



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Sara Udén

Beskattning av bostadsrätter och ägarlägenheter

Examensarbete
30 högskolepoäng

Christina Moëll

Skatterätt

HT 2009

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
FÖRORD	3
FÖRKORTNINGAR	4
1 INLEDNING	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte och frågeställningar	5
1.3 Metod och material	6
1.4 Avgränsning	7
1.5 Disposition	7
2 BESKATTNING AV BOSTADSRÄTTER	8
2.1 Allmänna begrepp	8
2.1.1 Bostadsrättsförening	8
2.1.2 Bostadsrätt	8
2.1.3 Äkta och oäkta privatbostadsföretag	9
2.1.4 Privatbostadsrätt och näringsbostadsrätt	10
2.2 Beskattning av äkta privatbostadsföretag	11
2.2.1 Beskattning av bostadsrättsföreningen	11
2.2.2 Beskattning av medlem (fysisk person) i äkta privatbostadsföretag	12
2.2.2.1 Försäljning av andel i äkta privatbostadsföretag	12
2.2.2.2 Uppskov med kapitalvinstbeskattning	14
2.3 Beskattning av oäkta privatbostadsföretag	15
2.3.1 Beskattning av bostadsrättsföreningen	15
2.3.2 Beskattning av medlem (fysisk person) i oäkta privatbostadsföretag	16
2.3.2.1 Försäljning av andel i ett oäkta privatbostadsföretag	17
3 BESKATTNING AV ÄGARLÄGENHETER	19
3.1 Allmänt om ägarlägenheter	19
3.2 Ägarlägenheter i skattesystemet	20
3.3 Lagändringar	22
3.3.1 Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)	22

3.3.1.1	Allmänt om fastighetstaxering	22
3.3.1.2	Indelning i byggnader och mark	23
3.3.1.3	Värdering	23
3.3.2	Inkomstskattelagen (1999:1229)	25
3.3.2.1	Beskattnings av utländska ägarlägenheter	27
3.3.3	Lagen (1984:1052) om statlig fastighetskatt	29
3.3.4	Lagen om kommunal fastighetsavgift (2007:1398)	30
4	EN NEUTRAL BOSTADSBESKATTNING?	31
4.1	SOU 2000:34 – Likformig och neutral fastighetsbeskattning	31
4.2	Neutralitetsbegreppet	31
4.2.1	Betydelsen av priseffekter för neutralitetsproblemet	33
4.3	Neutralitet mellan boende i bostadsrätt och egnahem enligt SOU 2000:34	33
4.4	Neutralitet mellan boende i bostadsrätt och ägarlägenhet	35
5	ANALYS OCH SAMMANFATTANDE SLUTSATSER	40
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	43
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	45

Summary

This thesis focuses on the taxation of tenant-owned flats and owner-occupied flats. It also investigates whether the taxation can be considered neutral between the two forms of flat ownership.

Both the housing cooperative itself as well as the member of such a cooperative are subjects of taxation when it comes to tenant-owned flats. Depending on whether the housing cooperative is classified as a “true” or “false” one the taxation will differ. True housing cooperatives have a more favourable taxation than false ones. The annual taxation consists of central government real estate tax and taxation on income from subletting amongst others. When a share in a true housing cooperative is sold, 22/30 of a profit will be taxed and a loss will be deductible with 50 %. A share in a false housing cooperative will lead to a 100 % taxation of a profit and a 70 % deduction of a loss. If you own a share in a true housing cooperative you can be granted a delay on the taxation of a profit according to the rules in the 47th chapter of IL. The same rules do not apply to shares in false housing cooperatives.

Rules regarding owner-occupied flats were introduced on the 1st of May 2009 in Sweden. When the owner-occupied flats were to be inserted in the taxation system the legislator chose to design rules that were neutral in relation to the taxation rules of small houses. The only exception concerns the valuation within the property taxation, where a so called hyreshusmodell (tenant house model) is used instead of a småhusmodell (small houses model). The taxation of capital gains is the same as the one for shares in true housing cooperatives and the owner-occupied flats are also included in the rules of the 47th chapter in IL. Since the taxation rules regarding owner-occupied flats are the same as the ones for small houses the central government real estate tax and the municipal real estate tax are higher than for tenant-owned flats. The owner of the owner-occupied flat will pay all the taxes himself.

The definition of what constitutes a neutral taxation of real estate varies. In this thesis I use the same definition as Fastighetskommittén (the Committee of real estate) did in their investigation presented in SOU 2000:34. According to this definition a neutral taxation of real estate demands that different types of income and costs related to the housing be treated equally in the taxation system no matter what form of ownership you choose. Applied to the taxation of owner-occupied flats and tenant-owned flats I find that the taxation isn't always neutral. I consider this to be true especially when it comes to the deduction of interest, the central government real estate tax and the stamp duty.

Sammanfattning

I denna uppsats presenteras beskattningen av bostadsrätter och ägarlägenheter. Dessutom undersöks huruvida beskattningen kan sägas vara neutral mellan de båda boendeformerna.

