshyran med utgifter för reparationer eller underhåll. Detta gäller om föreningen har huvudansvaret för att reparera och underhålla lägenheten.

Om det i stället är du som har huvudansvaret för att reparera och underhålla lägenheten, vilket är det normala för en bostadsrättshavare, bör du utgå från 90 procent av marknadshyran när du gör beräkningen. Skulle föreningens byggnad ha fått ett värdeår vid fastighetstaxeringen som understiger det aktuella inkomståret med 10 år eller mindre (ett värdeår som är 2008 eller senare om du deklarerar för inkomståret 2018) utgår du i stället från 95 procent av marknadshyran i din beräkning.

Om det inte går att få reda på marknadshyran för en motsvarande lägenhet på orten kan marknadshyran beräknas med ledning av Skatteverkets ställningstagande ”Värdering av bostadsförmåner i lägenheter och småhus”. Ställningstagandet (ett nytt för varje inkomstår) publiceras i slutet av det aktuella inkomståret på

www.skatteverket.se/stallningstaganden.

Exempel: Beräkna bostadsförmånen

Marknadshyra per år	91 000 kr
Minskning för underhållsansvar (10 % av marknadshyran)	- 9 100 kr
Årsavgift till föreningen	- 71 000 kr
Bostadsförmån (utdelning)	10 900 kr

Föreningen har räknat ut och redovisat bostadsförmånen som utdelning på kontrolluppgiften (KU31). Beloppet är inte förfyllt på Inkomstdeklaration 1, utan finns bara med på specifikationen som bifogas deklarationen. Den skattepliktiga delen räknas ut på blankett K9, avsnitt I innan den förs över till deklarationsblanketten.

Så här beräknas den skattepliktiga delen av bostadsförmånen

Den skattepliktiga delen av bostadsförmånen, och annan utdelning som du får från föreningen, är 5/6 (fem sjätte-delar). Har föreningen lämnat uppgift om utdelningen på kontrolluppgiften (KU31) fyller du bara i detta belopp vid punkt 1 i avsnitt I på blankett K9 och räknar ut den skattepliktiga delen vid punkt 2. Den skattepliktiga delen tar du därefter upp vid punkt 7.2 på Inkomstdeklaration 1. Du kan lämna blankett K9 i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1 eller som pappersblankett (upplysningar om hur du ska fylla i pappersblanketten bifogas).

Du betalar 30 procent i skatt på den skattepliktiga delen av bostadsförmånen. Skatten är alltså 25 procent av själva bostadsförmånen ($5/6 \times 0,30 = 0,25$).

Exempel: Beräkning av skattepliktig bostadsförmån för inkomståret 2018

Blankett K9, avsnitt I

Se exemplet Beräkna bostadsförmånen ovan.

Simon har fått en kontrolluppgift (KU31) från den oäkta bostadsrättsföreningen som visar att han har fått utdelning med 10 900 kronor. Detta är Simons bostadsförmån. Han fyller i bostadsförmånen vid punkt 1 i avsnitt I på blankett K9 och den skattepliktiga delen vid punkt 2. $10\,900 \times 5/6 = 9\,083$ kronor. Han för sedan över 9 083 kronor till punkt 7.2 på Inkomstdeklaration 1. Skatten på 5/6 av bostadsförmånen är 2 724 kronor ($9\,083 \times 0,30$).

Sparat lättnadsutrymme

Tidigare lättnadsregler tillämpades för sista gången inkomståret 2015 (Inkomstdeklarationen 2016). Sparat lättnadsutrymme som du inte har kunnat utnyttja till och med inkomståret 2015 bortfaller.

Uthyrning av bostadsrätten

Hyra som du har fått vid andrahandsuthyrning av den oäkta bostadsrätten räknas som en kapitalinkomst. Det gäller oavsett om bostadsrätten är en bostad eller en lokal.

Från hyran får du göra avdrag för:

- avgifter som du har betalat till föreningen för den uthyrda delen (inte eventuella kapitaltillskott)
- sådan bostadsförmån som du har deklarerat som utdelning för den uthyrda delen (den skattepliktiga delen 5/6 - se sidan 14)
- utgifter som är direkt föranledda av uthyrningen, t.ex. utgifter för reparationer och underhåll.

De sammanlagda avdragen får inte överstiga hyresinkomsterna. Överskott av uthyrningen deklarerar du vid punkt 7.2 på Inkomstdeklaration 1.

Ränteutgifter

Om du har tagit lån för att köpa bostadsrätten får du göra avdrag för ränteutgifterna i inkomstslaget kapital. Betald ränta på lån hos ett kreditinstitut är förifylld vid punkt 8.1 på Inkomstdeklaration 1.

Kapitaltillskott

Som kapitaltillskott räknas en inbetalning till föreningen som du lämnar utan villkor om återbetalning och som föreningen i sin redovisning har behandlat som kapitaltillskott. Inbetalningen ska ha höjt det egna kapitalet i föreningen.

Försäljning av en oäkta bostadsrätt

Försäljning av en oäkta bostadsrätt, alltså en andel i ett oäkta bostadsföretag, jämföras med försäljning av en andel i en ekonomisk förening eller i ett aktieföretag. Om bostadsföretaget var oäkta vid ingången av försäljningsåret redovisar du försäljningen på blankett K9. Du kan lämna blankett K9 i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1 eller

som pappersblankett (upplysningar om hur du ska fylla i pappersblanketten bifogas). Föreningen lämnar en kontrolluppgift om försäljningen (KU55) till Skatteverket, med kopia till dig, senast den 31 januari 2019 om du har sålt och skrivit på köpekontraktet under 2018. På kontrolluppgiften hittar du de flesta uppgifter som du ska fylla i på blankett K9. Lämnar du blankett K9 i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1 är beloppen och uppgifterna på kontrolluppgiften redan ifyllda.

Så här räknar du ut vinsten eller förlusten:

- + Försäljningspris
- Försäljningsutgifter
- Inköpspris
- Förbättringsutgifter
- Kapitaltillskott
- Inre reparationsfond vid försäljningen
- + Inre reparationsfond vid köpet
- + Återföring av uppskovsbelopp
- = Vinst eller förlust

Försäljningspris och försäljningsutgifter

Försäljningspriset är det pris du har avtalat med köparen. Vid byte är försäljningspriset värdet på den mottagna egendomen. Från försäljningspriset gör du avdrag för försäljningsutgifterna. Det är till exempel mäklararvode eller annan försäljningsprovision. Fler exempel på försäljningsutgifter hittar du på

www.skatteverket.se/avdragvidforsaljning.

Inköpspris

Ditt inköpspris är vad du betalade till den tidigare ägaren eller den insats (grundavgift) och eventuella inträdes- och upplåtelseavgifter som du betalade till föreningen i samband med köpet.

Förbättringsutgifter

Du får göra avdrag för utgifter som du har haft under din innehavstid för att förbättra bostadsrätten, men bara om du inte har fått avdrag för utgifterna vid den löpande beskattningen. Förbättringsutgifter är utgifter för grundförbättringar (bland annat ny- till- och ombyggnad) och utgifter för förbättrande reparationer och underhåll. Reparationerna och underhållet ska ha gjort att bostaden är i bättre skick vid försäljningen än vid köpet. Har du fått skattereduktion för rotarbete får du inte avdrag för den del

av utgiften som motsvaras av skattereduktionen. Mer om förbättringsutgifter hittar du på www.skatteverket.se/avdragvidforsaljning.

Kapitaltillskott och inre reparationsfond

Du får göra avdrag för kapitaltillskott (se vad som menas med kapitaltillskott ovan). Har föreningen gjort avsättningar till en inre reparationsfond gör du avdrag för behållning som fanns kvar vid försäljningen och lägger till behållning som fanns vid köpet. Eventuella tillskott och avsättningar finns med på kontrolluppgiften från föreningen.

