



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Daniel Böcker

Beskattning av
bostadsrättsföreningar
– med särskild inriktning på
klassificeringen av föreningar
som äkta respektive oäkta

Examensarbete
30 poäng

Christina Moëll

Skatterätt

HT 2007

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
FÖRORD	3
FÖRKORTNINGAR	4
1 INLEDNING	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte	6
1.3 Problemformulering	6
1.4 Avgränsning	6
1.5 Metod & material	7
1.6 Disposition	7
2 ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING	8
2.1 Beskattning på företagsnivå	8
2.1.1 Fastighetsskatt	8
2.2 Beskattning på medlemsnivå	9
2.2.1 Reavinstbeskattning	9
2.2.2 Uppskovsavdrag	10
3 OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING	11
3.1 Beskattning på företagsnivå	11
3.1.1 Uttagsbeskattning	11
3.1.2 Fastighetsskatt	12
3.2 Beskattning på medlemsnivå	13
3.2.1 Utdelning på onoterade andelar	13
3.2.2 Reavinstbeskattning	14
3.2.3 Uppskovsavdrag	14
4 SAMMANFATTNING AV SKILLNADER	15
5 GRÄNSDRAGNINGSPROBLEMATIK	16

5.1 Lagtext gränsdragningen	16
5.2 Förarbeten	16
5.3 Praxis	17
5.3.1 RÅ 1965 Fi. 1899	17
5.3.2 RN 1960 3:7	17
5.3.3 RN 1962 2:7	18
5.3.4 Dom den 9 juni 1994 i Kammarrätten i Göteborg mål nr 2168-1991	18
5.3.5 Dom den 1 mars 1996 i Kammarrätten i Stockholm mål nr 11711-1994	18
5.4 Skatteverkets rekommendationer	18
6 TILLÄMPNINGSPROBLEMATIK	20
6.1 Civilrättslig problematik	20
6.1.1 Stat och kommuns inflytande	21
6.1.2 Lokaler med bostadsrätt	21
7 HYRESNIVÅN	23
7.1 Klassificeringen	23
7.2 Uttagsbeskattning	24
7.3 Utdelningsbeskattning	27
8 ALTERNATIVA LÖSNINGAR	29
8.1 Ekonomisk delning	29
8.2 Tredimensionell delning	30
8.3 Tröghetsregel	30
9 NY UTVECKLING?	32
10 SLUTSATSER	34
KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	36
RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	38

Summary

When it comes to taxation of housing cooperatives there is a difference in the tax law between the cooperatives the tax law regard as true and false respectively. True housing cooperatives have a milder taxation than the false cooperatives. The consequences, depending of which category the cooperative belongs to, will have an effect on the cooperative as well as its shareholders. Because of that, it is important that the demarcation between the both different forms is made in a correct and legal way.

The National Tax Board initially makes the judgment of whether the cooperation is true or false. To make a correct and legal judgment it requires a clear and modern legislation within tax law to make it easier for the National Tax Board as well as for the court to decide whether it is a true or false cooperative. According to the present legislation a cooperative, a private housing company, considers true when its great majority of business consist of providing houses to its members or shareowners in buildings owned by the cooperative or the company, or if the business, exclusively or almost exclusively, provides garage or any kind of arrangement for personal use to its members or shareowners in buildings owned by the cooperative or the company.

The tax law does not explain what great majority stands for. On the other hand it has been considered during a long period of time that 60 percent of the business shall refer to the form of living we identify as cooperative apartments to fulfill the criteria of great majority. This is supported in practice such as in preparatory work.

According to the National Tax Board the division of the assessed tax value should be set in proportion to the rental value. In practice this gives materially wrong tax assessment and the problems are based on the legislation within tax law which is not enough updated.

Sammanfattning

Vid beskattning av bostadsrättsföreningar går det en skatterättslig skiljelinje mellan de föreningar som skatterättsligt är att betrakta som äkta respektive oäkta. Äkta bostadsrättsföreningar har en lindrigare beskattning än de oäkta föreningarna. Konsekvenserna av vilken kategori en förening anses tillhöra blir omfattande för föreningen och därmed också för dess andelsägare. Det är således viktigt att gränsdragningen mellan de båda olika formerna görs på ett korrekt och rättssäkert sätt.

Det är initialt Skatteverket som gör en bedömning av huruvida en förening är äkta eller oäkta. För att det ska kunna ske en korrekt och rättssäker bedömning krävs det tydlig och modern lagstiftning på området som gör det enkelt för såväl Skatteverket som domstolarna att bedöma huruvida en förening är äkta eller oäkta.

Enligt nuvarande lagstiftning är en förening, ett privatbostadsföretag, att betrakta som äkta om verksamheten till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget, eller om verksamheten uteslutande eller så gott som uteslutande består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla garage eller någon annan för deras personliga räkning avsedd anordning i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

Vad klart övervägande del innebär anges inte i lagtexten. Däremot har man under lång tid ansett att 60 procent av verksamheten ska hänföras till den boendeform som vi normalt kallar för bostadsrätter, för att kriteriet om klart övervägande del ska vara uppfyllt. För detta finns stöd i såväl praxis som förarbeten. Fördelningen av taxeringsvärdet bör enligt Skv ske i förhållande till hyresvärdena. I praktiken leder detta till materiellt felaktiga taxeringar, problematiken grundar sig i att lagstiftningen på området inte är modernt utformad.

Förord

Mina juridikstudier i Lund är i och med denna uppsats avslutade. Jag vill ta tillfället i akt att tacka min handledare Christina Moëll för hennes handledning samt även Christina Gyland för hennes värdefulla seminarium.

Lund december 2007

Daniel Böcker

Förkortningar

BrL	Bostadsrättslag (1991:614)
IL	Inkomstskattelag (1999:1229)
RN	Riksskattenämnden
RSV	Riksskatteverket
Skv	Skatteverket
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Sedan länge har det framförts kritik mot den beskattning som sker av bostadsrätter. Framförallt har det framförts kritik mot att äkta bostadsrättsföreningar dubbelbeskattats. Det faktum att en välskött förening har fått betala dels fastighetsskatt, dels inkomstskatt på en schabloninkomst har medfört att föreningar blivit utsatta för dubbel beskattning. Där finns en tydlig skillnad mot till exempel villor, en boendeform där fastighetsskatten är den enda skattebelastning som ägaren utsätts för under innehavstiden. Utifrån skattebelastningen är det således dyrare att välja en boendeform som bostadsrätt jämfört med en villa.

I dagens läge är intresset för bostadsrätter mycket stort. Marknadsvärdet på bostadsrätter når ständigt nya höjder, vilket medför stora realisationsvinster vid en försäljning. Detta i sin tur ökar ytterligare intresset för bostadsrätter ytterligare. En sådan utveckling leder till att allt fler som väljer att köpa en bostadsrätt, framförallt i attraktiva områden, får en mycket hög boendekostnad ofta beroende på höga räntekostnader. Detta är en naturlig följd av att marknadsvärdet ständigt stiger och att andelen människor med stora kapitaltillgångar inte motsvarar den andel människor som väljer att köpa dyra bostadsrätter.

Då utvecklingen sannolikt fortsätter i denna riktning, i nuläget ser vi dock en nedgång, ökar såklart intresset för att föreningen kan klara sig med att ta ut en låg årlig avgift av andelsägarna. Alltför att kompensera de höga räntekostnader som ett köp av en bostadsrätt i dagsläget ofta medför.

På senare tid har det dock framförts ny kritik mot skattelagstiftningen på området bostadsrätter. Det börjar nu bli ett allt större problem med klassificeringen av en förening som äkta respektive oäkta. Då äkta föreningar beskattas avsevärt lindrigare än föreningar som är oäkta är det av stor vikt för en förening att inte bli klassificerad som oäkta.

Skatteverket har på senare tid börjat angripa föreningar, i första hand i Stockholmsområdet, som med sitt gynnsamma läge kan hyra ut lokaler till näringsidkare med väldigt höga hyror som följd. Konsekvensen för de föreningar som befinner sig i dessa attraktiva områden blir allt oftare att de får så pass god ekonomi genom denna uthyrning att man kan sänka, i vissa fall helt ta bort, boendeavgiften för de i föreningen boende andelsägarna. På detta sätt anser Skv att en förmån uppstår för de boende och för denna bör medlemmarna förmånsbeskattas. Sättet som Skv angripit föreningarna på har varit genom att klassificera föreningarna som oäkta, varefter andelsägarna förmånsbeskattas för värdet av den förmån som Skv anser uppstår.

Detta framstår säkerligen för många som rimligt. Skv har dock även börjat angripa sådana föreningar som inte tjänar något på att hysa näringsidkare i sina lokaler, men som ändå upplåter viss yta åt näringsidkare och deras verksamhet. Detta tankesätt framstår för många säkerligen som orimligt.

Med detta i åtanke är det av högsta vikt att klassificeringen av en förening som äkta respektive oäkta sker på ett korrekt och rättssäkert sätt eftersom att konsekvenserna av att klassificera en förening som oäkta i vissa fall kan bli orimliga.

1.2 Syfte

Syftet med den här uppsatsen är att klargöra vilka skatterättsliga skillnader det finns mellan äkta respektive oäkta föreningar samt framförallt att belysa och analysera de metoder som idag styr huruvida en förening är att anse som äkta respektive oäkta. Finns det fog för att ifrågasätta lagstiftningens utformning, eller gör Skv märkliga tolkningar av densamma?

1.3 Problemformulering

Initialt är det Skv som gör bedömningen av huruvida en förening är att betrakta som äkta respektive oäkta. Vid bedömningen att en förening är att anse som oäkta får den enskilde andelsägaren i slutändan ökade skattekostnader som följd. Gränsdragningen blir således en viktig fråga för den enskilde andelsägaren. Frågan är då om gränsdragningen idag görs på ett rimligt sätt. Om så inte är fallet, vad är då orsaken till detta och hur kan det ske en framtida förändring?