Beskattningen av bostadsrätter sker på både individ- och föreningsnivå. Den skiljer sig åt beroende på hur bostadsrättsföreningen klassificeras skatterättsligt. Det kan antingen vara tal om ett s.k. äkta privatbostadsföretag eller ett s.k. oäkta privatbostadsföretag, där de äkta har en mer gynnsam beskattning. Den löpande beskattningen utgörs bl.a. av statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift samt skatt på inkomster av andrahandsuthyrning. När en andel i ett äkta privatbostadsföretag avyttras skall en eventuell kapitalvinst beskattas till 22/30-delar och en kapitalförlust dras av till 50 % för en fysisk person. Motsvarande siffror för andelar i ett oäkta privatbostadsföretag är 100 % respektive 70 %. När det är en andel i ett äkta privatbostadsföretag kan man få uppskov med vinsten enligt reglerna i 47 kap IL. En andel i ett oäkta privatbostadsföretag omfattas inte av dessa regler.

Regler om att bilda ägarlägenheter infördes i Sverige den 1 maj 2009. När man skulle införa ägarlägenheterna i skattesystemet valde man att utforma reglerna för dessa så att de blev neutrala i förhållande till beskattningsreglerna för småhus. Det enda undantaget är värderingen inom fastighetstaxeringen, där man använder en s.k. hyreshusmodell istället för en småhusmodell. Kapitalvinstbeskattningen är samma som för bostadsrätter i äkta privatbostadsföretag och ägarlägenheter omfattas även av uppskavsreglerna i 47 kap IL. Eftersom man har samma regler som gäller för småhus är dock den statliga fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften högre och inkomster från andrahandsuthyrning beskattas annorlunda i förhållande till vad som gäller för bostadsrätter. All beskattning sker hos ägaren.

Vad som utgör en neutral bostadsbeskattning kan definieras på olika sätt. I denna uppsats utgår jag från den definition som Fastighetskommittén valde i SOU 2000:34. För att neutralitet skall föreligga enligt kommitténs definition skall olika typer av inkomster och kostnader hänförliga till boendet behandlas på ett likvärdigt sätt i beskattningen oavsett vilken boendeform man väljer. När man applicerar denna definition på beskattningen av bostadsrätter och ägarlägenheter anser jag att beskattningen i vissa fall inte är neutral. Detta gäller särskilt ränteavdragsmöjligheterna, den statliga fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften samt stämpelskatten.

Förord

Med denna uppsats avslutas mina juridikstudier i Lund! Jag vill rikta ett stort tack till min handledare Christina Moëll för all hjälp under uppsatsskrivandet.

Jag vill även tacka min familj, alla vänner under studietiden samt min sambo för allt stöd och alla roliga stunder som förgyllt de senaste åren av mitt liv. Lund hade inte varit detsamma utan er!

Förkortningar

BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
Dnr	Diarienummer
EES	Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet
EG	Europeiska gemenskapen
FAvL	Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FSL	Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
IL	Inkomstskattelag (1999:1229)
JB	Jordabalk (1970:994)
Prop	Proposition
RÅ	Regeringsrättens Årsbok
RR	Regeringsrätten
SCB	Statistiska centralbyrån
SKV	Skatteverket
SKV A	Skatteverkets allmänna råd
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Under de senaste åren har det varit en tuff bostadsmarknad i Sverige, kanske särskilt för unga. Rätten till ett eget hem är inte något man kan ta för givet. Tillgången på hyresrättslägenheter i särskilt storstadsområdena är låg, och för många är kanske den enda chansen att få ett eget boende att köpa en lägenhet. Från år 2000-2008 har mer än 70.000 bostadsrätter omsatts per år till ett värde av hundratals miljarder kronor.¹ Bostadsrätten har alltså vuxit fram som ett attraktivt boendalternativ till hyreslägenheter och småhus².

Den 1 maj 2009 introducerades en ny boendeform i Sverige, nämligen ägarlägenheter. Dessa ”radhus på höjden” ägs som ett småhus, och därav uppstår ett antal skillnader gentemot bostadsrätten. Ägaren kan t.ex. hyra ut och överlåta sin lägenhet utan inskränkningar. Det är ännu för tidigt att uttala sig om ägarlägenhetens popularitet och spridning på bostadsmarknaden, men det framstår inte som helt otroligt att den kan bli en konkurrent till bostadsrätten. I förarbetena antas marknaden för ägarlägenheter likna marknaden för bostadsrätter.³

När ägarlägenheterna skulle införas i skattesystemet uppstod frågan om beskattningen av dessa skulle utformas utifrån beskattningen av någon annan boendeform. Lagstiftaren valde att ha skatteregler som var neutrala i förhållande till småhus. Detta ifrågasattes starkt av HSB Riksförbund, som ansåg att det var helt oacceptabelt och som krävde att alla ägarformer på bostadsmarknaden skulle ges rättvisa och neutrala villkor i förhållande till varandra.⁴

1.2 Syfte och frågeställningar

Det övergripande syftet med den här uppsatsen är att undersöka hur bostadsrätter respektive ägarlägenheter beskattas. Medan det inte nödvändigtvis föreligger några fysiska skillnader mellan upplåtelseformerna så skiljer de sig ändå åt civilrättsligt och skattemässigt. Att äga en bostadsrätt är inte samma sak som att äga en ägarlägenhet, även om båda alternativen innebär att man får ett tak över huvudet.