Återföring av uppskovsbelopp

Skulle du ha fått uppskov med beskattning av vinst i samband med att du förvärvade bostadsrätten ska uppskovsbeloppet beskattas när du säljer bostadsrätten. Eventuellt uppskovsbelopp som du ska ta upp på blankett K9 finns i så fall med på den specifikation som bifogas Inkomstdeklaration 1. Du kan också få reda på eventuellt uppskovsbelopp om du loggar in på Mina sidor på www.skatteverket.se.

Skattepliktig vinst

Du betalar 30 procent i skatt på 5/6 (fem sjättedelar) av den vinst som du har räknat ut. Det innebär att skatten är 25 procent av själva vinsten ($5/6 \times 0,30 = 0,25$).

Avdragsgill förlust

Om du har räknat ut en förlust och bostadsföretaget är en bostadsrättsförening (eller bostadsförening) får du göra avdrag med 70 procent av förlusten mot kapitalinkomster och kapitalvinster.

Är bostadsföretaget ett aktiebolag kvoterar förlusten först till 5/6 (fem sjättedelar). Denna del får kvittas mot kapitalvinster på marknadsnoterade delägarätter, t.ex. aktier och fondandelar (inte svenska räntefonder) och mot onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer. Blir någon del av den kvoterade förlusten kvar sedan den kvittats får du göra avdrag med 70 procent av beloppet mot kapitalinkomster och andra kapitalvinster. Se exempel på

www.skatteverket.se/raknautskattenvidforsaljning.

Uppskov med beskattning av vinst

Du kan inte få uppskov med beskattning av vinst när du säljer en oäkta bostadsrätt, men skulle föreningen uppfylla villkoren för att vara ett privatbostadsföretag vid den tidpunkt när du och köparen skriver på köpekontraktet kan du få uppskov om du uppfyller kraven för att få uppskov i övrigt. I så fall begär du uppskov på blankett K9 samtidigt som du deklarerar försäljningen av bostadsrätten. Du kan läsa vad som krävs för att få uppskov på www.skatteverket.se.

Begär du preliminärt uppskov på blankett K9 vid deklarationen 2019 ska du även lämna blankett K2 vid deklarationen 2020. Det gör du för att begära slutligt uppskov, helt eller delvis, eller för att återföra hela uppskovsbeloppet till beskattning.

Exempel: Försäljning av oäkta bostadsrätt

Jennifer sålde en lägenhet i den oäkta bostadsrättsföreningen Tornet under 2018. Hon deklarerar försäljningen på blankett K9. Hon fick 1 550 000 kr för lägenheten och betalade 50 000 kr till mäklaren. Jennifer köpte lägenheten för 1 200 000 kr. Hon har köpt och monterat garderober för 20 000 kr (förbättring) och lämnat ett kapitaltillskott på 30 000 kr till föreningen under innehavstiden. Jennifer har fått en kontrolluppgift från föreningen (KU55). Av denna framgår försäljningspriset, inköpspriset och kapitaltillskottet. Jennifer väljer att deklarerar i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1. Där har Skatteverket redan skapat blankett K9 åt henne, och beloppen från kontrolluppgiften är ifyllda i blanketten. Jennifer behöver bara fylla i mäklararvodet, och förbättringsutgiften själv. Så här ser den ifyllda blanketten ut:

Försäljning av oäkta bostadsrätt		Värde
A. Uppgifter om den sålda bostadsrätten		
Organisationsnummer		*
Det oäkta bostadsföretagets namn	<input type="button" value="Hämta namn"/>	
* Bostadsrättsföreningen Tornet		
Försäljningsdatum enligt köpekontrakt		* 20181121
Inköpsdatum enligt köpekontrakt		* 20100525
Lägenhetens beteckning		
* Lgh 1		
Bostadsföretaget är *		
<input checked="" type="radio"/> en bostadsrättsförening		
<input type="radio"/> ett aktiebolag		
<input type="checkbox"/> Tvångsförsäljning		
B. Beräkna vinst eller förlust		
Beloppen vid p. 1 - 8 är		
<input type="radio"/> gemensamma för flera delägare		
<input checked="" type="radio"/> individuella		
Den andel av bostadsrätten som du har sålt, i procent		* 100
1. Försäljningspris (enligt köpekontrakt)	+	* 1550000
2. Försäljningsutgifter (mäklararvode m.m.)	-	50000
3. Inköpspris m.m.	-	* 1200000
4. Förbättringsutgifter	-	20000
5. Kapitaltillskott	-	30000
6. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid försäljningen	-	
7. Bostadsrättens andel av inre reparationsfond vid köpet	+	
8. Vinst eller förlust	=	250 000
9. Beloppet vid p. 8 x den andel av bostadsrätten som du har sålt om beloppen vid p. 1 - 8 är gemensamma för flera delägare	=	250 000
10. Återföring av uppskovsbelopp	+	* 0
11. Vinst	(+) =	250 000
12. Förlust	(-) =	

Hon betalar skatt på 5/6 av vinsten 250 000 kr, d.v.s. på 208 333 kr. Skatten blir 62 499 kr (208 333 x 0,30).

Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Juridisk person

Utdelning

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

Uthyrning av lägenhet

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

Räntor

Avdrag för räntekostnader får göras enligt vanliga regler för inkomstslaget näringsverksamhet.

Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag

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

Självförvaltning

Den ersättning i form av avdrag på årsavgiften som en medlem i en bostadsrättsförening får för att utföra enklare förvaltningsuppgifter på föreningens fastighet inom ett öppet system för självförvaltning är skattefria.

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

När vinsten eller förlusten räknas ut minskas först försäljningsinkomsten, alltså ersättningen för andelen, med försäljningsutgifterna (t.ex. mäklararvode). Därefter dras omkostnadsbeloppet av. I omkostnadsbeloppet ingår anskaffningsutgiften, avdragsgilla kapitaltillskott (se rubriken ”Kapitaltillskott” på sidan 15) och förbättringsutgifter.

Anskaffningsutgiften kan bestå av betald insats, upplåtelseavgift och eventuell inträdesavgift. Om andelen har förvärvats av annan än bostadsföretaget, d.v.s. från en tidigare delägare, så består anskaffningsutgiften av lämnad ersättning för lägenheten med tillägg för eventuella mäklarutgifter.

Förbättringsutgifter får bara tas med till den del som de inte tidigare har dragits av vid den löpande beskattningen. Utgifter för reparation och underhåll räknas bara som förbättringsutgifter om åtgärderna har medfört att lägenheten är i ett bättre skick vid försäljningen än vid förvärvet.

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

Ett handelsbolag är inte skattskyldigt för inkomstskatt. Det är i stället delägarna som beskattas för sin del av handelsbolagets nettoinkomst. Kapitalvinst på en andel (aktie eller andel i ekonomisk förening) i ett oäkta bostadsföretag som ägs av ett handelsbolag ska dock inte beskattas om kapitalvinsten inte skulle ha beskattats om handelsbolagsdelägaren själv hade avyttrat andelen. Motsvarande kapitalförlust får inte heller dras av. Om ett handelsbolag avyttrar en andel i ett oäkta bostadsföretag ska alltså en handelsbolagsdelägare som är aktiebolag inte beskattas för sin del av kapitalvinsten.

Enklare förvaltningsuppgifter är göromål som normalt kan utföras av alla medlemmar och som inte kräver speciell kompetens, exempelvis

- trappstädning
- trädgårdsskötsel
- enklare reparationer
- byte av glödlampor och annan förbrukningsmateriel
- tillsyn av källarutrymmen, vindar, garage och tvättstugor.

Som enklare förvaltningsuppgifter räknas inte större reparationer och underhåll, rörarbeten, elarbeten, fasadmålning, omläggning av tak, arbete med föreningens redovisning eller styrelsearbete.