1.4 Avgränsning

I detta arbete har jag valt att dels behandla konsekvenserna av beskattningen av bostadsrättsföreningar som äkta respektive oäkta, dels fokusera på klassificeringen av bostadsrätter som äkta respektive oäkta eftersom att det är en fråga som troligen kommer att än mer påverka huruvida beskattningen kommer att se ut för föreningar framöver. Vidare kommer jag i detta arbete endast behandla sådana bostadsrättsföreningar där avsikten från början varit att uppfylla kravet för att utgöra ett privatbostadsföretag. Andra bostadsföretag som av olika anledningar skulle kunna bli aktuella att diskutera kommer jag i mitt arbete att exkludera.

Nuvarande skattelagstiftning, bland annat vad avser fastighetsskatt, förmögenhetsskatt och reavinstkatt, kommer med största sannolikhet att vara inaktuell efter årsskiftet. Därför kommer skillnaderna kort att redovisas enligt nuvarande lagstiftning för att därefter redovisas enligt den lagstiftning som mest troligt gäller efter årsskiftet 2007/2008.

1.5 Metod & material

I mitt arbete behandlar jag den lagstiftning som styr på området samt även i de få fall det finns, relevant praxis. Då lagstiftningen inte är uttömmande på området har jag även gått igenom förarbeten, i den mån det finns relevant praxis och de av Skv utfärdade rekommendationerna. Den litteratur på området som till viss del behandlar klassificeringsfrågan behandlar inte de aktuella frågorna som jag valt att lägga tyngdpunkten på. Därför har jag valt att istället fokusera på vad första instans i taxeringsförfarandet, Skv, har för syn på frågorna.

Trots att det inte finns litteratur som behandlar just de frågeställningarna jag valt att behandla har det på senare tid skapats ett allt större intresse för klassificeringsfrågan. I olika artiklar och seminarier har det förts fram intressanta synpunkter från verksamma på området. I den mån dessa varit relevanta för min framställning av ämnet har även de behandlats.

1.6 Disposition

I mitt arbete har jag valt att börja med en redogörelse av de skattekonsekvenser som följer av att en bostadsrättsförening är att betrakta som äkta respektive oäkta. Detta redogör jag för dels på föreningsnivå, dels på medlemsnivå. Därefter kommer jag att sammanfatta de skatterättsliga skillnaderna mellan de olika föreningstyperna.

Därefter har jag valt att koncentrera mig på klassificeringen av äkta respektive oäkta förening. Jag kommer att redogöra för vad som styr bland annat Skv i sina gränsdragningar, samt analysera dessa styrmedel.

Avslutningsvis kommer jag att ge några egna reflektioner och synpunkter på det område jag har studerat.

2 Äkta bostadsrättsförening

Med privatbostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.¹ Med hänsyn till att regeringen har lagt en budgetproposition inför 2008 som i allt väsentligt kommer att medföra omfattande förändringar på skatteområdet kommer min behandling av skattekonsekvenserna på området att grunda sig både på hur det ser ut i dagsläget och hur det förmodligen kommer att se ut efter årsskiftet 2007/2008.

2.1 Beskattning på företagsnivå

Äkta föreningar har under en lång följd av år i huvudsak varit föremål för schablonbeskattning. Det har skett genom att 3 % av taxeringsvärdet året före taxeringsåret har tagits upp som en skattepliktig intäkt. Avdrag har endast medgetts för ränta på lånat i fastigheten nedlagt kapital, återbetalning av statliga räntebidrag för bostadsändamål och tomträttsavgäld. Man har då talat om att äkta bostadsrättsföreningar har dubbelbeskattats eftersom de förutom schablonbeskattningen även har haft att betala fastighetsskatt, vilket för villor och radhus har utgjort den enda beskattningen. Schablonbeskattningen har emellertid upphört att gälla med verkan från 1 januari 2007.²

En bostadsrättsförening som klassificeras som äkta (privatbostadsföretag) beskattas alltså numera jämfört med oäkta föreningar relativt lindrigt. Trots detta finns det en viss skattebelastning på företagsnivå. De intäkter som bostadsrättsföreningen har utanför själva fastighetsförvaltningen ska beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet.³ Det bör dock nämnas att dessa intäkter i realiteten inte är särskilt vanligt förekommande eller särskilt stora.

2.1.1 Fastighetsskatt

Ägaren, bostadsrättsföreningen, är skattskyldig till fastighetsskatt. Fastighetsskatten utgör för varje beskattningsår 0,4 % av taxeringsvärdet för hyreshus till den del det avser bostäder. För den del det avser lokaler är skattesatsen 1,0 %.⁴ En äkta bostadsrättsförening skall i fråga om en

¹IL 2 kap 17 §.

²Lag (2006:1344), lagrum 39:25 IL.

³SKV 378 utgåva 3, *Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar*, s. 7.

⁴Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 2 & 3 §§.

fastighet i Sverige, som huvudregel, inte ta upp inkomster och inte dra av utgifter som är hänförliga till fastigheten.⁵

Efter årsskiftet kommer denna skatt att ersättas med en kommunal fastighetsavgift på 1200 kronor per lägenhet i flerbostadshus, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet.⁶

2.2 Beskattning på medlemsnivå

En förmån av att få utnyttja en fastighet som den skattskyldige har i egenskap av delägare i ett privatbostadsföretag skall inte tas upp till beskattning.⁷ Utdelning i form av hyresförmån är således skattefri för medlemmar i äkta bostadsrättsföreningar.⁸

Löpande beskattning av andelsägare i äkta bostadsrättsförening, bostadsrättsinnehavaren, sker i vissa fall genom förmögenhetsbeskattning.⁹ Ett innehav av bostadsrätt räknas som förmögenhetsskattepliktiga tillgångar. Den skattepliktiga förmögenheten utgörs av värdet av den skattskyldiges tillgångar efter avdrag för dennes skulder.¹⁰ Skatten beräknas på den beskattningsbara förmögenheten. Beskattningsbar förmögenhet är den del av den skattepliktiga förmögenheten som överstiger ett fribelopp. Fribeloppet uppgår till 1 500 000 kronor för fysisk person, för makar och sambor som sambeskattas uppgår fribeloppet till 3 000 000 kronor. Skattesatsen för fysiska personer är 1,5 %.¹¹

Efter årsskiftet kommer denna skatt att tas bort.¹² I och med det kommer den enda skattebelastning som i dagsläget kan drabba en medlem under innehavstiden att försvinna.

2.2.1 Reavinstbeskattning

Då många bostadsrättsinnehavare tagit lån för att finansiera sitt bostadsköp är det relativt få som påverkas av förmögenhetsskatten. Däremot kommer de allra flesta någon gång att avyttra sin bostad. Med den prisutveckling vi ser på dagens bostadsmarknad innebär detta i många fall att man gör en vinst vid avyttringstillfället, vilket leder till realisationsvinstbeskattning. Bedömningen av om en andel i ett företag (en förening) är en

⁵ IL 39 kap 25 §. Från denna huvudregel finns dock undantag i 26 & 27 §§ vilka dock inte kommer att behandlas närmare.

⁶ Proposition 2007/08:01 s. 111.

⁷ IL 42 kap. 28 §.

⁸ SKV 378 utgåva 3, *Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar*, s. 10.

⁹ Lag (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt 3 § första punkten.

¹⁰ Lag (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt 2 §.

¹¹ Lag (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt 19-21 §§.

¹² Proposition 2007/08 s. 114.

privatbostadsrätt, skall göras med utgångspunkt i förhållandena vid avyttringsårets ingång.¹³ I inkomstslaget kapital skall två tredjedelar av kapitalvinsten på en privatbostadsrätt och 90 procent av kapitalvinsten på en näringsbostadsrätt tas upp. Uppkommer det en kapitalförlust, skall i det förra fallet 50 procent av förlusten och i det senare fallet 63 procent av förlusten dras av.¹⁴

Efter årsskiftet kommer en större skattebelastning möta de medlemmar som avyttrar sin privatbostad. Kapitalvinsten för privatbostäder höjs från dagens 20 % till 22 %.

2.2.2 Uppskovsavdrag

För att motverka inlåsnings effekter på bostadsmarknaden finns det idag regler om uppskov med beskattning av kapitalvinster vid avyttring av bostäder.¹⁵ Reglerna innebär att en fysisk person kan få uppskov med beskattningen vid avyttring av sin ursprungsbostad om vinsten är minst 50 000 kronor.¹⁶ Det krävs vidare att man har förvärvat eller tänker förvärva en ersättningsbostad, samt att man har bosatt sig eller tänker bosätta sig i ersättningsbostaden.¹⁷ För att uppskovsavdrag ska medges för hela vinsten krävs det att vederlaget för ersättningsbostaden skall vara minst lika stort som det för ursprungsbostaden. Skulle vederlaget för ersättningsbostaden vara lägre än för ursprungsbostaden sätts uppskovsavdraget ned proportionellt.¹⁸

Efter årsskiftet kommer möjligheten att göra uppskovsavdrag att bli mer kostsamt än det är med dagens förmånliga regelverk. Uppskovsbelopp kommer inte att få överstiga 1,6 miljoner kronor vid avyttringar från och med den 1 januari 2008. Uppskovsbeloppet begränsas samtidigt när den förvärvade bostaden är billigare än den avyttrade i syfte att begränsa de skattekrediter som ges med dagens regelverk. Vidare så räntebeläggs uppskovsbelopp med ett belopp som motsvarar 0,5 % av uppskovsbeloppet. Slutligen återförs uppskovsbelopp med vissa undantag till beskattning när en bostad övergår till någon annan genom arv, gåva, testamente eller bodelning.¹⁹

¹³ IL 46 kap 3 §.