Inom skatterätten är neutralitetsprincipen en viktig princip. I detta sammanhang innebär principen bl.a. att beskattningsregler inte skall påverka

¹ http://www.scb.se/Pages/PressRelease____273714.aspx.

² Med småhus avses småhus för permanentboende och omfattar både friliggande en- och tvåbostadshus samt rad- och kedjehus enligt SCB:s definition.

³ Prop. 2008/09:83 s. 42.

⁴ Prop. 2008/09:83 s. 28ff.

vilken boendeform människor väljer. Uppsatsen kommer därför även att undersöka neutraliteten mellan beskattningen av bostadsrätter och ägarlägenheter, för att se huruvida målet om en neutral beskattning kan sägas uppfyllas.

Mot bakgrund av det ovan sagda lyder mina frågeställningar:

- Hur ser beskattningen av bostadsrättslägenheter ut?
- Hur ser beskattningen av ägarlägenheter ut?
- Är beskattningen av bostadsrätter neutral i förhållande till beskattningen av ägarlägenheter?

1.3 Metod och material

Till denna uppsats har jag använt mig av en traditionell juridisk metod. Denna metod värdesätter bl.a. lagtext, förarbeten, doktrin och rättspraxis som hjälpmedel för att fastställa vad som utgör gällande rätt.

Det första avsnittet om beskattningen av bostadsrätter har i stor utsträckning lagtext samt olika utlåtanden från SKV som källor. Man får här beakta att SKV:s publikationer inte nödvändigtvis utgör en tillförlitlig rättskälla, utan ibland kan ha karaktären av en partsinlaga. Jag har försökt att använda SKV:s publikationer främst i ett förtydligande syfte och anser inte att jag behövt betvivla riktigheten i den information som givits.

Regler om ägarlägenheter är nyligen införda i Sverige och de har inte hunnit bli omskrivna i doktrinen i någon större omfattning ännu. Någon praxis på området, av relevans för denna uppsats, har jag inte heller kännedom om. De huvudsakliga källorna utgörs därför av själva lagtexten och förarbetena, vilket kan kännas något knapphändigt. Förarbeten är ofta politiskt färgade och behöver inte alltid följas av domstolarna. Det får därför påminnas om att de inte alltid uttrycker objektiva värderingar. Så förhåller det sig dock alltid. Jag har försökt att presentera information på ett objektiva sätt, men informationen i sig behöver alltså inte vara objektiv.

Till det sista avsnittet om neutralitet i bostadsbeskattningen använde jag i praktiken endast en källa, en statlig utredning från år 1999 (SOU 2000:34). Det är naturligtvis en stor nackdel att endast ha en källa och att den inte är skriven utifrån dagens förhållanden. Det är dessutom en utredning gjord av en kommitté med uppdrag från regeringen. Att endast ha den som utgångspunkt har samtidigt gjort att jag själv tvingats att reflektera mer över reglerna, vilket jag tror har varit väldigt bra då det kan bidra till en mer personlig analys av ämnet.

1.4 Avgränsning

Målet med denna uppsats har varit att kunna jämföra beskattningen av lägenheter som är ägda av fysiska personer. Därför har jag valt att inte beröra beskattningen av lägenheter ägda av juridiska personer över huvud taget. En annan avgränsning som har gjorts är att jag i avsnittet om neutralitet mellan ägarlägenheter och bostadsrätter endast behandlar bostadsrätter i äkta privatbostadsföretag. Detta eftersom jag har fått uppfattningen att majoriteten av privatbostadsföretagen är s.k. äkta privatbostadsföretag. Jag har därför utgått från att den ”normala” bostadsrättsinnehavaren är medlem i ett äkta privatbostadsföretag när jag gjort jämförelser med beskattningen av ägarlägenheter. Att endast använda bostadsrätter i äkta privatföretag som exempel för bostadsrättslägenheter underlättar naturligtvis även jämförelsen med ägarlägenheter.

1.5 Disposition

Uppsatsen är disponerad på följande vis. Inledningsvis kommer jag i det första avsnittet att behandla beskattningen av bostadsrätter. Här beskrivs huvuddragen av hur beskattningen ser ut, dels för bostadsföretagen och dels för de medlemmar som är fysiska personer. Den löpande beskattningen uppmärksammas främst, men även kapitalbeskattningen presenteras i förhållande till fysiska personer.

I det andra avsnittet beskrivs beskattningen av ägarlägenheter. Först görs en allmän presentation av vad en ägarlägenhet är och sedan följer en överblick av ägarlägenheternas infogande i skattesystemet. De specifika lagändringar som skett och själva beskattningen kommer slutligen att beskrivas.