Undantaget från skatteplikt gäller endast till den del avdraget på årsavgiften inte överstiger den egna lägenhetens andel av den totala utgiften för förvaltningsuppgiften. Ytterligare en förutsättning är att samtliga medlemmar som deltar i självförvaltningen får avdrag på årsavgiften med samma belopp.

Varje lägenhet motsvarar en andel. Vid beräkning av det skattefria utrymmet ska utgiften fördelas på samtliga lägenheter i fastigheten, oavsett om innehavarna deltar i självförvaltningen eller inte.

Avdraget på årsavgiften kan bestämmas med utgångspunkt från vad den entreprenör som anlätades före självförvaltningen debiterade eller från marknadspriset 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 i form av 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, d.v.s. $(5\ 000/10 =) 500$ kr.

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

På den del av avdraget på årsavgiften som är skattepliktig inkomst av tjänst ska föreningen

- betala arbetsgivaravgifter (se sidan 24 under avsnittet ”Arbetsgivarredovisning”)
- lämna kontrolluppgift (se sidan 26).

Om en medlem, vid sidan av de sysslor som omfattas av självförvaltningen, mot ersättning även gör andra arbeten för föreningens räkning, är denna ersättning skattepliktig inkomst av tjänst.

Reglerna om självförvaltning gäller även hyreslägenheterna i föreningen.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

För småhus samt för bostadsdelen i flerbostadshus tas kommunal fastighetsavgift ut och för lokaldelen i flerbostadshus tas statlig fastighetsskatt ut.

Ägaren eller den som ska anses som ägare till en fastighet vid ingången av kalenderåret ska betala fastighetsavgift och fastighetsskatt för hela kalenderåret. En tomträttsinnehavare ska exempelvis anses som ägare till marken i det här sammanhanget och svarar därför för fastighetsskatten/fastighetsavgiften för både byggnad och mark.

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår kalenderår 2018 till 7 812 kr per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 337 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt tas ut med en viss procent på underlaget för fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för beskattningsåret ligger till grund för att fastställa underlag för fastighets-skatt.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt beräknas för kalenderår. Någon jämkning på grund av att ett räkenskapsår är förkortat eller förlängt ska inte göras, se dock under rubriken ”Brutet räkenskapsår”. Någon jämkning för att en fastighet förvärvas eller avyttras under kalenderåret ska inte heller ske.

En mer utförlig redogörelse av reglerna om fastighetsavgift och fastighetsskatt finns i broschyren Fastighetsskatt och fastighetsavgift (SKV 296).

Brutet räkenskapsår

Vid ett förlängt räkenskapsår som innefattar två ingångar av kalenderår tas fastighetsavgift/fastighetsskatt ut för båda dessa år. Olika underlag kan gälla för dessa kalenderår. Vid ett förkortat räkenskapsår som inte innefattar ingången av något kalenderår tas ingen fastighetsavgift/fastighetsskatt ut.

Delägare i samfällighetsförening med särskild taxeringsenhet

Om bostadsföretaget är delägare i en samfällighetsförening som äger en fastighet, men som inte själv beskattas

Föreningens bokföringsskyldighet

Löpande bokföring

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, d.v.s. 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:

för sina inkomster och utgifter, ska bostadsföretaget betala fastighetsskatt/fastighetsavgift för sin andel av denna fastighet. Uppgift om underlag för fastighetsskatt/fastighetsavgift på andelen ska lämnas i inkomstdeklarationen som en övrig upplysning.

Nybyggda hus

Nybyggda småhus och nybyggda eller i vissa fall ombyggda flerbostadshus (bostadsdelen) är befriade från fastighetsavgift de första fem åren och får halv avgift de fem därpå följande åren. Den som sedan tidigare år haft rätt till denna lättnad vid nybyggnation fortsätter att erhålla lättnad resterande år även i det nya systemet med fastighetsavgift.

Från och med den 1 januari 2013 ändrades reglerna så att nedsättningen av den kommunala fastighetsavgiften vid nybyggnation förlängs så att fastighetsavgiften sätts ned helt under de 15 första åren. Detta gäller för fastigheter med värdeår 2012 eller senare. Läs mer i broschyren Fastighetsskatt och fastighetsavgift (SKV 296).

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningar är skyldiga att upprätta en årsredovisning och utse revisor. Kopior av handlingarna ska hållas tillgängliga för alla som är intresserade senast en månad efter det att föreningsstämman fastställt balansräkningen och resultaträkningen.

En bostadsrättsförening är skyldig att självmant skicka in årsredovisningen till Bolagsverket om föreningen når upp till mer än ett av följande gränsvärden för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren.

- Mer än 50 anställda i medeltal.
- Mer än 40 miljoner kronor i redovisad balansomslutning.

- Mer än 80 miljoner kronor i redovisad nettoomsättning.

För dessa föreningar gäller även att de ska utse en auktoriserad revisor.

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

Arkivering

Räkenskapsinformationen (fakturor, kvitton m.m.) ska bevaras lätt tillgängligt under sju år.

Föreningens räkenskapsår

Räkenskapsåret för en bostadsrättsförening ska normalt sett omfatta 12 månader. Föreningens räkenskapsår måste dock inte följa kalenderåret, utan den kan i stället ha ett s.k. brutet räkenskapsår. Ett brutet räkenskapsår för en bostadsrättsförening ska påbörjas den första dagen i en kalendermånad och omfatta en period av tolv hela månader. Det finns alltså elva olika brutna räkenskapsår.

Föreningens räkenskapsår ska framgå av föreningens stadgar.

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

Omläggning av räkenskapsår

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

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

Registrering hos Skatteverket

Arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och F-skatt

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

- göra skatteavdrag
- betala arbetsgivaravgift/särskild löneskatt.

Bostadsrättsföreningen anmäler sig som arbetsgivare och anmäler skattskyldighet till mervärdesskatt genom att

fylla i relevanta avsnitt av blanketten Företagsregistrering (SKV 4620). På den kan föreningen också vid behov ansöka om att bli godkänd för F-skatt. (Det blir aktuellt om föreningen utför ett arbete eller en tjänst åt någon annan.)

Information finns i broschyren Företagsregistrering – Ny-, ändrings- och avregistrering hos Skatteverket (SKV 418).

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

Betalning av preliminär skatt

Den preliminärskatt föreningen betalar ska så nära som möjligt stämma överens med vad den slutliga skatten kommer att bli. De skatter som fastställs vid den årliga beskattningen är de som redovisas på sidan ett på inkomstdeklarationen, t.ex. inkomstskatt, fastighetsskatt, fastighetsavgift och särskild löneskatt på pensionskostnader.

Den preliminära skatten ska betalas av bostadsrättsföreningen själv efter särskild debitering. F-skatten beräknas antingen enligt en schablonmetod eller med ledning av uppgifter i en preliminär inkomstdeklaration. Beräkning enligt schablonmetoden görs med utgångspunkt från den slutliga skatten vid den senaste beskattningen.

Om förhållandena ändras, t.ex. om nettointäkten blir högre eller lägre än tidigare beräknat eller om underlaget för statlig fastighetsskatt eller kommunal fastighetsavgift höjs, bör föreningen lämna en preliminär inkomstdeklaration (SKV 4313) för att undvika att betala för låg

eller för hög preliminärskatt. Blanketten finns på www.skatteverket.se eller går att beställa via service-telefonen 020-567 000, direktval 6503.

Deklarationstidpunkter

Det är föreningens räkenskapsår som styr när inkomstdeklarationen ska lämnas. Deklarationen ska lämnas vid närmsta deklarationstidpunkt sex månader efter räkenskapsårets slut. Den som lämnar deklarationen elektroniskt får lämna den ytterligare en månad senare. Om deklarationstidpunkten enligt bilden infaller på en helgdag ska deklarationen lämnas påföljande vardag.