¹⁴ IL 46 kap 18 §. I realiteten innebär detta att procentsatsen vid beskattning av privatbostadsrätt blir 20 % av vinsten.

¹⁵ Lodin, Lindencrona, Melz och Silfverberg, Inkomstskatt – del 1, s. 190.

¹⁶ IL 47 kap 6 §.

¹⁷ IL 47 kap 2 §.

¹⁸ IL 47 kap 7 §.

¹⁹ Proposition 2007/08:01 s. 111.

3 Oäkta bostadsrättsförening

Till oäkta föreningar räknas de föreningar som inte klassificeras såsom äkta. Detta innebär att verksamheten inte till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.²⁰ Precis som när det gäller äkta föreningar kommer beskattningen av oäkta föreningar och dess medlemmar till viss del förändras efter årsskiftet i och med regeringens föreslagna förändringar av regelverket på området varför det är relevant att även behandla de framtida reglerna nedan.

3.1 Beskattning på företagsnivå

Det saknas särskilda skatteregler för oäkta bostadsföretag. Av det följer att oäkta bostadsrättsförening beskattas konventionellt vilket innebär att samtliga intäkter ska tas upp till beskattning.²¹ För aktiebolag och ekonomiska föreningar gäller i stort sett samma skatteregler. Båda företagsformerna redovisar all inkomst i inkomstslaget näringsverksamhet och inkomsterna beskattas i båda fallen med skattesatsen 28 %. Innehav av näringsfastigheter och näringsbostadsrätter ska alltid räknas som näringsverksamhet. Detta även om de tre rörelsekriterierna vinstsyfte, varaktighet och självständighet inte är uppfyllda.²² Därför tillämpas samma principer vid beskattningen som för hyreshus i kommersiell verksamhet.

3.1.1 Uttagsbeskattning

Skatterättsligt kallas beskattningen på företagsnivå för uttagsbeskattning. För föreningen gäller att inkomsterna ska uppskattas till marknadsvärdet.²³ Med marknadsvärdet menas;

”det pris som den skattskyldige skulle ha fått betala på orten om han själv skaffat sig motsvarande varor, tjänster eller förmåner mot kontant betalning.”²⁴

Denna regel är ett uttryck för att den övergripande principen om beskattningen ska vara neutral. Principen används bland annat för beskattningen av löneförmån och liknande på individnivå. Även vid

²⁰ IL 2 kap 17 §.

²¹ Melz Peter; Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag, Skattenytt 2000 s. 239.

²² IL 13 kap 1 §.

²³ Denna skatterättsliga princip kommer till uttryck i 61 kap. 2 § IL.

²⁴ 61 kap. 2 § andra stycket IL.

uttagsbeskattning ska beskattningen som sagt grundas på marknadsvärdet. I detta sammanhang stadgas följande om marknadsvärdet;

”I fråga om tillgångar eller tjänster från den egna näringsverksamheten avses med marknadsvärde det pris som näringsidkaren skulle ha fått om tillgången eller tjänsten bjudits ut på marknaden på villkor som med hänsyn till den skattskyldiges affärsmässiga situation framstår som naturliga.”

Det handlar alltså om två olika definitioner för att fastställa marknadsvärdet, en som ska tillämpas vid utdelningsbeskattning på ägarnivå och en som ska tillämpas vid uttagsbeskattningen på företagsnivå.

I Skatteverkets senaste rekommendation anges att uttrycket normalhyra motsvarar i orten gällande hyrespris.²⁵ Om en lägenhet varit upplåten till medlem utan ersättning, eller mot lägre ersättning än marknadsvärdet, ska föreningen beskattas för en intäkt upp till marknadsvärdet. Detta innebär att en oäkta bostadsrättsförening ska ta upp en ”fiktiv” intäkt i sin inkomstdeklaration. Detta behöver dock inte göras om det endast är fråga om en obetydlig skillnad mellan ersättningen och marknadsvärdet. Som utgångspunkt kan användas de genomsnittshyror som används vid fastighetstaxeringen där hänsyn tas till såväl fastighetens läge samt värdeår. För lägenhet som är upplåten åt 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.²⁶ Syftet med lagstiftningen är att behålla dubbelbeskattningen i företagssektorn. Det ska inte vara möjligt att komma runt dubbelbeskattningen genom att hyra ut lokaler som inbringar höga hyresintäkter och på så vis subventionera den enskildes boendekostnad.

3.1.2 Fastighetsskatt

Det är föreningen som ska betala den statliga fastighetsskatten. Fastighetsskatten utgör för varje beskattningsår 0,4 % av taxeringsvärdet för hyreshus till den del det avser bostäder. För den del det avser lokaler är skattesatsen 1,0 %.²⁷

Efter årsskiftet kommer denna skatt att ersättas med en kommunal fastighetsavgift på 1200 kronor per lägenhet i flerbostadshus, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet.²⁸

²⁵ RSV S 1999:43 år 2000.

²⁶ SKV 378 utgåva 3, *Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar*, s. 12.

²⁷ Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 2 & 3 §§.

²⁸ Proposition 2007/08:01 s. 111.

3.2 Beskattning på medlemsnivå

Löpande beskattning av andelsägare i äkta bostadsrättsförening, bostadsrättsinnehavaren, sker i vissa fall genom förmögenhetsbeskattning.²⁹ Ett innehav av bostadsrätt räknas som förmögenhetsskattepliktiga tillgångar. Den skattepliktiga förmögenheten utgörs av värdet av den skattskyldiges tillgångar efter avdrag för dennes skulder.³⁰ Skatten beräknas på den beskattningsbara förmögenheten. Beskattningsbar förmögenhet är den del av den skattepliktiga förmögenheten som överstiger ett fribelopp. Fribeloppet uppgår till 1 500 000 kronor för fysisk person, för makar och sambor som sambeskattas uppgår fribeloppet till 3 000 000 kronor. Skattesatsen för fysiska personer är 1,5 %.³¹

Efter årsskiftet kommer denna skatt att tas bort.³² Jämfört med innehavare av äkta bostadsrätter kan innehavare av en oäkta bostadsrätt drabbas av fler skatter under innehavstiden än av den nu snart avskaffade förmögenhetsskatten.

3.2.1 Utdelning på onoterade andelar

En medlem i en oäkta förening blir även skattskyldig i inkomstslaget kapital för utdelning på onoterade andelar,³³ vilket innebär 30 % statlig kapitalskatt på ett framräknat belopp.

Tidigare fanns det lätttnadsregler för viss utdelning på onoterade andelar. Reglerna om skattefrihet för viss utdelning på onoterade andelar, lätttnadsreglerna, togs emellertid bort eftersom regeringen ansåg att de utgjorde en så kallad skatteutgift som beräknades ge ett årligt skattebortfall på cirka 2,6 miljarder kronor. Dessutom ansåg man att det fanns en risk att särskilda skattelättnader till ägare av andelar som är onoterade skulle kunna leda till en samhällsekonomiskt ineffektiv fördelning av riskkapitalet. Regeringen föreslog dock att sparade lätttnadsutrymme övergångsvis skulle kunna utnyttjas under beskattningsåren 2006–2010.³⁴

I praktiken innebär detta, så länge det sparade lätttnadsutrymme kan användas, följande; En bostadsrätt som är inköpt för ett lågt pris, och som alltså har ett lågt omkostnadsbelopp, får normalt sett ett ganska lågt lätttnadsutrymme varför ägarna i de fallen ofta måste betala 30 % statlig kapitalskatt på utdelningen. Däremot kommer ägarna av relativt nyinköpta lägenheter, som alltså har ett högre omkostnadsbelopp, att kunna tillgodoräkna sig ett relativt högt lätttnadsutrymme som ofta överstiger den

²⁹ Lag (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt 3 § första punkten.

³⁰ Lag (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt 2 §.

³¹ Lag (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt 19-21 §§.

³² Proposition 2007/08:01 s. 114.

³³ IL 42 kap. 15 § a.

³⁴ Prop. 2005/06:40 s 66.

skattepliktiga utdelningen. Detta får till följd att de som köpt sina oäkta bostadsrätter för relativt höga belopp sannolikt räknar fram ett ganska högt lättnadsutrymme, ofta överstigande den skattepliktiga utdelningen, vilket får till följd att man inte tvingas betala någon skatt för utdelning på onoterade andelar. Däremot kommer de bostadsrättsinnehavare som köpt sina bostadsrätter för ett relativt lågt belopp att beskattas för utdelning på onoterade andelar eftersom de inte kan tillgodoräkna sig ett lättnadsutrymme som överstiger den skattepliktiga utdelningen.

Denna skillnad gäller för oäkta bostadsrättsföreningar till och med utgången av 2008 då tillämpningen av de upphävda lättnadsreglerna ska upphöra.³⁵ Om reglerna inte kommer att ändras under övergångsperioden kommer samtliga innehavare av en oäkta bostadsrätt efter denna övergångsperiod att beskattas för utdelning på onoterade andelar.

3.2.2 Reavinstbeskattning

Vid försäljning av en oäkta bostadsrätt gäller inte reglerna om att två tredjedelar av vinsten ska tas upp till beskattning. Den regeln avser privatbostadsrätter.³⁶ Vid beskattning av vinst av oäkta bostadsrätt är hela vinsten beskattningsbar, vilket innebär att 30 % av vinsten ska betalas i statlig kapitalskatt.³⁷

3.2.3 Uppskovsavdrag

Vid försäljning av en oäkta bostadsrätt finns det ingen möjlighet att göra uppskovsavdrag med vinsten för att investera i ett dyrare boende utan att ta upp vinsten till beskattning.³⁸

³⁵ SKV:s handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m. vid 2007 års taxering, avsnitt 25, *Utdelning och kapitalvinst – onoterade företag*, s. 533.