I det tredje avsnittet undersöks huruvida beskattningen av ägarlägenheter och bostadsrätter kan sägas vara neutral i förhållande till varandra. Med utgångspunkt i en äldre statlig utredning (SOU 2000:34) definieras neutralitetsbegreppet i detta sammanhang. Sedan följer utredningens slutsatser angående neutralitet i beskattningen mellan bostadsrätter och egnahem. Därefter avslutas avsnittet med en presentation och analys av neutraliteten mellan ägarlägenheter och bostadsrätter.

Avslutningsvis presenteras de slutsatser som författaren har kommit fram till samt egna åsikter och förslag från författarens sida.

2 Beskattning av bostadsrätter

2.1 Allmänna begrepp

2.1.1 Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till syfte att upplåta lägenheter med bostadsrätt i den eller de fastigheter som föreningen äger till sina medlemmar.⁵ Bestämmelser avseende bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen⁶ och lagen om ekonomiska föreningar⁷. Föreningen driver ekonomisk verksamhet och det är medlemmarna som är delägare. Medlemmarna är dock inte personligt ansvariga för föreningens skulder eller övriga åtaganden. Om föreningen försätts i konkurs riskerar medlemmarna endast sitt insatta kapital.⁸

Bostadsrättsföreningar har ett verkställande, ett styrande och ett kontrollerande organ. Styrelsen är det verkställande organet med ansvar för det dagliga arbetet i en bostadsrättsförening. Styrelsemedlemmar kan ofta vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. En eller flera revisorer är kontrollorgan och skall kontrollera styrelsens arbete och informera föreningsstämman om detta. Föreningsstämman är det högsta beslutande organet och där medlemmarna kan utöva inflytande genom att närvara och rösta. Det är föreningsstämman som utser styrelsen.⁹

Beslutsfattandet sker enligt föreningsrättsliga principer. Föreningens verksamhet styrs till stor del av föreningens antagna stadgar. Stadgarna kan t.ex. innehålla information om hur årsavgifter skall tas ut och hur föreningsstämman skall sammankallas.¹⁰

2.1.2 Bostadsrätt

Bostadsrättsföreningar är de enda som får upplåta lägenheter med bostadsrätt och upplåtelser får endast ske till medlemmar i föreningen.¹¹ Bostadsrätt kan beskrivas som en typ av indirekt äganderätt, ett mellanting mellan hyra och äganderätt. Det är den rätt som en medlem i bostadsrättsföreningen har p.g.a. upplåtelsen.¹² Rätten innebär dels en tidsobegränsad nyttjanderätt till en viss lägenhet och dels en andelsrätt i

⁵ 1 kap. 1 § BRL.

⁶ Bostadsrättslag (1991:614).

⁷ Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar.

⁸ SOU 2000:34 s. 352.

⁹ Ugglå, Bo i bostadsrätt, 2003, s. 15.

¹⁰ 9 kap. 5 § BRL och SOU 2000:34 s. 352.

¹¹ 1 kap. 3-4 §§ BRL.

¹² 1 kap. 3 § BRL.

föreningens tillgångar och skulder.¹³ Ägaren till en bostadsrätt äger alltså inte sin lägenhet, utan har endast en nyttjanderätt till den. Bostadsrätten är dock överlåtbar och har ett ekonomiskt värde. Den kan t.ex. pantsättas och under vissa förutsättningar utmätas, men dock inte intecknas.¹⁴

En bostadsrätt får endast avse ett hus eller en del av ett hus, det kan t.ex. vara en lägenhet i ett flerfamiljshus eller ett radhus.¹⁵ Det är detta ”objekt” som avses vara lägenheten. Bostadsrätt kan upplåtas även för exempelvis butiker och restauranger och benämns då vanligtvis för lokaler. Generellt så är det bostadsrättsinnehavaren som skall svara för det inre underhållet medan bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre.¹⁶

2.1.3 Äkta och oäkta privatbostadsföretag

En bostadsrättsförening kan beskattas antingen som ett äkta eller ett s.k. oäkta privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag kan vara en bostadsrättsförening, ett aktiebolag eller en ekonomisk förening. Majoriteten av privatbostadsföretagen är dock bostadsrättsföreningar. Klassificeringen av föreningen kan vara av stor betydelse då äkta och oäkta privatbostadsföretag beskattas annorlunda. Även för medlemmarna i en bostadsrättsförening skiljer sig beskattningen åt beroende på hur föreningen klassificeras. Enligt 2 kap. 17 § 1 p. IL är ett privatbostadsföretag:

”...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...”[min kursivering]

Bedömningen av om föreningen skall beskattas som ett privatbostadsföretag sker utifrån förhållandena som förelåg vid beskattningsårets utgång. Om en bostadsrättsförening vid denna tidpunkt bedöms vara ett privatbostadsföretag presumeras detta förhållande ha förelegat under hela året och vice versa.¹⁷

För att det skall vara tal om ett privatbostadsföretag bör det enligt SKV krävas att fastigheten består av minst tre bostadslägenheter och att föreningen är den enda ägaren till fastigheten. Ett annat krav från SKV:s sida är att minst 60 % av verksamheten i ett privatbostadsföretag skall bestå i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar, för att rekvisitet ”klart övervägande del” skall anses vara uppfyllt. Det skall vara tal om s.k. kvalificerad användning.¹⁸ I RÅ 2008 ref. 5 accepteras SKV:s sedan många år tillbaka tillämpade praxis av RR.