Bokslut	Utskick deklaration	Deklarations- tidpunkt papper	Deklarationstid- punkt elektroniskt	Slutskattebesked
31 januari–30 april	Mitten av september	1 november	1 december	april
31 maj–30 juni	Mitten av september	15 december	15 januari	juni
31 juli–31 augusti	Mitten av oktober	1 mars	1 april	augusti
30 sep - 31 december	Mitten av februari	1 juli	1 augusti	december

Mervärdesskatt

En bostadsrättsförening ska normalt 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 kan också omfatta föreningens underordnade tillhandahållande av gas, vatten, elektricitet, värme och nätutrustning för mottagning av radio- och televisionssändningar om tillhandahållandet är en del av upplåtelsen av bostadsrätten.

I vissa fall ska en bostadsrättsförening redovisa moms. Det kan exempelvis gälla

- om föreningen är s.k. frivilligt skattskyldig vid uthyrning av verksamhetslokaler
- vid uttagsbeskattning
- vid parkeringsverksamhet

- vid kontinuerlig försäljning av el från solcellsanläggning.

Fr.o.m. 1 januari 2017 kan föreningen under vissa förutsättningar befrias från skattskyldighet för moms. Om föreningens totala omsättning inom landet understiger 30 000 kr innevarande beskattningsår är föreningen inte skyldig att registrera sig för och betala moms. Omsättningen får inte heller ha överstigit 30 000 kr under något av de två senaste beskattningsåren. Om omsättningen inom landet överstiger 30 000 kr måste föreningen registrera sig för och betala moms. Även årsavgifter och hyror räknas i detta fall som omsättning.

Frivillig skattskyldighet

Uthyrning och annan upplåtelse av fastighet undantas normalt från skatteplikt. En hyresvärd kan dock bli frivilligt skattskyldig vid uthyrning av verksamhetslokal. En förutsättning är att hyresgästen stadigvarande använder

lokalen i momspliktig verksamhet. När en kommun eller staten hyr lokalen gäller delvis andra regler.

Fr.o.m. den 1 januari 2014 inträder den frivilliga skattskyldigheten genom att moms debiteras i fakturan.

För att en verksamhetslokal ska omfattas av frivillig skattskyldighet krävs att en faktura som avser uthyrningen ställs ut med moms. Fakturan måste utfärdas senast sex månader från den första dagen som hyresperioden i fakturan avser. Skattskyldigheten inträder den första dagen i hyresperioden som fakturan avser, dock tidigast den dag hyresgästen tillträder lokalen. Om en hyresfaktura av misstag ställs ut med moms kan den frivilliga skattskyldigheten återkallas genom att en kreditfaktura utfärdas senast fyra månader från den dag då den ursprungliga fakturan utfärdades. Om föreningen är frivilligt skattskyldig enligt ovan måste föreningen registrera sig till moms genom att skicka in blanketten Företagsregistrering (SKV 4620), för det fall föreningen inte redan är registrerad till moms sedan tidigare.

Uthyrare som är 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.

Observera att den frivilliga skattskyldigheten följer fastigheten. Det innebär att skattskyldigheten för moms också automatiskt kan ha gått över till bostadsrättsföreningen därför att den tidigare ägaren var skattskyldig för sin uthyrning. Föreningen kan dock undvika att överta den frivilliga skattskyldigheten om föreningen (köparen) och den tidigare ägaren (säljaren) före tillträdesdagen skriftligen avtalar om att den frivilliga skattskyldigheten ska upphöra.

Det finns en möjlighet för fastighetsägare att efter ansökan bli frivilligt skattskyldig under uppförandeskedet,

d.v.s. innan uthyrningen har påbörjats. Fastighetsägaren kan då få den ingående momsen återbetald under byggnadstiden. För att bli frivilligt skattskyldig under uppförandeskedet krävs ett beslut från Skatteverket. Ansökan görs på blankett SKV 5704.

Mer information finns i broschyren Frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler (SKV 563).

Uttagsbeskattning

Att ta en vara eller tjänst i anspråk genom uttag är också en momspliktig omsättning. Uttagsbeskattning ska bland annat ske när en bostadsrättsförening, med egen anställd personal utför vissa tjänster och skötsel på egna fastigheter 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 egna fastigheter som inte är föremål för momsplikt överstiger 300 000 kr per beskattningsår, inklusive socialavgifter. En bostadsrättsförening som inte är frivilligt skattskyldig till moms och som håller sig med en anställd fastighetsskötare kan på detta sätt komma att uttagsbeskattas.

För vidare information om hur beskattningsunderlag vid uttagsbeskattning beräknas, se Momsbroshyren (SKV 552).

Parkeringsverksamhet

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

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

Arbetsgivarredovisning

Det finns två skatteformer för preliminär skatt, F-skatt och A-skatt. Den som inte är godkänd för F-skatt har automatiskt A-skatt. Skatteformen bestämmer vem som är ansvarig för betalning av preliminär skatt och socialavgifter på ersättning för utfört arbete, antingen är det uppdragsgivaren eller uppdragstagaren.

För en privatperson eller enskild näringsidkare som har A-skatt ska uppdragsgivaren normalt göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter. Om en juridisk person har A-skatt ska uppdragsgivaren endast göra skatteavdrag med

30 %. Arbetsgivaravgifter och särskild löneskatt ska inte betalas på ersättning till juridiska personer.

Bedriver uppdragstagaren näringsverksamhet och är godkänd för F-skatt ska uppdragsgivaren varken göra skatteavdrag eller betala arbetsgivaravgifter.

En person som både bedriver näringsverksamhet och samtidigt har anställning kan ansöka om godkännande av F-skatt med villkor (både F- och A-skatt samtidigt, s.k. FA-skatt). Villkoret är att godkännandet bara får användas

i personens näringsverksamhet och att A-skatt ska gälla vid anställningsinkomster.

Är betalningsmottagaren godkänd för F-skatt?

Uppdragsgivaren (föreningen) är skyldig att ta reda på vilken skatteform (A- eller F-skatt) som uppdragstagaren har. Om uppdragstagaren uppger att han eller hon har A-skatt så gäller den. Då ska föreningen göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter.

En uppgift om F-skatt kan godtas om betalningsmottagaren överlämnar ett signerat och daterat registerutdrag om godkännande för F-skatt. Uppdragstagaren kan också ange på anbudshandling eller faktura att han eller hon är godkänd för F-skatt. Det kan ske antingen när ersättningsbeloppet bestäms eller när ersättningen betalas ut. Information om skatteformen kan också erhållas från Skatteverket.

Om uppdragstagaren har FA-skatt måste han eller hon skriftligen, t.ex. i en faktura, hänvisa till att skatteformen F-skatt ska gälla för uppdraget. Se broschyren F-skatt för företagare (SKV 432).

När ska bostadsrättsföreningar göra skatteavdrag?

När föreningen betalar ut kontant ersättning för arbete till en privatperson som har A-skatt ska föreningen göra skatteavdrag på utbetalningen. Föreningen ska även dra skatt på styrelsearvode, i regel 30 % av ersättningen. Om ersättningen från föreningen inte uppgår till 1 000 kr under inkomståret behöver föreningen inte göra skatteavdrag.

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

Hur beräknas arbetsgivaravgifterna?

Procentsatsen för arbetsgivaravgifterna fastställs varje år och förtrycks på arbetsgivardeklarationen. Aktuella procentsatser hittar du på www.skatteverket.se.