³⁶ IL 46 kap. 18 §.

³⁷ IL 44 kap. 13 § och 46 kap. 18 §.

³⁸ IL 47 kap. 1 §.

4 Sammanfattning av skillnader

En äkta bostadsrättsförening kan i inkomstslaget näringsverksamhet komma att beskattas för intäkter som föreningen har utanför själva fastighetsförvaltningen. Att förvalta och åt medlemmarna upplåta lägenheter utgör de flesta bostadsrättsföreningars huvudverksamhet. Det borde därför vara ovanligt att äkta bostadsrättsföreningar har höga inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet, och därmed borde det också vara ovanligt att skatteutgifterna på grund av detta är särskilt höga.

Däremot belastas äkta föreningar, som jag redogjort för ovan, av fastighetsskatt. Denna skattekostnad betalas i slutändan av medlemmarna genom att föreningen tar ut en avgift från medlemmarna som täcker föreningens utgifter. På samma sätt belastas oäkta föreningar och deras medlemmar.

En oäkta bostadsrättsförening belastas däremot hårdare på företagsnivån eftersom många oäkta föreningar, precis som äkta föreningar, tar ut en högre hyra av de hyresgäster som hyr lokaler än av de bostadsmedlemmar som förvärvat sina bostadsrätter, med ofta stora kapitalinsatser. Dock medför skillnaden mellan hyresavgiften och den avgift bostadsmedlemmarna betalar, enligt Skatteverket, att uttagsbeskattning ska ske. Detta medför att oäkta föreningar drabbas av en skatteutgift som grundar sig på en "fiktiv" inkomst. Detta medför i sin tur medför att föreningens medlemmar får betala högre avgifter för att kunna täcka den skattekostnad som uppstår i föreningen.

Det är, som jag redogjort för ovan, inte bara på företagsnivå som oäkta bostadsrättsföreningar beskattas hårdare än äkta bostadsrättsföreningar. Även på medlemsnivå är skattereglerna förmånligare för äkta bostadsrätter. Skillnaderna är i huvudsak följande.

Medlemmarna i oäkta föreningar blir skattskyldiga i inkomstslaget kapital för utdelning på onoterade andelar, vilket innebär 30 % statlig kapitalskatt i inkomstslaget kapital på ett framräknat belopp. Vid en eventuell försäljning är dessutom hela vinsten skattepliktig med 30 % statlig kapitalskatt i inkomstslaget kapital. Det finns dessutom ingen möjlighet för medlemmarna i oäkta föreningar att få uppskov med kapitalvinsten för att investera i ett dyrare boende.

Det finns således tydliga skatterättsliga skillnader mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar. Klassificeringen som äkta förening medför avsevärt lägre skattekostnader för föreningen, samtidigt som skattereglerna för den enskilde medlemmen är betydligt gynnsammare, under såväl innehavstiden som vid en eventuell försäljning.

5 Gränsdragningsproblematik

Då det finns tydliga skatterättsliga skillnaderna mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningarna blir det för många föreningar viktigt att klassificeras såsom äkta. Det är huvudsakligen på grund av ekonomiska faktorer som det spelar stor roll för föreningens medlemmar.

Det blir då angeläget att veta vad lagtexten på området säger beträffande gränsdragningen mellan äkta och oäkta föreningar.

5.1 Lagtext gränsdragningen

IL trädde i kraft den 1 januari 2000. Lagen innebar en stor redaktionell omarbetning, språklig översyn och ändringar av ett flertal termer och uttryck.³⁹ Lagtexten på området ger relativt få klara besked på frågan om vad som anses som äkta respektive oäkta bostadsrättsföreningar. Det stadgas dock att med privatbostadsföretag⁴⁰ avses en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet

- 1. till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget, eller*
- 2. uteslutande eller så gott som uteslutande består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla garage eller någon annan för deras personliga räkning avsedd anordning i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.⁴¹*

Av lagtexten framgår det alltså att verksamheten till klart övervägande del ska bestå i att åt medlemmarna tillhandahålla byggnader som ägs av föreningen. Vad som menas med klart övervägande del ger dock lagtexten inget svar på.

5.2 Förarbeten

I förarbetena uttalar regeringen att det år 1954, i samband med införandet av schablonbeskattningen, överlämnades åt rättspraxis att avgöra om en förening eller ett bolag skulle anses som ett så kallat äkta bostadsföretag eller inte. Definitionen av privatbostadsföretag har i stort sett varit

³⁹ IL ersatte kommunalskattelagen, KL (1928:370), lagen om statlig inkomstskatt, SIL (1947:576) m.fl.

⁴⁰ I min uppsats använder jag mig oftare av benämningen äkta bostadsrättsförening när jag talar om privatbostadsföretag.

⁴¹ IL 2 kap. 17 §.

oförändrad sedan kommunalskattelagens tillkomst. Vid Inkomstskattelagens tillkomst ändrades definitionen språkligt så att verksamheten ”till klart övervägande del” skall bestå av den kvalificerade verksamheten. Tidigare användes uttrycket ”uteslutande eller huvudsakligen”.

Av förarbetena framgår det att införandet av det nya uttrycket är en kodifiering av praxis och att uttrycket står för 60 % eller mer.⁴² RN meddelade nämligen redan år 1957 anvisningar om att med äkta bostadsföretag avsågs företag där minst 60 % av hela taxeringsvärdet för bostadsföretagets fastighet belöpte på lägenheter som upplåtits åt medlemmarna.⁴³ Formuleringarna är i princip identiska vad avser gränsdragningsfrågan, uttagsbeskattning och utdelningsbeskattning. Av förarbetena framgår även att RSV meddelade rekommendationer på området, senast år 1998.⁴⁴

5.3 Praxis

Regeringsrätten har inte prövat något fall där den 1957 angivna taxeringsvärdefördelningen ställts på sin spets.⁴⁵ Endast i ett rättsfall efter 1957 har Regeringsrätten berört taxeringsvärdesfördelningen. Däremot finns det ett antal förhandsbesked och kammarrättsdomar där gränsdragningen behandlats och bedömningen tagit sin utgångspunkt i taxeringsvärdets fördelning.

5.3.1 RÅ 1965 Fi. 1899

I fallet ansågs en bostadsrättsförening inte vara ett äkta bostadsföretag. Av taxeringsvärdet för bostadsrättsföreningens fastighet belöpte nära 50 % på lägenheter upplåtna åt medlemmar. Detta notisfall kan inte anses ge någon vägledning då bostadsrättsföreningen låg ganska långt ifrån den angivna 60 % gränsen.

5.3.2 RN 1960 3:7

RN angav i detta förhandsbesked att klassificeringen som äkta bostadsföretag krävde att minst 60 % av taxeringsvärdet belöpte på medlemsboende. Förhandsbeskedet har dock inte prövats av Regeringsrätten.

⁴² Prop. 1999/2000:2 del 2 sida 34. Prop. 1954:37.

⁴³ Tidigare rekommendationer: RN 1958 2:1 – RN 1967 nr 7:3 – RSV Dt 1967:43 – RSV S 1995:43 – RSV S 1998:3 och slutligen RSV S 1999:43.

⁴⁴ Riksskattenämndens meddelanden 1958 nr 2 p 1.

⁴⁵ Melz Peter; Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag, Skattenytt 2000 s. 241.

5.3.3 RN 1962 2:7

En ombyggnad skulle leda till att bostadsrättsföreningen underskred 60 % gränsen. RN förklarade med angivande av att ”den sålunda inträdda förskjutningen av procenttalet måste anses vara av stadigvarande natur”. Föreningen skulle därmed inte längre vara en äkta bostadsförening.

5.3.4 Dom den 9 juni 1994 i Kammarrätten i Göteborg mål nr 2168-1991

Bedömningen i detta fall har skett genom att taxeringsvärdet fördelats efter hyornas fördelning. Man har därvid använt sig av de faktiska hyorna för lokalerna och genomsnittshyran för bostäderna som var belägna i centrala Göteborg.

5.3.5 Dom den 1 mars 1996 i Kammarrätten i Stockholm mål nr 11711-1994

Kammarrätten i Stockholm ansåg i detta fall att hyresvärdena för föreningens bostäder i flera år före aktuellt beskattningsår varit väsentligt lägre än 60 % av hela taxeringsvärdet. Kammarrätten fann därför att bostadsrättsföreningen inte var att betrakta såsom äkta.

Kammarrätterna har således vid flertalet tillfällen använt sig av 60 % gränsen och taxeringsvärdesfördelningen vid bedömningen av huruvida en bostadsrättsförening är att anse som äkta respektive oäkta.

5.4 Skatteverkets rekommendationer

RSV (numera Skv) har som sagt meddelat rekommendationer på området, senast år 1999. Dessa har sin grund i de gamla förarbetsuttalanden som låg till grund för lagstiftningen på 1950-talet.⁴⁶ I rekommendationerna stadgas det bland annat att:

”För att ett företag, vars verksamhet består i att tillhandahålla bostäder, skall anses vara ett äkta bostadsföretag, bör krävas dels att företagets fastighet (fastigheter) inrymmer minst tre bostadsrättslägenheter, dels att minst 60 % av hela taxeringsvärdet för företagets fastighet (fastigheter) belöper på de till medlemmarna eller delägare med bostads- eller hyresrätt

⁴⁶ RSV S 1999:43.

upplåtna bostadslägenheterna. (Jfr. 1957:3 s. 33) Fördelningen av taxeringsvärdet bör därvid ske i förhållande till hyresvärdena eller – då fråga är om bostadsrättsföreningar enligt 1930 års lag om bostadsrättsföreningar – i förhållande till andelsvärdena för de olika lägenheterna.”