¹³ SOU 2000:34 s. 352.

¹⁴ SOU 2000:34 s. 353.

¹⁵ 1 kap 4 § BRL.

¹⁶ SOU 2000:34 s. 353.

¹⁷ SKV 378 utgåva 5.

¹⁸ SKV A 2008:25.

Som kvalificerad användning räknas förutom de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer även gemensamma utrymmen i föreningens fastighet som har ett naturligt samband med boendet. Exempel på sådana utrymmen kan vara vinds- och källarförråd, tvättstuga och parkeringsplatser som upplåtits till medlemmarnas personliga bruk.¹⁹ Till okvalificerad användning hör bl.a. bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt, bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till juridiska personer och lokaler.²⁰ De bostadsrättsföreningar som har många lokaler i sin fastighet riskerar därför att klassificeras som oäkta privatbostadsföretag.

För att beräkna hur stor del av verksamheten som är kvalificerad bör man enligt SKV använda en beräkningsmetod där man utgår från en fördelning av taxeringsvärdet i förhållande till hyresvärdena på fastigheten. Man skall använda samma värderingsnormer som ligger till grund för fastighets-taxeringen. Med hyresvärden menas då det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler.²¹

2.1.4 Privatbostadsrätt och näringsbostadsrätt

En bostadsrätt kan antingen vara en privatbostadsrätt eller en näringsbostadsrätt. Enligt 2 kap. 18 § IL är en privatbostadsrätt en andel i ett privatbostadsföretag, om den till andelen knutna bostaden är en privatbostad. En näringsbostadsrätt är enligt 2 kap. 19 § IL en andel i ett privatbostadsföretag som inte är en privatbostadsrätt.

Kriterierna för att en bostad skall räknas som en privatbostad uppställs i 2 kap. 8 § IL. En privatbostad kan bl.a. vara en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostadsföretag, om den till övervägande del används eller är tänkt att användas av ägaren eller någon närstående till denne för permanent boende eller som fritidsbostad. I detta sammanhang likställs med privatbostadsföretag en motsvarande utländsk juridisk person.²²

Vid bedömningen av om en bostad skall ses som en privatbostad är det förhållandena vid årets utgång som skall beaktas. Om det har skett en överlåtelse av bostaden under året är det dock förhållandena på överlåtelседagen som är avgörande.²³ Det finns även en tröghetsregel i 2 kap. 11 § IL som ger viss dispens om bostaden upphör att vara privatbostad.

¹⁹ SKV A 2008:25.

²⁰ SKV 378 utgåva 5 s. 4.

²¹ SKV A 2008:25.

²² 2 kap. 8 § 2 st. IL.

²³ 2 kap. 10 § IL.

2.2 Beskattning av äkta privatbostadsföretag

2.2.1 Beskattning av bostadsrättsföreningen

För en bostadsrättsförening hör samtliga inkomster och utgifter till inkomstslaget näringsverksamhet. Tidigare schablonbeskattades privatbostadsföretag för inkomsten av fastighetsanvändning. Kortfattat innebar detta att en schablonintäkt på 3 % av hela taxeringsvärdet och erhållna statliga bidrag togs upp som intäkt av näringsverksamhet. Schablonintäkten var avsedd att täcka alla inkomster och kostnader som är normala i samband med fastighetsförvaltning, t.ex. hyresinkomster och reparationsutgifter. Avdrag medgavs endast för ränta på lånat kapital som lagts ned i fastigheten, tomträttsgäld och återbetalning av statliga bidrag.²⁴

Reglerna ändrades med verkan från den 1 januari år 2007. Motiveringen var att förväntade taxeringsvärdehöjningar skulle drabba privatbostadsföretag väldigt hårt, då de betalade två skatter baserade på taxeringsvärdet. Dels betalade man skatt på den schablonmässigt beräknade intäkten och dels betalade man fastighetsskatt. Särskilt äldre föreningar kunde drabbas då dessa oftast helt eller delvis har betalt av sina lån.²⁵

Numera skall intäkter och kostnader som är hänförliga till fastigheten varken tas upp eller dras av.²⁶ Detta betyder att t.ex. avdrag för räntekostnader inte längre kan medges. Övriga inkomster och utgifter som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen och som inte hör till fastigheten är dock skattepliktiga och avdragsgilla, vilket de var även innan lagändringen. Det kan t.ex. handla om inkomster från verksamheter eller kapitalintäkter. Inkomstberäkningarna skall ske enligt bokföringsmässiga grunder.²⁷