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. Från och med redovisningsperiod januari 2019 ska en arbetsgivardeklaration även innehålla uppgifter om betalningsmottagaren (på individnivå), den ersättning m.m. som betalats ut till betalningsmottagaren och hur stort skatteavdrag som gjorts. Samma dag som redovisningen ska vara inne ska föreningens inbetalningar av avdragen skatt och arbetsgivaravgifter finnas på föreningens skattekonto.

När arbetsgivardeklarationen är ifylld och undertecknad av behörig firmatecknare ska den skickas in till den adress som står på baksidan. Om arbetsgivardeklarationen kommit bort för en viss månad ska föreningen vända sig till Skatteverket för att få en ny blankett. Arbetsgivardeklarationer går att beställa via servicetelefonen 020-567 000, direktval 6805 eller via www.skatteverket.se. Föreningen kan inte använda en annan månads arbetsgivardeklaration, eftersom deklarationen 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 arbetsgivardeklaration och om betalningar, se broschyren Moms- och arbetsgivardeklarationer (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 arbetsgivardeklarationer än nödvändigt och undviker därmed onödigt arbete och onödiga risker som till exempel försening av post.

En säsongsarbetsgivare får endast ut två arbetsgivardeklarationer per år. På dessa anges endast deklaraationsår i förväg. Säsongsarbetsgivaren använder någon av dessa arbetsgivardeklarationer 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 rättsverkningar för godkännandet av F-skatt, skatteavdrag och arbetsgivaravgifter, se broschyren Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter (SKV 401).

Lämna moms- och arbetsgivardeklarationer via www.skatteverket.se

Du kan lämna moms- och arbetsgivardeklarationer (skattedeklaration) snabbt, enkelt och säkert via www.skatteverket.se. Du har även möjlighet att få åtkomst till skattekontot via vår webbplats.

För att kunna lämna skattedeklarationen via vår webbplats krävs att

- föreningen utser och anmäler behöriga personer till Skatteverket
 - via blanketten Ansöka E-tjänster Deklarationsombud (SKV 4809) eller
 - via e-tjänsten Anmäla behörig person på Skatteverkets webbplats
- den utsedda personen har e-legitimation för att kunna logga in på vår webbplats.

På www.skatteverket.se under ”E-tjänster” finns information om de olika tjänsterna samt om hur man skaffar e-legitimation.

Fördelar med att lämna elektronisk moms- och arbetsgivardeklarationer:

- Föreningen spar tid.
- Moms- och arbetsgivardeklarationerna blir rätt från början.
- Föreningen spar pengar på portokostnaden.
- Det är säkert och miljövänligt.
- Säsongsarbetsgivare behöver inte beställa arbetsgivardeklarationer.

Kontrolluppgifter

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

Lämna kontrolluppgifter elektroniskt via Skatteverkets e-tjänst för kontrolluppgifter www.skatteverket.se/lamnakontrolluppgifter. Du behöver en e-legitimation för att kunna använda e-tjänsten. I e-tjänsten kan du välja mellan att lämna kontrolluppgifterna via filöverföring eller genom att registrera kontrolluppgifterna direkt i e-tjänsten. Att registrera lämpar sig bäst om du har en mindre mängd kontrolluppgifter. Att lämna kontrolluppgifterna via filöverföring passar dig som har ett system som kan skapa kontrolluppgiftsfiler i XML-format. Har du inte möjlighet att lämna kontrolluppgifter elektroniskt kan du fortfarande skicka in dem som pappersblanketter. Då ska du alltid bifoga

blanketten Sammandrag, Kontrolluppgifter (SKV 2304). Du skriver ut blanketterna från Skatteverkets webbplats.

Kontrolluppgifterna för inkomståret 2018 ska ha kommit in till Skatteverket senast den 31 januari 2019. Den som lämnar kontrolluppgiften ska, senast vid denna tidpunkt, även informera den person som kontrolluppgiften gäller om innehållet i kontrolluppgiften. Det kan exempelvis göras via e-post.

För inkomståret 2018 har e-tjänsten Lämna kontrolluppgifter varit öppen sedan början av april 2018. Kontrolluppgifts-blanketterna har varit tillgängliga på www.skatteverket.se från samma tidpunkt. Därför är det möjligt att skicka in till exempel KU55 (SKV 2324), Försäljning av bostadsrätt, till Skatteverket i princip direkt efter försäljningen.

Ersättning för utfört arbete Utdelning

Den som betalat ut ersättning för arbete under året ska lämna kontrolluppgiften KU10 (SKV 2300), om ersättningen är skattepliktig inkomst av tjänst. Kontrolluppgift ska också lämnas om ersättningen utgör inkomst av näringsverksamhet och mottagaren inte är godkänd för F-skatt. Sådana kontrolluppgifter ska lämnas oavsett om bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag eller inte.

Mer information finns i broschyren Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m. (SKV 304).




Ett öakta bostadsföretag ska lämna uppgift om utdelning under året på kontrolluppgiften KU31 (SKV 2322) för medlemmar som är fysiska personer eller dödsbon. Med utdelning avses både utdelning i form av kontanter och delägarnas bostadsförmån, se sidan 14 under Bostadsförmån och annan utdelning. Observera att varje persons hela utdelningsbelopp ska anges på kontrolluppgiften även om utdelningen delvis är skattefri. Se sidan 14.

Mer information om KU31 finns i broschyren Kontrolluppgifter – ränta, utdelning m.m. (SKV 373). Broschyren finns bara som pdf-fil på www.skatteverket.se.

Exempel

Simon äger en andel i ett öakta bostadsföretag. Han har under 2018 fått utdelning med 10 900 kr (se

exempel på sidan 14). Bostadsföretaget registrerar utdelningen i KU 31 i Skatteverkets e-tjänst för kontrolluppgifter på följande sätt.

Utdelning			Fält
Utbetald utdelning m.m.	<input type="text" value="10 900"/>		574
Annan inkomst	<input type="text"/>		504
Värdepapper			Fält
ISIN	<input type="text"/>		572
Namn på aktien/andelen	<input type="text" value="Brf Tornet lgh 1"/>		571

Överlåtelse av bostadsrätt

Ett privatbostadsföretag eller ett öakta bostadsföretag ska lämna en kontrolluppgift, KU55 (SKV 2324), till Skatteverket när en medlem i bostadsföretaget överläter hela eller delar av en bostadsrätt. Det gäller om medlemmen är en fysisk person (privatperson) eller ett dödsbo. Med överlåtelse menas försäljning, byte och liknande samt gåva, bodelning, arv och testamente. En kontrolluppgift ska lämnas även när bostadsföretaget självt förvärvar en bostadsrätt från medlemmen, till exempel i samband med

friköp. Däremot finns det ingen skyldighet att lämna en kontrolluppgift om att bostadsrätten är överläten när bostadsföretaget har gått i konkurs eller trätt i likvidation, varken för konkursförvaltaren eller för likvidatorn.

Det är i stort sett samma uppgifter som ska lämnas oavsett om bostadsföretaget är ett privatbostadsföretag eller ett öakta bostadsföretag. Det anges särskilt där det finns skillnader. Uppgifterna är till för att medlemmen ska kunna redovisa sin försäljning på blankett K6 (privatbostadsrätt) eller K9 (öakta bostadsrätt) eller kunna återföra eventuellt uppskovsbelopp till beskattning på blankett K2 vid gåva och i vissa fall vid bodelning, arv och testamente.

Uppgifterna visas för överlåtaren i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1, men även på specifikationen till överlåtarens inkomstdeklaration.

På Skatteverkets webbplats

www.skatteverket.se/brfkontrolluppgifter finns det exempel som visar hur KU55 ska fyllas i vid olika situationer.