I förarbetena till IL tar man dock inte rekommendationernas uttalande på samma allvar, man diskuterar bland annat definitionen av privatbostadsföretag i 2 kap. 17 § IL;

”Att behålla dagens uttryck uteslutande eller huvudsakligen innebär emellertid en skärpning eftersom uttrycket i IL används för ca 75 % eller mer. Att använda uttrycket till klart övervägande del är en kodifiering av praxis. I detta fall skulle man kunna föra in de procenttal som Riksskatteverket angett i sina rekommendationer, men problemet är att definiera vad som skall beräknas. Är det ytan och i så fall hur skall den beräknas? Hur beaktas källare, vind, affärslokaler, varierande takhöjder, osv.? Kan storleken på inkomsterna från medlemmarna och hyresgästerna påverka? Det är inte lämpligt att ta ställning i dessa frågor i detta lagstiftningsärende.”⁴⁷

Man har alltså i förarbetena till IL valt att inte ta ställning till de frågor som man i RSV:s rekommendationer uttalar sig om och som idag är grunden för Skv:s bedömningar. Det finns naturligtvis olika uppfattningar kring huruvida det är riktigt att förarbeten sedan femtio år tillbaka ligger till grund för Skv:s rekommendationer. Min uppfattning är att det är märkligt, särskilt med beaktande av att man vid IL:s uppkomst valde att inte föra in de procenttal som Skv numera helt grundar sina bedömningar på.

⁴⁷ Prop. 1999/2000:2 s. 34.

6 Tillämpningsproblematik

Lagstiftningen på området är gammal och det har skett relativt små förändringar sedan lagstiftningens tillkomst i mitten på 1950-talet. Detta har medfört att Skatteverkets rekommendationer på området givits stort utrymme och dagens taxeringar grundar sig till stor del på just rekommendationerna. Även om rekommendationerna grundar sig på lagstiftning på området så har Skatteverket utarbetat principer som man kan kritisera utifrån att de inte klart och tydligt har stöd av varken lagtext eller förarbeten på området.

Detta kan i och för sig framstå som naturligt då ett rättsområde till viss del utvecklas med tiden oavsett hur lagstiftningen förändras. Det utesluter dock inte att det kan uppstå problem när de tillämpande myndigheterna dels använder sig av lagtext som utformades vid en tid då samhället såg helt annorlunda ut, dels använder sig av sina rekommendationer som man utformat efter hur samhället ser ut idag. Denna problematik samt övrig problematik som är förknippad med tillämpningen kommer att behandlas nedan.

6.1 Civilrättslig problematik

En bostadsrättsförening är civilrättsligt en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.⁴⁸ Bostadsrättslagen innehåller i princip en uttömmande reglering av bostadsrättsföreningarnas förhållanden.⁴⁹ Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.⁵⁰

Med bostadslägenhet avses en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses en annan lägenhet än bostadslägenhet.⁵¹

⁴⁸ BrL 1 kap. 1 §.

⁴⁹ NJA II 1991 s. 336.

⁵⁰ BrL 1 kap. 3 §.

⁵¹ BrL 1 kap. 6 §.

6.1.1 Stat och kommuns inflytande

Stat och kommun har idag en tvingande rätt att hyra lokaler i en bostadsrättsförening,⁵² i dessa fall har föreningen ingen möjlighet att neka medlemskap.⁵³ Innebörden blir att en bostadsrättsförening oavsett vilja ur skattemässigt hänseende kan komma att betraktas som en oäkta bostadsrättsförening. Detta enbart på den grunden att stat eller kommun väljer att förlägga sin verksamhet på en plats som medför att de samtidigt utnyttjar sin rätt att hyra lokaler i en bostadsrättsförening som i och med uthyrningen blir att betrakta som en oäkta förening.

Konsekvensen för en del föreningar blir att de utan att ha valt att bli klassificerade såsom oäkta ändå blir det på grund av att stat och kommun har en tvingande rätt att hyra lokaler i de fastigheter de önskar ha sin verksamhet. Detta är ett stort problem för flera föreningar. Ytterligare synpunkter samt förslag på lösningar till denna problematik kommer att presenteras längre fram i min framställning.

6.1.2 Lokaler med bostadsrätt

I verkligheten förhåller det sig så att även lokaler, i många fall, kan innehas med bostadsrätt. Tilläggas bör att det finns väldigt litet skrivet om att även lokaler (affärer) kan innehas med bostadsrätt. Det förefaller att ha varit ovanligt, i vart fall på 50-talet, att butiker, kontor och dylikt upplåtits med bostadsrätt. Företeelsen nämns överhuvudtaget inte i förarbetena⁵⁴ till den dåvarande lagstiftningen som i många hänseenden lever kvar än idag. Det kanske rentav förutsätts att om affärslokaler finns, så är det fråga om lokaler som hyrs ut. I den mån uttrycket affärslokaler omnämns är det i regel i det sammanhanget att föreningarna för att få byggnadstillstånd ålagts att även inrätta butiker. Föreningarna har helt enkelt inte kunnat freda sig mot detta krav.

HSB pekade i sitt remissyttrande, vid den äldre lagstiftningens tillkomst, på att bostadsrättsföreningar riskerade att bli oäkta, då man vid centrala lägen var tvungen att också inrätta kontor och butiker.⁵⁵

Departementschefen tog fasta på vad HSB⁵⁶ anförde och sänkte gränsen 2/3 till *omkring 60 %*.⁵⁷ Det är anmärkningsvärt att departementschefens *omkring 60 %* i anvisningarna från RN och RSV ändrats till *minst 60 %*.

⁵² BrL 6 kap 3 §.

⁵³ BrL 2 kap. 4 § andra stycket.

⁵⁴ Prop. 1957:3.

⁵⁵ Prop. 1957:3 s. 27.

⁵⁶ HSB är en kooperativ bostadsrörelse i Sverige. HSB stod tidigare för Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening, men numera används endast förkortningen som namn.

⁵⁷ Prop. 1957:3 s. 33.

Det väsentliga vid gränsdragningsfrågan förefaller vara, utifrån de nämnda förarbetena, att kommersiella intäkter inte ska undgå beskattning. Så sker ju inte heller då affärslokaler innehas med bostadsrätt. Den näringsidkare som bedriver näringsverksamhet i egen ägd bostadsrättslokal kommer, om avgiften plus den egna kapitalkostnaden är lägre än i hyresbeståndet, att kunna göra en större vinst än butiksinnehavare som hyr sin lokal.

Denna vinst kommer fram i rörelsens resultat hos näringsidkaren, och beskattas där, vare sig det gäller ett aktiebolag eller en enskild näringsidkare. Tas hyresvärdet upp ytterligare en gång hos föreningen blir vinsten beskattad två gånger. Den tredje beskattningen sker då samma värde anses som utdelad vinst till medlemmarna.

Till den äkta delen i en bostadsrättsförening räknas att *åt medlemmar* upplåta bostäder eller affärslokaler.⁵⁸ Frågan handlar inte väsentligen om huruvida en byggnad innehåller bostäder eller affärslokaler. Frågan gäller huruvida dessa bostäder och affärslokaler är upplåtna till medlemmar eller ej. Det är först då lägenheter och affärslokaler hyrs ut, som det skapas ett förädlingsvärde i form av monetära resurser i föreningen. Det är denna företagsvinst som rätteligen ska beskattas. I de fall lokalerna hyrs ut med bostadsrätt sker detta åt en medlem, och den vinst som uppstår beskattas således i medlemmens verksamhet. Vinsten kommer således inte övriga medlemmar tillgodo och bör därför inte beskattas hos övriga medlemmar.

⁵⁸ IL 2 kap. 17 §.

7 Hyresnivån

Hyresnivån spelar en speciell roll vid såväl gränsdragningen av huruvida en förening är att beakta som äkta respektive oäkta som vid bedömningen av huruvida uttagsbeskattning ska ske.

7.1 Klassificeringen

För gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsrättsförening har definitionen i 2 kap. 17 § en avgörande betydelse. Verksamheten i föreningen ska till klart övervägande del bestå i att åt medlemmarna tillhandahålla bostäder. Alltsedan 1957 har RSV och RN meddelat anvisningar om att med äkta bostadsföretag avses företag där minst 60 % av hela taxeringsvärdet för bostadsföretagets fastighet ska belöpa på lägenheter åt medlemmarna. Det är alltså inte ytan som avser lägenheter respektive lokaler som har varit det avgörande när Skv och domstolarna gjort sina bedömningar i gränsdragningsfrågan. Det är istället taxeringsvärdet för bostadsföretagets fastighet som drar gränsen för hur stor del av fastigheten som utgörs av lägenheter respektive lokaler.

Av Skv:s rekommendationer framgår dock att fördelningen av taxeringsvärdet bör ske i förhållande till hyresvärdena eller, då fråga är om bostadsrättsföreningar enligt 1930 års lag om bostadsrättsföreningar, i förhållande till andelsvärdena för de olika lägenheterna.

Men vad menas då med hyresvärdena? Med hyresvärdena menas, enligt Skv, det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler, dvs. samma hyresberäkningar som ligger till grund för fastighetstaxeringen. Bruksvärdeshyra kan sägas motsvara den genomsnittshyra som används vid fastighetstaxeringen. Bruksvärdeshyran reduceras om medlemmarna har skyldighet att svara för löpande inre underhåll.

Hållningen som Skv intagit och som tillämpas i praktiken kan tyckas leda till materiellt felaktiga taxeringar och till för hög skattebelastning. Detta kan åskådliggöras genom ett faktiskt exempel.