Bostadsrättsföreningen skall såsom ägare till en fastighet även betala kommunal fastighetsavgift²⁸ för bostadsdelen i fastigheten.²⁹ För kalenderåret 2008 uppgår fastighetsavgiften till 1200 kr per bostadslägenhet med ett tak på högst 0,4 % av taxeringsvärdet. Framtida avgifter kommer att vara indexbundna och är beroende av inkomstbasbeloppets förändring jämfört med år 2008.³⁰ Om fastigheten består av både en bostads- och en lokaldel skall föreningen betala statlig fastighetsskatt om 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.³¹ För fastigheter under uppförande skall man

²⁴ Prop. 2006/07:1 s.149 och Lodin, Inkomstskatt: en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 239f.

²⁵ Prop. 2006/07:1 s.149 och Lodin, Inkomstskatt: en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 239f.

²⁶ 39 kap. 25 § IL.

²⁷ SKV 378 utgåva 5 s. 6.

²⁸ En mer utförlig beskrivning av lagen om kommunal fastighetsavgift och lagen om statlig fastighetsskatt görs i nästa avsnitt om ägarlägenheter.

²⁹ 1-3 §§ FAvL.

³⁰ 3 § 2 st FAvL.

³¹ Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 3 §.

även betala statlig fastighetsskatt om 0,4 % av taxeringsvärdet till den del det avser bostäder under uppförande.³² Nybyggda småhus och bostadshyreshus är befriade från fastighetsavgift de första fem åren och skall endast betala halva avgiften de följande fem.³³

2.2.2 Beskattning av medlem (fysisk person) i äkta privatbostadsföretag

En bostadsrättsinnehavare beskattas inte för värdet av eget boende och betalar varken fastighetsavgift eller inkomstskatt. Övriga intäkter skall dock tas upp i inkomstslaget kapital när det handlar om en privatbostadsrätt. Detta under förutsättning att intäkterna överstiger de kostnader som medlemmen haft under beskattningsåret.³⁴ Det kan här tilläggas att eventuella räntekostnader som innehavaren har p.g.a. lån avseende privatbostadsrätt är avdragsgilla i inkomstslaget kapital.³⁵

Vid andrahandsuthyrning av en privatbostadsrätt skall hyresinkomster tas upp i inkomstslaget kapital. Medlemmen får inte göra avdrag för de verkliga kostnader som denne har p.g.a. sin uthyrning utan istället medges ett schablonavdrag på 12.000 kr per år. Avdrag får även göras för den del av innehavarens avgift eller hyra som avser den uthyrda delen. Avdraget får dock aldrig överstiga de inkomster man fått.³⁶

2.2.2.1 Försäljning av andel i äkta privatbostadsföretag

Som huvudregel är kapitalvinster helt skattepliktiga och kapitalförluster avdragsgilla till 70 %. En undantagssituation från denna huvudregel föreligger vid avyttring av aktie eller andel i ett privatbostadsföretag. Detta kan motiveras med att en bostadsrätt inte endast är en kapitalandel i en förening utan även omfattar en nyttjanderätt till en bostad.³⁷

Reglerna är förmånligare för privatbostadsrätter än för näringsbostadsrätter. En kapitalvinst på en privatbostadsrätt skall tas upp till 22/30 och en kapitalförlust skall dras av till 50%. En kapitalvinst på en näringsbostadsrätt beskattas till 90 % och 63 % av en förlust är avdragsgill.³⁸ Vid bedömningen av om en andel i ett bostadsföretag är en privatbostadsrätt eller näringsbostadsrätt, skall frågan om bostadsföretaget är ett äkta eller oäkta privatbostadsföretag avgöras med utgångspunkt i de förhållanden som förelåg vid avyttringsårets ingång.³⁹

³² Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 3 §.

³³ 6 § FAvL.

³⁴ 42 kap. 28 § IL.

³⁵ 42 kap. 1 § IL.

³⁶ 42 kap. 30-31 §§ IL.

³⁷ Lodin, Inkomstskatt: en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 213f.

³⁸ 46 kap. 18 § IL.

³⁹ 46 kap. 3 § IL.

En eventuell vinst eller förlust på bostadsrätten beräknas som skillnaden mellan ersättningen för andelen minskad med utgifter för avyttringen och omkostnadsbeloppet.⁴⁰ För att bestämma vilket år som är rätt beskattningsår är huvudregeln att skattskyldighet för vinst eller avdragsrätt för förlust inträder när bindande avtal om överlåtelse kommer till stånd. Det är oväsentligt när betalning skall erläggas i dessa sammanhang.⁴¹

Om särskild ersättning utges till bostadsrättsinnehavaren, för sådan utrustning som finns i lägenheten och som skulle ha varit byggnadstillbehör enligt 2 kap. 2 § JB om den hade ägts av privatbostadsföretaget, skall denna särskilda ersättning räknas in i ersättningen för bostadsrätten.⁴² Det kan t.ex. handla om ersättning för kyl- och frysskåp, diskmaskin och badkar.⁴³