De här uppgifterna ska KU55 innehålla

Specifikationsnummer – fält 570

Specifikationsnummer är **obligatoriskt** för alla kontrolluppgifter. Det beror på att numret, i kombination med personnumret (se även fält 215 och 222), gör det möjligt att identifiera en viss kontrolluppgift. Specifikationsnumret innebär också att uppgiftslämnaren kan lämna flera kontrolluppgifter för samma personnummer om det har skett flera överlåtelser under samma år. Numret ska vara unikt för kontrolluppgiften, personnumret och uppgiftslämnaren. Det finns inga andra krav på hur numreringen ska göras. Det kan till exempel vara en stigande nummerserie för varje kontrolluppgift eller en stigande nummerserie för varje personnummer, 1, 2, 3 och så vidare. Om ÅÅMMDD-NNNN exempelvis har gjort två överlåtelser under året kan alltså den första överlåtelserna ha specifikationsnummer 1 på KU55 och den andra nummer 2.

Kom ihåg! När du rättar eller tar bort en kontrolluppgift ska den nya rättade kontrolluppgiften eller kontrolluppgiften om borttag ha både samma personnummer och **samma** specifikationsnummer som den tidigare insända.

Rätta eller ta bort en kontrolluppgift – fält 210 (210 enbart på pappersblanketten) och 205

Med rättelse menas att en tidigare inlämnad kontrolluppgift för en viss person är fel och att någon eller några uppgifter ska rättas. Då ska du rätta den genom att skicka in en ny, fullständigt ifylld kontrolluppgift. Förutom de rättade uppgifterna ska alltså även samtliga uppgifter som inte rättas finnas med i den rättade kontrolluppgiften.

Om du lämnar en pappersblankett ska du sätta ett kryss vid fält 210. Fält 210 används inte i e-tjänsten, utan du lämnar bara en ny kontrolluppgift. I e-tjänsten är det alltid den senast lämnade kontrolluppgiften som gäller.

Vill du ta bort kontrolluppgiften sätter du ett kryss på pappersblanketten vid fält 205 eller gör en markering i detta fält om du använder e-tjänsten.

Använd **alltid** samma specifikationsnummer på den nya rättade kontrolluppgiften, eller på kontrolluppgiften som avser borttag, som på den tidigare insända (se även information om fält 570).

Om du har lämnat en kontrolluppgift om försäljning av en bostadsrätt, men fyllt i fel person som överlåtare måste du skicka in två nya kontrolluppgifter för att det ska bli rätt. Dels en kontrolluppgift med borttagsmarkering för det felaktiga personnumret och dels en ny kontrolluppgift med det korrekta personnumret.

För att de förtryckta uppgifterna på överlåtarens inkomstdeklaration ska bli rätt, måste de nya rätta kontrolluppgifterna och/eller kontrolluppgifterna om borttag skickas in till Skatteverket senast den 1 mars 2019. Upptäcker du felaktigheter efter den 1 mars lämnar du uppgifterna så

Individuella eller gemensamma uppgifter		
		Fält
Uppgifterna i denna blankett är	<input type="text" value="Välj"/>	646
Överlåten andel i procent	<input type="text"/>	632
Uppgifter om överlåtelser		
		Fält
Överlåtelседatum (ÅÅÅÅMMDD)	<input type="text"/>	631
Överlåtelser har skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande	<input type="checkbox"/>	633
Överlåtelserpris	<input type="text"/>	634
Bostadsrättens andel av inestående medel på inre reparationsfond vid överlåtelser	<input type="text"/>	635
Kapitaltillskott	<input type="text"/>	636
Tilläggsköpeskilling	<input type="text"/>	639

snart som möjligt. I så fall uppdateras deklarationen hos de överlåtare som har lämnat deklaration i Skatteverkets e-tjänst Inkomstdeklaration 1.

Uppgiftslämnare – fält 201 och 202 (202 enbart i e-tjänsten)

Fyll i uppgiftslämnarens organisationsnummer i fält 201 om kontrolluppgiften lämnas som pappersblankett. Fyll även i uppgiftslämnarens namn (fält 202). Aktiebolag kan förkortas AB, ekonomisk förening EF och bostadsrättsförening BRF. Det ska vara bostadsföretagets organisationsnummer och namn även om uppgifterna lämnas av en förvaltare.

Överlåtare – fält 215 och 222 (222 enbart i e-tjänsten)

Fyll i överlåtarens fullständiga person- eller samordningsnummer med alla tio siffrorna vid fält 215. Om överlåtaren är ett dödsbo som har fått ett särskilt registreringsnummer (dödsbonummer), ska detta användas i stället för personnummer. Känner du inte till överlåtarens fullständiga personnummer kan du kontakta Skatteverket som kan hjälpa dig att ta fram numret. Om det varken går att få fram personnummer eller samordningsnummer ska du fylla i ett nummer för "Födelseid" (fält 222 i e-tjänsten). Läs mer om detta i den tekniska beskrivningen på www.skatteverket.se/lamnakkontrolluppgifter.

Den som är folkbokförd i Sverige har ett personnummer. Den som inte är folkbokförd här men som ändå ska omfattas av till exempel svenska skatteregler tilldelas ett så kallat samordningsnummer. Samordningsnumret ser ut som ett personnummer med den skillnaden att födelsedagen har adderats med talet 60. Det som sägs om personnummer gäller också samordningsnummer.

Överlåtarens namn och adress – fält 216-221 och 228 (228 enbart i e-tjänsten)

Fyll i överlåtarens namn och adress (den senast kända adressen). I e-tjänsten måste dessa uppgifter alltid lämnas i om inte fält 215 är ifyllt med personnummer.

TIN (utländskt skatteregistreringsnummer) och landskod – fält 252 och 076

Är överlåtaren begränsat skattskyldig i Sverige ska överlåtarens TIN anges vid fält 252. Detsamma gäller om överlåtaren är obegränsat skattskyldig i Sverige, men har hemvist i ett annat land (ny bestämmelse som gäller från och med inkomståret 2017). Bestämmelserna om TIN gäller alltså personer som inte bor i Sverige. Läs mer om TIN på www.skatteverket.se/utlandsktskatteregistreringsnummer. Ange skatteregistreringsnumrets landskod vid fältkod 076. Landskoder finns på www.skatteverket.se/landskoder. Det är viktigt att numret fylls i eftersom det används vid kontakt med skatteförvaltningen i det land där personen är bosatt.

Bostadsrättens/lägenhetens beteckning – fält 630

Fyll i den beteckning som bostadsrätten/lägenheten har i bostadsföretagets lägenhetsförteckning. Inte det firsiff-

riga lägenhetsnummer som används vid folkbokföringen och i adressen.

Bostadsföretaget var oäkta (inte privatbostadsföretag) vid ingången av inkomståret – fält 638

Gör en markering här om bostadsföretaget var oäkta vid ingången av det år när den bindande överlåtelsen inträffade, till exempel året då köpekontraktet skrevs på.

Uppgifterna i denna blankett är Gemensamma för flera delägare/Individuella – fält 646

Här markeras om de ifyllda uppgifterna och beloppen i kontrolluppgiften är gemensamma för flera delägare eller om de är individuella (personliga). Det går bara att välja ett alternativ.

Fyll i gemensamma uppgifter om flera har överlåtit bostadsrätten gemensamt och samtliga uppgifter i kontrolluppgiften är gemensamma för samtliga överlåtare. Är det några uppgifter som skiljer sig mellan överlåtarna lämnas individuella uppgifter (se nedan).

Det är viktigt att tänka på att varje överlåtare ska kunna beräkna en korrekt vinst eller förlust om de gemensamma beloppen vid de olika fälten multipliceras med överlåten andel i fält 632.

Fyll i individuella uppgifter (överlåtarens personliga) om:

- det är en ensam ägare som har överlåtit bostadsrätten, eller om
- bostadsrätten har ägts av flera, men bara en eller några delägare har överlåtit sina andelar, till exempel när makar har ägt bostadsrätten tillsammans och bara en make har överlåtit sin ägarandel, eller om
- delägarna har överlåtit gemensamt, men de har förvärvat sina ägarandelar vid olika eller flera tillfällen och till olika belopp.