För en förening som till ytan består av 60 % bostadsrättslägenheter och 40 % lokaler med bostadsrätt (eller lokaler med hyresrätt) gäller enligt Skv:s rekommendationer följande. För bostäderna ska årets bruksvärdeshyra gälla. För lokalerna ska dock marknadshyran för lokaler gälla. Detta medför att föreningar, som har t.ex. lokaler med bostadsrätt, beräknas ha intäkter motsvarande marknadsvärdet för lokaler på orten gånger det antal kvadratmeter som lokalerna utgör i fastigheten. Detta ska sedan jämföras

med hyresvärdena för bostäderna, och där ska bruksvärdeshyran (genomsnittshyran) gälla.

I praktiken kan detta leda till att en förening som har bostäder respektive lokaler enligt min uppdelning ovan (60 % bostäder och 40 % lokaler) med hyresnivån som beräkningsmetod istället har en uppdelning motsvarande 30 % bostäder och 70 % lokaler.

Det kan bli fallet om man använder sig av bruksvärdet för bostadsdelen och marknadsvärdet för lokaldelen. I verkligheten tar en förening inte ut marknadsvärdet för hyreslokaler av dem som bedriver verksamhet i en lokal med bostadsrätt. Ingen skulle välja att bedriva sin verksamhet i lokaler med bostadsrätt där det krävs en hög kapitalinsats om man å andra sidan skulle kunna hyra motsvarande lokal för samma månatliga avgift utan att erlägga någon kapitalinsats. Därmed kan man konstatera att hyresnivån som nyckel vid gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar leder till materiellt felaktiga taxeringar.

7.2 Uttagsbeskattning

Då en förening klassificerats som oäkta följer också en rad nya skattebelastningar. En av de är uttagsbeskattning, som drabbar föreningen på företagsnivå. Det är alltså föreningen som uttagsbeskattas, men det är i slutändan den enskilde medlemmen som drabbas av beskattningen då en förenings samtliga kostnader delas på varje lägenhets månatliga avgift.

Uttagsbeskattning ska ske i de fall lägenheter och/eller lokaler upplåtits till pris under marknadsvärdet utan att detta är affärsmässigt motiverat.⁵⁹ Frågan gäller därför i första hand hur marknadsvärdet ska bestämmas. Om priset understiger marknadsvärdet får man i andra hand ta ställning till om prissättningen är affärsmässigt motiverad.

Det vanligaste är att den månatliga avgiften för en bostadsrättslägenhet är lägre än motsvarande hyra för en hyreslägenhet. Dels är de lägre avgifterna en följd av att kapitalkostnaden till stor del ligger på ägarnivå. Låga avgifter i föreningen påverkar köpeskillingen för bostadsrätten. I äldre föreningar uppgår ofta den egna investeringen till betydande belopp men även i nybildade föreningar är det inte ovanligt att finansieringen till största del läggs på individnivå. Vid uttagsbeskattningen måste således hänsyn tas till ägarens kapitalkostnad. Föreningen skulle inte kunna få ut de marknadsvärden som tillämpas i hyresbeståndet.

Frågan är då hur man ska fastställa marknadsvärdet för medlemmarnas bostäder och lokaler. Utgångspunkten kan vara att man med marknadsvärdet menar det pris som medlemmen skulle ha fått betala om han på orten själv skaffat sig motsvarande tillgång⁶⁰, dvs. hyrt motsvarande lägenhet eller

⁵⁹ IL 22 kap. 3-4 §§.

⁶⁰ IL 61 kap. 2 § 2 stycket.

lokal. Detta värde är i regel betydligt högre än de avgifter bostadsrättsföreningen satt.

RSV (numera Skatteverket) använder sig av detta synsätt⁶¹, vilket medför att uttagsbeskattning ska ske för skillnadsbeloppet. Det man emellertid missar vid detta synsätt är att medlemmen står för kapitalkostnaden för bostadsrättslägenheten/lokalen. Detta innebär att normalhyran eller hyresnivån inte uttrycker marknadsvärdet i detta fall. För att det ska bli korrekt krävs det att även kapitalkostnaden vägs in.

RSV uttalar i sina senaste rekommendationer bland annat följande angående uttagsbeskattningen.

”Intäkt av fastighet som ägs av ett oäkta bostadsföretag, skall deklarerars av företaget på deklarationsblankett SD2. Om lägenhet varit upplåten till delägare utan ersättning, skall såsom intäkt för företaget upptagas värde av förmånen beräknat med ledning av i orten gällande hyrespris, värmertillegg inberäknade (normalhyra) (jfr 42 § första stycket KL och punkt 1 första stycket av anvisningarna till 42 §). Har ersättning utgått för lägenheten men med lägre belopp än som motsvarar normalhyran — och fråga inte är om endast ett obetydligt skillnadsbelopp — skall såsom intäkt tas upp förutom den uppburna hyran (avgiften), också skillnaden mellan normalhyran och den uppburna hyran (avgiften). För lägenhet som är upplåten till annan än delägare, upptas den verkliga hyran som intäkt. Som intäkt för företaget upptas vidare sådana inbetalningar från delägarna som inte är att anse som kapitaltillskott (jfr 3 § 3 mom. femte stycket SIL angående vad som menas med kapitaltillskott). — Vad nu sagts angående normalhyra gäller under förutsättning att företaget såsom sådant svarar också för inre reparationer av de till delägarna upplåtna lägenheterna.”⁶²

I slutet anför RSV att man bör avvika från normalhyran om medlemmen själv står för det inre underhållet, stöd för detta har RSV i äldre förarbetsuttalanden.⁶³ RSV öppnar således för möjligheten att vid uttagsbeskattningen avvika från normalhyran, men bortser ifrån att också kapitalkostnaden bör beaktas. Stöd för detta går emellertid att finna i äldre förarbeten.

”Vid uppskattning av hyresvärdet bör givetvis hänsyn tagas till eventuell skyldighet för medlem eller delägare att svara för kostnader, som vid ett vanligt hyresförhållande brukar ankomma på fastighetsägaren.”⁶⁴

Det har gjorts jämförelser mellan kostnaderna för boende i egnahem, hyreshus och bostadsrätt.⁶⁵ Vid jämförelsen väger utredningen också in

⁶¹ RSV S 1999:43.

⁶² RSV S 1999:43.

⁶³ Prop 1957:3 s. 14. Skattelgssakkunniga framför följande. ”Det är därvid att märka att om medlem eller delägare har att själv svara för inre reparationer, hyresvärdet uppgår till det lägre belopp, som föranleds av nämnda omständighet.”

⁶⁴ a.a.s. 19.

kapitalkostnaden för de som bor i egnahem och bostadsrätt. För de som bor i hyreslägenhet är denna kostnad invägd i hyran. Vem som står för kapitalkostnaden får därmed betydelse för bedömningen av om prisnivån är marknadsmässig. Den mindre skillnad i årskostnaderna för boendet som likväl finns mellan egenfinansierad bostad och hyresbostad beror på den högre grad av självförvaltning som utförs i ägarbostäder.⁶⁶ Omvänt kan man säga att kostnaden för boendet blir högre i hyreslägenheter, då den boende där samtidigt erhåller en högre grad av service.

Eftersom kapitalkostnaden för hyresgäster har vägts in i hyresavgiften är alltså inte marknadsvärdet lika högt vid uthyrning av hyreslägenheter och vid upplåtelse av bostadsrätt. Att slentrianmässigt uppskatta intäkterna för en bostadsrättsförening med ledning av gällande hyresnivå borde därför leda fel. Att avgiftsnivån är lägre än hyresnivån för motsvarande objekt borde därför vara affärsmässigt motiverat.

För att göra det ännu tydligare kan man titta på hur kostnaderna fördelar sig i vanliga hyresförhållanden och i bostadsrättssektorn.

I ett hyresförhållande betalar hyresgästen en hyresavgift till hyresföreningen (fastighetsägaren). Denna avgift inkluderar:

- driftkostnader inklusive fastighetsskatt
- räntor på lånat kapital som föreningen har lånat upp
- reparation och underhåll
- yttre och inre förbättringar
- avskrivningar

I ett bostadsrättsförhållande ser dock uppdelningen annorlunda ut. Den boende medlemmen i föreningen betalar här en avgift till bostadsrättsföreningen. Denna avgift inkluderar:

- driftkostnader inklusive fastighetsskatt
- räntor på lånat kapital
- yttre reparation
- yttre förbättringar
- avskrivningar

Vad som blir särskilt tydligt är som sagt att ett flertal av de kostnadsposter som inkluderas i hyresavgiften inte ingår i avgiften till bostadsrätten. Den boende medlemmen har alltså själv att stå för:

- kapitalkostnad
- inre reparation
- inre förbättringar
- självförvaltning (i princip oavlönad)

⁶⁵ SOU 2000:1344, *Likformig och neutral fastighetsbeskattning*.

⁶⁶ a.a.s. 37 f.

Ovanstående kan inte sägas ge någon annan bild än att det blir materiellt felaktiga taxeringar om man väljer att använda sig av hyresnivån vid uttagsbeskattning av bostadsrättsföreningar.

7.3 Utdelningsbeskattning

Om en medlem i en oäkta bostadsrättsförening bor billigare än i motsvarande hyreslägenheter på marknaden gör medlemmen en inbesparing i de personliga levnadskostnaderna. Medlemmen har då åtnjutit en förmån. Denna ska värderas till marknadsvärdet, nämligen till samma pris som medlemmen själv skulle ha fått betala för motsvarande tjänst.⁶⁷ När det gäller att fastställa förmånsvärdet från föreningen är hyresnivån därför en korrekt utgångspunkt. Självklart reduceras detta för den årsavgift som medlemmen betalar.

Däremot har medlemmen inte sällan betalat en betydande insats för sin lägenhet. Ofta är lägenheten belånad och på lånet ska betalas räntor. Har lägenheten finansierats med eget kapital innebär investeringen utebliven avkastning av alternativ placering. Räntorna är avdragsgilla i inkomstslaget kapital⁶⁸ och ett underskott ger upphov till skattereduktion, vilket innebär att 30 % av räntorna minskar kostnaden. Omvänt uttryckt är hela 70 % av räntorna en kostnad för boendet som medlemmen måste kalkylera in. En utgift som hyresgästen inte alls har.