Till utgifter för avyttring hör bl.a. mäklarprovision, advokatkostnader och utgifter för homestaging⁴⁴. Alla tjänster som ingår i ett mäklararvode eller en utgift för homestaging är dock inte avdragsgilla. Avdrag kan inte heller göras för privata kostnader såsom t.ex. städning, flyttning och trädgårdsskötsel.⁴⁵

Med omkostnadsbelopp menas utgifter för anskaffning (anskaffningsutgifter) ökade med utgifter för förbättring (förbättringsutgifter).⁴⁶ Anskaffningsutgiften är den insats som man har betalat samt eventuella upplåtelse- och inträdesavgifter, om man förvärvat sin andel från föreningen.⁴⁷ Annars är det den ersättning man betalt till föregående delägare för att förvärva bostadsrätten.

Eventuella kapitaltillskott⁴⁸ skall också räknas till anskaffningsutgiften, under förutsättning att tillskotten har varit avsedda att användas av bostadsföretaget för amortering av lån eller för att finansiera en ny-, till eller ombyggnad på fastigheten.⁴⁹

Förbättringsutgifter är utgifter för förbättrande av lägenheten och förbättrande reparationer och underhåll. Med det sistnämnda avses reparationer och underhåll av en lägenhet som gör att lägenheten är i bättre skick vid avyttringen än vid förvärvet, om de hänför sig till beskattningsåret eller något av de fem föregående beskattningsåren.⁵⁰ Förbättringsutgifter får inkluderas i omkostnadsbeloppet för de beskattningsår då de sammanlagt

⁴⁰ 44 kap. 13 § IL.

⁴¹ 44 kap. 26 § IL och SKV 378 utgåva 5 s. 10.

⁴² 46 kap. 4 § IL.

⁴³ SKV 321 utgåva 8 s. 22.

⁴⁴ Homestaging innebär att en bostad görs mer attraktiv inför försäljning. Det kan t.ex. handla om tillfällig möblering och inredning av bostaden.

⁴⁵ SKV 321 utgåva 8 s. 22.

⁴⁶ 44 kap. 14 § IL.

⁴⁷ 46 kap. 5 § IL.

⁴⁸ Ett kapitaltillskott är en inbetalning till föreningen som lämnats utan villkor om återbetalning och som föreningen i sin redovisning behandlat som kapitaltillskott. Inbetalningen skall ha höjt det egna kapitalet i föreningen.

⁴⁹ SKV 378 utgåva 5 s. 17.

⁵⁰ 46 kap. 9-10 §§.

uppgått till minst 5000 kr.⁵¹ Särskilda regler gäller för näringsbostadsrätter.⁵²

2.2.2.2 Uppskov med kapitalvinstbeskattning

När det har skett en värdestegring på kapitaltillgångar såsom bostäder kan vissa inlåsnings effekter uppstå p.g.a. kapitalvinstbeskattningen. För att det då skall vara motiverat att byta skall en alternativ investering antas ge en procentuellt högre avkastning än den nuvarande. För att förhindra dessa inlåsnings effekter som kan uppstå när beskattningen läggs till avyttringstidpunkten finns särskilda regler för privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter som möjliggör att beskattningen senareläggs i 47 kap. IL.⁵³

Enligt dessa regler kan i korthet en fysisk person få uppskavsavdrag vid avyttring av sin ursprungsbostad om kapitalvinsten uppgår till minst 50.000 kr och om personen har förvärvat eller tänker förvärva en ersättningsbostad som denne skall bosätta sig i.⁵⁴ När ersättningsbostaden senare avyttras skall uppskovsbeloppet återföras till beskattning.⁵⁵

En ursprungsbostad är en privatbostad som ligger i en stat inom EES-området och som vid avyttringstidpunkten är den skattskyldiges permanentbostad.⁵⁶ En privatbostad är antingen en privatbostadsfastighet eller en privatbostadsrätt.⁵⁷ För att bostaden skall vara en permanentbostad krävs det att den skattskyldige varit bosatt där under minst ett år närmast före avyttringen eller under minst tre av de fem senaste åren. När en skattskyldig har förvärvat en ny bostad innan han avyttrat sin gamla bostad, skall frågan om den tidigare bostaden var permanentbostad avgöras med utgångspunkt i de förhållanden som förelåg när den nya bostaden förvärvades.⁵⁸

En ersättningsbostad är en tillgång i en stat inom EES-området som vid förvärvet är t.ex. ett småhus med mark som är småhusenhet, ett småhus på annans mark eller en bostad i ett privatbostadsföretag.⁵⁹ Ersättningsbostaden skall ha förvärvats tidigast året före eller senast året efter då ursprungsbostaden avyttrades för att räknas som sådan, med vissa undantag.⁶⁰

För att erhålla uppskov med hela kapitalvinsten skall ersättningen för ersättningsbostaden vara minst lika stor som ersättningen för

⁵¹ 46 kap. 8 § IL.