Att lämna individuella uppgifter innebär att du som är uppgiftslämnare måste beräkna säljarens personliga försäljningspris, förvärvspris, kapitaltillskott och andel i reparationsfond utifrån de köpekontrakt eller andra överlåtelsehandlingar, som har lämnats till bostadsföretaget.

Överlåten andel i procent – fält 632

Överlåten andel ska alltid fyllas i, oavsett om kontrolluppgiften innehåller gemensamma eller individuella uppgifter. Andelen kan anges med två decimaler och med tal större än noll och mindre än eller lika med etthundra.

Överlåtelsesdatum – fält 631

Fyll i datumet för den bindande överlåtelsen. Vid försäljning är det datumet då köpekontraktet undertecknades. Det ska inte vara tillträdesdatum eller det datum då ett eventuellt köpebrev har upprättats.

Överlåtelsen har skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande – fält 633

Markera här om bostadsrätten har överlåtits genom arv, gåva, bodelning eller testamente. Utöver markeringen ska enbart överlåtelse datum (fält 631), förvärvsdatum (fält 640) och överlåten andel i procent (fält 632) fyllas i. Inga belopp. Beloppen (förvärvspris, andel av medel på inre reparationsfond och kapitaltillskott) som skulle ha redovisats i överlåtarens kontrolluppgift om bostadsrätten hade sålts vid överlåtelse tidpunkten, övergår till mottagaren (kontinuitetsprincipen). Beloppen ska sedan vara utgångspunkten för beräkningar av underlagen till den kontrolluppgift som lämnas när mottagaren säljer bostadsrätten.

Överlåtelsepris – fält 634

Fyll i försäljningspriset enligt köpekontraktet om bostadsrätten har sålts. Överlåtelsepriset får inte minskas med eventuella utgifter i samband med försäljningen. Om det har gjorts ett byte, till exempel mot en annan bostadsrätt, ska marknadsvärdet på den tillbytta tillgången tas upp som överlåtelsepris. Har överlåtaren gjort en betalning i samband med bytet ska denna minska överlåtelsepriset. Har överlåtaren i stället mottagit pengar i samband med bytet ska beloppet öka överlåtelsepriset.

Bostadsrättens andel av inestående medel på inre reparationsfond vid överlåtelsen – fält 635

Om bostadsrättens nya ägare har övertagit säljarens andel av behållningen i den inre reparationsfonden vid överlåtelse tidpunkten har säljaren rätt att göra avdrag för beloppet vid beräkning av vinst eller förlust. Samma sak gäller vid byte. Fyll i det belopp som fanns i fonden vid överlåtelse tidpunkten. Vad som menas med överlåtelse tidpunkt – se fält 631.

Kapitaltillskott – fält 636

Fyll i det kapital säljaren har skjutit till för amorteringar av bostadsföretagets lån eller för finansiering av bestämda ny-, till- eller ombyggnadsarbeten under innehavstiden. Med innehavstid menas från och med datumet för köpekontraktet vid förvärvet (se även fält 649) och till och med datumet för köpekontraktet vid försäljningen. Tidpunkten för eventuellt köpebrev eller tillträde har ingen betydelse. Detta gäller vid överlåtelse av en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag.

Fyll i sådana inbetalningar som har gjorts till bostadsföretaget utan krav på återbetalning om överlåtelsen gäller en bostadsrätt i ett oäkta bostadsföretag. Inbetalningarna ska dessutom ha behandlats som kapitaltillskott i bostadsföretagets redovisning och ha ökat bostadsföretagets egna kapital för att få tas med.

Tilläggsköpeskillning – fält 639

Tilläggsköpeskillning är ersättning för överlåtelsen utöver den tidigare utbetalda. Har det utskiftats ett belopp i samband med föreningens upplösning ska detta inte redovisas som tilläggsköpeskillning, utan som utdelning på KU31. Tilläggsköpeskillning ska beskattas hos överlåtaren det

inkomstår när beloppet blir känt. Det innebär att tilläggsköpeskillningen i vissa fall ska redovisas på en kontrolluppgift för ett senare år än överlåtelseåret. Om kontrolluppgiften lämnas ett senare år ska, förutom tilläggsköpeskillningen, namn och adress, person- och organisationsnummer för uppgiftslämnaren och överlåtaren redovisas. Dessutom lämnas uppgift om bostadsrättens beteckning (fält 630), om bostadsföretaget är oäkta (fält 638), överlåtelse datum (fält 631) samt överlåten andel (fält 632).

Förvärvsdatum – fält 649

Fyll i det datum när den överlåtna bostadsrätten förvärvades. Det är det datum då köpekontraktet undertecknades eller då upplåtelseavtalet tecknades. Har andelar förvärvats vid flera tillfällen anges datumet för det allra första förvärvet.

Om överlåtaren har förvärvat bostadsrätten genom gåva, arv, bodelning eller testamente anges det datum då den tidigare ägaren köpte bostadsrätten. Samtidigt markeras fält 642 (Förvärvet har skett helt eller delvis genom arv, gåva, bodelning eller liknande).

Förvärvet har helt eller delvis skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande – fält 642

Markera här om säljaren har förvärvat bostadsrätten helt eller delvis genom gåva, arv, bodelning eller testamente. Se även information om fält 643, 644, 636, 639 och 645.

Förvärvspris – fält 643

Har säljaren förvärvat bostadsrätten genom:

- köp ska priset enligt köpekontraktet fyllas i vid fält 643. Det ska inte minskas med olika utgifter som säljaren haft vid förvärvet, utan bruttobeloppet ska anges.
- upplåtelse från bostadsföretaget är förvärvspriset den insats (grundavgift) som har fastställts i upplåtelseavtalet med tillägg för eventuella upplåtelse- och överlåtelseavgifter.
- byte är förvärvspriset lika med marknadsvärdet på den tillgång som lämnades i utbyte mot bostadsrätten. Har det även skett en betalning i pengar vid bytet ska denna ingå i förvärvspriset, men har överlåtaren i stället mottagit pengar vid bytet ska beloppet dras bort från förvärvspriset.
- arv, testamente, gåva eller bodelning, är det den tidigare ägarens förvärvspris vid köp, upplåtelse eller byte som ska fyllas i.

Avgiftsrabatt

Om säljaren har fått fria eller rabatterade månadsavgifter i samband med att bostadsrätten nyproducerades, ska insatsen, priset enligt köpekontraktet eller marknadsvärdet vid bytet minskas med den faktiska rabatt som säljaren har fått. Det gäller under förutsättning att rabatten är känd för bostadsrättsföreningen. Rabatten borde normalt vara känd om byggföretaget har betalat säljarens månadsavgift till föreningen. Nettobeloppet ska alltså fyllas i vid fält 643.

Återbetalning av insats

Om föreningsstämman har beslutat om sänkning av insatsen, och det är känt för bostadsrättsföreningen att det återbetalade beloppet har tillfallit säljaren ska insatsen, priset enligt köpekontraktet eller marknadsvärdet vid bytet, minskas med beloppet och nettobeloppet fyllas i vid fält 643. Har det klarlagts vem som har rätt till återbetalningen i stämmobeslutet, och beslutet har tagits in i stämmoprotokollet, borde återbetalningen normalt vara känd.

Förvärvspriset behöver inte fyllas i om bostadsrätten är förvärvad 1983 eller tidigare. Det är möjligt att ange förvärvspris i fält 643 och förmögenhetsvärde den 1 januari 1974 i fält 645 samtidigt (se information om fält 645).