För närvarande kompenseras dock medlemmarna i en bostadsrättsförening eftersom de s.k. lättnadsreglerna gäller till utgången av 2008.⁶⁹ Reglerna beaktar den kapitalkostnad som en medlem i en bostadsrättsförening får betala vid anskaffningen av sin bostadsrättslägenhet. Reglerna tar sin utgångspunkt i omkostnadsbeloppet⁷⁰ för lägenheten. Härigenom kompenseras den boende med hänsyn till vad den betalat för förvärv och förbättring av lägenheten. Kapitalskatt ska endast betalas på det belopp som överstiger det uträknade lättnadsbeloppet. Enkelt uttryckt tjänar den individ som införskaffat sin lägenhet dyrt på dessa tillfälliga regler eftersom han eller hon kan framräkna ett högt lättnadsbelopp på grund av det höga omkostnadsbeloppet. Å andra sidan beskattas den som införskaffat sin bostadsrättslägenhet billigt för ett belopp som i vissa fall inte alls reduceras av något lättnadsbelopp. Detta beroende på att omkostnadsbeloppet är lågt vilket genererar ett lågt lättnadsbelopp.

Frågan är vad som sker då lättnadsreglerna upphör att gälla vid utgången av 2008? Detta återkommer jag till.

⁶⁷ IL 61 kap. 2 § 2 stycket.

⁶⁸ IL 42 kap. 1 §.

⁶⁹ Lättnadsreglerna var tidigare införda i IL 43 kap. Nu gällande regler för de oäkta föreningarna är införda i övergångsbestämmelserna till lag (2005:1136).

⁷⁰ Enligt IL 44 kap. 13-14 §§ består omkostnadsbeloppet av anskaffningsutgifter och förbättringsutgifter och är det belopp som får dras av vid en försäljning av lägenheten.

Vad som också följer med äganderätten av en bostadsrättslägenhet är ansvaret för den egna lägenheten vad avser att reparera, underhålla och förbättra lägenheten till dagens standard. Detta ligger till skillnad från i ett hyresförhållande på den enskilde medlemmen att bekosta. Även i övrigt måste en bostadsrättshavare efter förmåga bidra till föreningens gemensamma åtaganden, nämligen att sköta fastigheten i teknisk och ekonomisk mening. Hos hyresgästen ligger detta ansvar hos fastighetsägaren.

Inte sällan är det fråga om betydande arbetsinsatser som utförs av medlemmarna i en bostadsrättsförening. Inte heller detta värde beaktas vid utdelningsbeskattningen. Det skulle kanske i och för sig vara svårt att uppställa regler för hur även sådana arbetsinsatser skulle kunna beaktas vid utdelningsbeskattningen. Det bör dock uppmärksammas att det är ytterligare ett ekonomiskt värde som talar för att den nuvarande utdelningsbeskattningen möjligen inte beskattar ett korrekt värde hos den enskilde individen i en bostadsrättsförening.⁷¹

⁷¹ Seminarium - Christina Gylland, ”Vad innebär marknadsvärdet för äkta och oäkta bostadsföretag?”, 8 oktober 2007.

8 Alternativa lösningar

Samtidigt som det kan finns anledning att ifrågasätta såväl lagstiftning som Skv:s rekommendationer på området kan det finnas anledning att också beröra de lösningar som en oäkta förening kan företa i syfte att undkomma den strängare beskattning som gäller för oäkta bostadsrättsföreningar. Det faktum att en förening med dagens regler blir att betrakta såsom oäkta behöver inte betyda att föreningen därmed är låst i denna klassificering för all framtid. Det behöver inte heller betyda att det krävs ny lagstiftning för att föreningen ska komma i en skattemässigt gynnsammare situation. Det har även presenterats alternativa lösningar av yrkesverksamma på området som kan vara av vikt i sammanhanget.

8.1 Ekonomisk delning

Följande förslag leder till att kommersiella intäkter beskattas samtidigt som det inte sker någon beskattning av fiktiva intäkter.

Förslaget om ekonomisk delning bygger på att man gör en ekonomisk tudelning av fastigheten genom att skapa två olika beräkningsenheter för beskattningen och beskatta de olika delarna på skilda sätt som två vitt skilda verksamhetsgrenar. Att göra detta är ju vanligt i skatterätten.⁷² Förslaget går i korthet ut på följande. Den ekonomiska förvaltningen delas upp på två enheter:

1. Bostadsdelen: beskattas som idag. Neutralt gentemot egnahemsägarna.
2. Hyresdelen: full konventionell beskattning = 28 % skatt.

Överskott från hyresdelen som går över till bostadsrättsdelen⁷³ behandlas som utdelning till medlemmarna⁷⁴ samt hos medlemmen som förbättringsutgift.⁷⁵ På så sätt upprätthålls dubbelbeskattningsprincipen.⁷⁶ Principen medför varken fördelar eller nackdelar för de enskilda medlemmarna ur skattesynpunkt. Resultatet blir en rättvis beskattning.

⁷² Förvärvskällemodellen.

⁷³ T.ex. för ombyggnad av fastigheten.

⁷⁴ Inkomst av kapital.

⁷⁵ Kapitaltillskott.

⁷⁶ Seminarium - Christina Gylland, ”Vad innebär marknadsvärdet för äkta och oäkta bostadsföretag?”, 8 oktober 2007.

8.2 Tredimensionell delning

Enligt svensk rätt är fastighetsindelningen tvådimensionell, vilket innebär att fastigheter avgränsas mot varandra genom vertikala gränser i markplanet. Som en följd av detta synsätt ingår alltid fast egendom under markytan och i luftrummet ovanför denna i den fastighet till vilken markytan hör.

En tredimensionell fastighetsdelning innebär att man skapar två separata fastigheter, en för bostäder och en för lokaler (butiker o.d.). De skilda fastigheterna kan sedan ingå i olika föreningar, på så sätt att den ena föreningen kan utgöra ett dotterföretag. Denna möjlighet har funnits sedan 2004.⁷⁷ Då samtliga bostäder samlas i en separat förening innebär det att denna förening blir att betrakta såsom äkta eftersom kravet i lagstiftningen, att föreningen till klart övervägande åt sina medlemmar ska tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, uppfylls.

I förarbetena talade man om att möjligheten till denna uppdelning skulle innebära att den i skatteavseende så svårhanterliga gränsdragningsproblematiken mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar helt skulle försvinna.⁷⁸

En tredimensionell fastighetsdelning är dock en komplicerad åtgärd, då den kräver en teknisk delning av fastigheten. Mellan de båda fastigheterna måste finnas brandväggar och fastigheterna måste förses med separata ledningssystem. Kostnaderna för sådana ingripande åtgärder blir betydande. För många äldre byggnader lämpar sig åtgärden dessutom dåligt, då både butiker och boende huserar i gemensamma utrymmen. Det kan därför diskuteras i vilken utsträckning denna åtgärd har löst gränsdragningsproblematiken mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar.

8.3 Tröghetsregel

Som reglerna är utformade idag kan en bostadsrättsförening omklassificeras från äkta till oäkta i och med Skv:s taxering. Från att vid ingången till inkomståret 2007 betraktas såsom äkta kan föreningen vid taxeringsåret 2008 istället vara att betrakta såsom oäkta. Ändringen gäller omedelbart i och med att taxeringen fastställs. För de enskilda föreningarna och deras medlemmar innebär detta, som jag tidigare redovisat, en avsevärd kostnadsökning i form av högre skattebelastning. Denna kostnadsökning sker inte stegvis eller efter ett par år utan omedelbart.

Föreningen har i och för sig rätt att få Skv:s taxering omprövad under de kommande fem åren efter taxeringsåret. Under denna tid beskattas dock

⁷⁷ Se Jordabalken 1 kap 1 §.

⁷⁸ SOU 1996:87.

föreningen konventionellt, vilket även blir fallet om föreningen väljer att överklaga till domstol. I praktiken kan detta innebära rejäla kostnadsökningar vilket förmodligen leder till kraftigt höjda avgifter till föreningen för att klara finansieringen av skattekostnaden.

En lösning för att komma till rätta med detta problem hade varit att införa någon form av tröghetsregel. Syftet med en sådan regel skulle inte vara att undkomma beskattning för de enskilda föreningarna, även om det delvis skulle bli effekten, utan syftet med en sådan regel skulle vara att det gav föreningen och dess medlemmar en rimlig chans att förbereda sig på de kostnadsökningar som väntar framöver. Föreningen skulle på så vis ges möjlighet att stegvis höja månadsavgifterna för att möta de framtida kostnadsökningarna. Det skulle även ge föreningen en möjlighet att vidta åtgärder, såsom t.ex. tredimensionell fastighetsdelning.

Med nuvarande regler kan en förening från att ha varit äkta under 20 år gå till att bli oäkta efter det att Skv gjort en annorlunda bedömning än den bedömning som verket gjort under de första 20 åren. Föreningen ges då ingen möjlighet att vidta några som helst åtgärder för att möta den ökade skattekostnaden.

9 Ny utveckling?

Skv presenterade nyligen ett ställningstagande som berörde skattemässig klassificering i vissa fall av bostadsrättsföreningar och andra företag som har upplåtit bostadsrätter både i form av bostäder och lokaler.⁷⁹

Skv anser i ställningstagandet att ett bostadsföretag som uteslutande upplåter bostadsrätter och som tidigare rätteligen uppfyllt kraven för att klassificeras som privatbostadsföretag⁸⁰ inte ska omklassificeras för att värderationerna mellan bostadsdel och lokaldel senare förändras. Detta gäller under förutsättning att förändringen enbart beror på att marknadshyrorna på lokaler stigit relativt sett mer än vad bruksvärdehyran för bostäder gjort.