Bostadsrättens andel av inestående medel på inre reparationsfond vid förvärvet – fält 644

Fyll i säljarens andel av behållningen i den inre reparationsfonden vid den tidpunkt säljaren köpte bostadsrätten (datumet för köpekontraktet). Har säljaren förvärvat bostadsrätten genom arv, testamente, gåva eller bodelning anges i stället behållningen vid den tidigare ägarens köp. Detta gäller under förutsättning att bostadsrätten köptes efter 1973. Säljaren ska ta upp behållningen som en intäkt vid beräkning av vinst eller förlust.

Kapitaltillskott

När en bostadsrätt säljs får säljaren göra avdrag för kapitaltillskott till föreningen. Hur de avdragsgilla kapitaltillskotten beräknas är olika beroende på om föreningen utgör ett privatbostadsföretag eller ett öakta bostadsföretag. Föreningen ska lämna uppgift om det avdragsgilla kapitaltillskottet på kontrolluppgiften för försäljningen (KU55).

Avdragsgilla kapitaltillskott i privatbostadsföretag

För privatbostadsföretag medges avdrag för kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden under förutsättning att de använts av föreningen för amortering av lån eller för finansiering av förbättringsarbete på fastigheten. Om amorteringen av ett lån finansieras genom att föreningen tar ett nytt lån, får den inte medräknas vid beräkningen. Kapitaltillskott som har skett före den 1 januari 1974 får inte räknas med.

Vid försäljning av en bostadsrätt medges avdrag för insatsen som en anskaffningsutgift. Samma inbetalning får därför inte indirekt även medföra ett avdrag för kapitaltillskott för amortering. Den eller de amorteringar som görs närmast efter insatsinbetalningar får därför inte räknas med i de avdragsgilla kapitaltillskotten.

Bostadsrättens andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 – fält 645

En bostadsrätt som är förvärvad före 1974 anses vara förvärvad den 1 januari 1974. Säljaren får göra avdrag med 150 procent av bostadsrättens andel av föreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974 vid beräkning av vinst eller förlust. Det verkliga förvärvspriset får dras av om det är högre än 150 procent av förmögenhetsvärdet.

Fyll i säljarens andel av bostadsföretagets behållna förmögenhet den 1 januari 1974 om säljaren förvärvade bostadsrätten senast under 1973. Samma sak gäller om bostadsrätten har förvärvats genom arv, testamente, gåva eller bodelning och den tidigare ägaren köpte bostadsrätten senast 1973. Denna uppgift ska inte lämnas av öakta bostadsföretag.

I kontrolluppgiften kan förmögenhetsvärdet och det verkliga förvärvspriset (fält 643) anges samtidigt. Skatteverket använder det belopp som blir mest fördelaktigt för säljaren när inköpspriset förfylls i e-tjänsten Inkomstdeklaration 1.

I samband med att föreningen köper sin fastighet kan begränsningar i avdragsgilla kapitaltillskott uppkomma. Om insatser och lån överstiger köpeskillingen för fastigheten anses fastigheten i första hand finansierad genom lån och i andra hand genom insatser. Avdragsgilla kapitaltillskott uppkommer först efter att amorteringar gjorts upp till den del som motsvarar överfinansieringen.

En bostadsrättsförening kan t.ex. inreda ett vindsutrymme och upplåta nya bostadsrätter och i samband med detta betalas nya insatser in. Vid beräkningen av avdragsgilla tillskott ska de amorteringar som görs närmast efter sådan insatsbetalning minskas med belopp motsvarande insatsen, innan amorteringarna fördelas på bostadsrätterna efter andelstal (Skatteverket 2005-11-09, dnr 131 601452-05/111. Ställningstagandet finns på www.skatteverket.se/stallningstaganden).

För att tillskott för finansiering av ny-, till- eller ombyggnader ska ses som avdragsgilla kapitaltillskott, krävs att tillskottet har utdebiterats, inbetalts och använts för ett bestämt förbättringsarbete (Skatteverket 2006-06-19, dnr 131 380198-06/111. Ställningstagandet finns på www.skatteverket.se/stallningstaganden). Det sammanlagda tillskottet för arbetet ifråga ska dessutom ha uppgått till minst 3 000 kr multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

Denna beloppsgräns är schabloniserad och innebär att kapitaltillskottet för en enskild bostadsrätt kan understiga 3 000 kr.

Tillskott för amorteringar ska anses ha uppgått till ett belopp motsvarande bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen gjort under innehavstiden. Andelen bestäms utifrån det andelsförhållande som överlåtarens bostadsrätt motsvarar vid försäljningstidpunkten (Skatteverket 2015-03-31, dnr 131 67725-15/111). Ställningstagandet finns på www.skatteverket.se.

I de fall en viss amortering, helt eller delvis, direkt kan kopplas till en enskild bostadsrätt med ett bestämt belopp, så motsvarar det beloppet också bostadsrättens andel av den amorteringen (Skatteverket 2009-05-20, dnr 131 389051-09/111. Ställningstagandet finns på www.skatteverket.se/stallningstaganden).

Exempel på kapitaltillskottsberäkning

En nybildad bostadsrättsförening köper den 1 februari 2015 en fastighet för 40 mnkr. Föreningen tar ett lån på 20 mnkr i samband med förvärvet. Av fastighetens 30 lägenheter har alla utom en upplåtits med bostadsrätt. Föreningen tar in insatser från medlemmarna med 30 mnkr. Föreningen har tagit in 10 mnkr mer än vad fastigheten kostade (40 mnkr – 20 mnkr – 30 mnkr). Om föreningen amorterar på sina lån anses 10 mnkr komma från insatser. Dessa amorteringar får inte räknas som avdragilla kapitaltillskott. Föreningen amorterar 11 mnkr. 1 mnkr får räknas som kapitaltillskott.

Beräkning

Amortering	11 000 000 kr
Amortering som betalats med insats	<u>- 10 000 000 kr</u>
Kapitaltillskott	1 000 000 kr

År 2016 upplåter föreningen med bostadsrätt den sista hyresrätten för 2 mnkr. Insatsen uppgår till

1,5 mnkr och resterande del av köpeskillingen utgör upplåtelseavgift.

Föreningen amorterar sina lån med 2 mnkr. 0,5 mnkr får räknas som kapitaltillskott.

Beräkning

Amortering	2 000 000 kr
Amortering som betalats med insats	- 1 500 000 kr
Kapitaltillskott	500 000 kr

Anna säljer sin lägenhet under 2018. Hon får tillgodoräkna sig kapitaltillskott som gjorts under hennes innehavstid d.v.s. tiden mellan förvärvet och avyttringen av bostadsrätten. I detta fall har samtliga amorteringar gjorts under hennes innehavstid. Föreningens totala kapitaltillskott uppgår till 1 500 000 kr (1 000 000 kr + 500 000 kr). Totalt uppgår kapitaltillskotten i föreningen till 1 500 000 kr (1 000 000 kr + 500 000 kr). Annas andelstal uppgår vid avyttringen till 3,1 %. Vid kapitalvinstberäkningen får Anna göra avdrag med 46 500 kr som kapitaltillskott (3,1 % x 1 500 000 kr).

Avdragsgilla kapitaltillskott i ökta bostadsföretag

Avdragsgilla kapitaltillskott vid överlåtelse av en bostadsrätt i ett ökta bostadsföretag är inbetalningar som har gjorts till bostadsföretaget utan krav på återbetalning. Inbetalningarna ska dessutom ha behandlats som kapitaltillskott i bostadsföretagets redovisning och ha ökat bostadsföretagets egna kapital för att få tas med.

Fastighetstaxering

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

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

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

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

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

För ytterligare information, se broschyrerna: Deklarera ditt småhus (SKV 350), Deklarera hyreshus (SKV 384) eller gå in på www.skatteverket.se/fastighetstaxering.