Bakgrunden till ställningstagandet är att Skv har fått frågor om i vilken utsträckning ändrade värderationer mellan bostadsdel och lokaldel ska föranleda att ett privatbostadsföretag inte längre anses behålla denna karaktär. Detta tyder på att frågan för närvarande är mycket aktuell.

Av bedömningen som görs framgår att Skv i sina rekommendationer uttalar att 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 hyresvärdet menas det aktuella årets bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler, dvs. samma hyresberäkning som ligger till grund för fastighetstaxeringen. Bruksvärdehyra kan sedan anses motsvara den genomsnittshyra som används vid fastighetstaxeringen. Denna hyra reduceras om medlemmarna har skyldighet att svara för löpande inre underhåll.⁸¹

Skv anser vidare i ställningstagandet att eftersom hyresvärdet kan utvecklas olika för lokaldelen i förhållande till bostadsdelen, kan den värdemässiga relationen mellan bostäder och lokaler komma att förskjutas under åren vid en bedömning enligt ovan beskrivna hyresvärdemetod. Skv konstaterar att det i lagtextens ordalydelse⁸², som föreskriver att företagets verksamhet till klart övervägande del ska bestå i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av företaget medför att upplåtelse av lokaler med bostadsrätt till medlemmar inte ingår i den s.k. kvalificerade verksamheten oavsett om bostadsrättslokalerna finansierar boendet eller inte. I de fall även lokalerna är bostadsrätter medför ökade marknadsvärden på lokalhyror inte en ökad finansiering av boendet. Skv anser därför att någon omklassificering av ett privatbostadsföretag inte bör ske enbart för att marknadsvärdena för lokalhyror stigit relativt sett mer än

⁷⁹ Skv:s ställningstagande 131 592676-07/111, den 26 oktober 2007.

⁸⁰ Enligt IL 2 kap. 17 §.

⁸¹ RSV S 1999:43.

⁸² IL 2 kap. 17 §.

vad bruksvärdena för bostadshyror gjort. Detta under förutsättning att såväl bostäder som lokaler enbart upplåts med bostadsrätt. Detta bör gälla oavsett när en bostadsrättsförening eller annat privatbostadsföretag bildats. Om lokaler som upplåts med bostadsrätt utgör en större del av den totala ytan än vad som tidigare gällt kan dock en omklassificering bli aktuell. Detta kan enligt Skv även bli följden av att företaget vidtagit eller tillåtit andra fysiska eller ekonomiska omDispositioner så att andelsvärdena eller motsvarande och avgifterna inte längre återspeglar den ursprungliga fördelningen mellan bostäder och lokaler.

I och med ställningstagandet öppnar Skv för att någon omklassificering av ett privatbostadsföretag inte bör ske enbart för att marknadsvärdena för lokalhyror stigit relativt sett mer än vad bruksvärdena för bostadshyror gjort. Då ställningstagandet är relativt nytt blir det intressant att se hur domstolarna kommer att förhålla sig till denna bedömning samt om det kommer att ske någon nämnvärd förskjutning av Skv:s framtida bedömningar samt framtida domstolspraxis.

10 Slutsatser

I mitt arbete har jag huvudsakligen valt att fokusera på bostadsrättsföreningar som är att betrakta såsom oäkta. Mot bakgrund därav har gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar kommit i fokus. Min utgångspunkt har varit att åskådliggöra de skatteskillnader som finns mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar, på det sättet har reglerna bakom gränsdragningsproblematiken blivit väldigt intressanta att studera.

I lagtexten stadgas det att med privatbostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget, eller uteslutande eller så gott som uteslutande består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla garage eller någon annan för deras personliga räkning avsedd anordning i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget. En kvalificerande omfattning motsvarande 60 % har under lång tid ansetts gälla som klart övervägande del. Det framgår av RSV:s rekommendationer och stöd för det finns även i praxis. Vilken metod som ska användas vid klassificeringen av en bostadsrättsförening framgår dock inte av lagtexten.

I förarbeten, praxis samt RSV:s rekommendationer har man använt sig av taxeringsvärdet för att klassificera föreningar såsom äkta respektive oäkta. Fördelningen av taxeringsvärdet har skett i förhållande till hyresvärdena eller, då fråga är om bostadsrättsföreningar enligt 1930 års lag om bostadsrättsföreningar, i förhållande till andelsvärdena för de olika lägenheterna. Med hyresvärdena menas, enligt RSV, det aktuella årets bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler, dvs. samma hyresberäkningar som ligger till grund för fastighetstaxeringen. Bruksvärdehyra kan sägas motsvara den genomsnittshyra som används vid fastighetstaxeringen. Då bruksvärdet för en lägenhet vanligen ligger avsevärt under marknadsvärdet leder detta i praktiken till materiellt felaktiga taxeringar och till för hög skattebelastning. Metoden som används upplevs därför inte som särskilt rättvis.

Skv har genom ett ställningstagande på området öppnat för att ett bostadsföretag som uteslutande upplåter bostadsrätter och som tidigare rätteligen uppfyllt kraven för att klassificeras som privatbostadsföretag inte ska omklassificeras för att värderationerna mellan bostadsdel och lokaldel senare förändras. Detta gäller under förutsättning att förändringen enbart beror på att marknadshyrorna på lokaler stigit relativt sett mer än vad bruksvärdehyran för bostäder gjort. Vad Skv kommit fram till ger hopp om att det håller på att ske en förändring på området, det återstår dock att se vad ställningstagandet innebär i praktiken.

Oavsett hur den praktiska tillämpningen kommer att ske efter detta ställningstagande kvarstår lagtextproblematiken. Skv:s ställningstagande ska inte vara den primära rättskällan när det gäller att finna lösningar på gränsdragningsproblematiken mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar. Vad som krävs är en modern och rättssäker lagstiftning som ger klara besked på hur gränsdragningen ska ske. Man bör kunna hitta andra jämförelsevärden att basera gränsdragningen på än de hyresvärden man använder sig av idag.

Lagstiftningen skulle uppfattas som tydligare om man baserade gränsdragningen på en mer lättillgänglig grund, t.ex. byggnadsytan. En taxering skulle vara lättare att förstå för en förenings styrelse och medlemmar, om grunderna bakom taxeringen hade varit mer lättillgängliga än de är i dagsläget. Det borde även vara enklare för Skv och domstolarna att använda sig av en sådan metod. Metoden må vara lätthanterlig, fast är med det inte sagt den metod som leder till det skatterättsligt mest rättvisa resultatet.

Däremot skulle man uppnå rättvis beskattning genom att göra någon form av ekonomisk delning av föreningen. Den ekonomiska förvaltningen kan delas upp på två enheter, en bostadsdel och en hyresdel där bostadsdelen beskattas som idag, neutralt gentemot egnahemsägarna. Full konventionell beskattning ska däremot ske för hyresdelen. Samtliga kommersiella intäkter beskattas vilket måste vara det primära syftet med lagstiftningen. Resultatet blir även att överskott från hyresdelen som går över till bostadsrättsdelen behandlas som utdelning till medlemmarna samt hos medlemmen som förbättringsutgift. På så sätt upprätthålls dubbelbeskattningsprincipen. Metoden med ekonomisk delning innebär varken fördelar eller nackdelar för den enskilde medlemmen ur skattesynpunkt. Resultatet blir en rättvis beskattning.

Vad gäller de bostadsrättsföreningar som omklassificeras till oäkta är det viktigt att omklassificeringen sker med tröghet. Syftet med en sådan regel skulle inte vara att undkomma beskattning för de enskilda föreningarna, även om det delvis skulle bli effekten, utan syftet med en sådan regel skulle vara att föreningen och dess medlemmar ges en rimlig chans att förbereda sig på de kostnadsökningar som väntar framöver. Det är viktigt att en omklassificering sker med tröghet för att skapa en trygghet och förutsebarhet när det gäller investeringar i bostadsrätter. Det är dessutom viktigt att en bostadsrättsförening inte kan omklassificeras från år till år då det skapar en ohållbar situation för dem som har för avsikt att antingen köpa eller sälja en lägenhet i föreningen.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

NJA II 1991

Prop. 1954:37

Prop. 1999/2000:2

Proposition 2005/06:40

Proposition 2007/08:01

SOU 1996:87

SOU 2000:1344, Likformig och neutral fastighetsbeskattning.

Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m. vid 2007 års taxering, avsnitt 25, Utdelning och kapitalvinst – onoterade företag.

Riksskattenämndens meddelanden 1958 nr 2 p 1.

RSV S 1999:43 år 2000. Riksskatteverkets rekommendationer m.m. om beskattningen av äkta och oäkta bostadsföretag samt av delägare i sådant företag.

SKV 378 utgåva 3 Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.

Litteratur

Lodin, Lindencrona, Melz och Silfverberg, *Inkomstskatt – del 1*, 11 uppl. Lund 2007.

Artiklar

Melz Peter; Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag, *Skattenytt* 2000.

Övrigt

Seminarium - Christina Gylland, ”*Vad innebär marknadsvärdet för äkta och oäkta bostadsföretag?*”, 8 oktober 2007. Institutionen för handelsrätt, Lunds universitet.

Rättsfallsförteckning

RÅ 1965 Fi. 1899

RN 1960 3:7

RN 1962 2:7

Kammarrätten i Göteborg dom den 9 juni 1994 (mål nr 2168-1991)

Kammarrätten i Stockholm dom den 1 mars 1996 (mål nr 11711-1994)

Skv:s ställningstagande den 26 oktober 2007 (diarienumr 131 592676-07/111)