⁵² Se 46 kap. 11 § IL.

⁵³ Lodin, Inkomstskatt: en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 167 och 211.

⁵⁴ 47 kap. 2 § och 6 § IL.

⁵⁵ 47 kap. 11 § IL.

⁵⁶ 47 kap. 3 § 1 st. IL.

⁵⁷ 2 kap. 8 § IL.

⁵⁸ 47 kap. 3 § 2-3 st. IL.

⁵⁹ 47 kap. 5 § IL.

⁶⁰ 47 kap. 5a § IL.

ursprungsbostaden. Om ersättningen för ursprungsbostaden är högre än ersättningen för ersättningsbostaden minskas avdraget med skillnaden mellan ersättningen för ursprungsbostaden och ersättningen för ersättningsbostaden. Ett uppskovsbelopp får inte överstiga 1.600.000 kr multiplicerat med den skattskyldiges andel av bostaden, eventuell överskjutande del skall tas upp till beskattning.⁶¹

Sedan år 2008 sker en form av räntebeläggning av uppskovet. Varje år skall den som har en ersättningsbostad med ett uppskovsbelopp ta upp en schablonintäkt. Schablonintäkten är 1,67 % av uppskovsbeloppets storlek.⁶² Lodin m.fl. skriver att bostadssäljaren p.g.a. schablonintäkten kommer att erlägga mer skatt än före bostadsbytet och att en del av uppskovets funktion därmed förtas. Det tas även upp att kritik har riktats mot intäkten då den utgår på alla uppskov, både nya och gamla. Detta kan då ses som någon form av retroaktivitet. Motiveringen för schablonintäkten har varit att uppskovet innehåller en räntefri skattecredit och att den hjälper till att finansiera borttagandet av fastighetsskatten.⁶³

2.3 Beskattning av oäkta privatbostadsföretag

2.3.1 Beskattning av bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening som inte uppfyller kraven för att vara ett privatbostadsföretag enligt 2 kap. 17 § IL beskattas enligt vanliga regler för aktiebolag och ekonomiska föreningar. Precis som för ett äkta privatbostadsföretag skall ett oäkta privatbostadsföretag ta upp samtliga inkomster och utgifter i inkomstslaget näringsverksamhet.

Inkomstberäkningen skall ske enligt bokföringsmässiga grunder. Inkomster av fastigheten som t.ex. uppburna årsavgifter och hyresintäkter är skattepliktiga. Även övriga inkomster är naturligtvis skattepliktiga. Samtliga kostnader som t.ex. driftskostnader och styrelsearvoden är avdragsgilla.⁶⁴

Om ett oäkta privatbostadsföretag upplåter lägenheter till sina medlemmar utan ersättning eller till en ersättning som understiger marknadsvärdet skall företaget uttagsbeskattas.⁶⁵ Bostadsrättsföreningen kommer då att ta upp en intäkt för ”uttaget”, så att intäkten tillsammans med avgiften utgör en lika stor inkomst som en marknadsmässig hyra för lägenheten. Om skillnaden mellan en marknadsmässig hyra och den erlagda avgiften är obetydlig

⁶¹ 47 kap. 7 § IL.

⁶² 47 kap. 11b § IL.

⁶³ Lodin, Inkomstskatt: en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 212f.

⁶⁴ SKV 378 utgåva 5 s. 11.

⁶⁵ IL 22 kap. 4 §.

behöver dock ingen uttagsbeskattning ske.⁶⁶ För att uppskatta marknadsvärdet används bruksvärdeshyror.⁶⁷

Denna uttagsbeskattning motiveras av att medlemmen kan anses uppbära en förmån från föreningen när denne betalar en hyresavgift som är lägre än den marknadsmässiga hyran för sin lägenhet. En sådan värdeöverföring betraktas skatterättsligt som en form av utdelning från bostadsföretaget. Som huvudregel skall utdelningar från aktiebolag och ekonomiska föreningar dubbelbeskattas. Föreningen uttagsbeskattas således och medlemmen beskattas för utdelning varom mer nedan.⁶⁸

När lägenheter upplåts till någon som inte är medlem sker normalt ingen uttagsbeskattning av bostadsrättsföreningen. Den verkliga hyresintäkten tas då upp som inkomst. Om hyran inte motsvarar en marknadsmässig hyra skall dock uttagsbeskattning ske om inte hyressättningen varit affärsmässigt motiverad.⁶⁹

Det görs ingen skillnad på äkta och oäkta privatbostadsföretag när det gäller skyldigheten att erlægga kommunal fastighetsavgift och statlig fastighetsskatt, under förutsättning att föreningen äger sin fastighet. Således skall 1200 kr per lägenhet eller högst 0,4 % av taxeringsvärdet betalas i kommunal fastighetsavgift för bostäder och 1 % av taxeringsvärdet i statlig fastighetsskatt för lokaler.

2.3.2 Beskattning av medlem (fysisk person) i oäkta privatbostadsföretag

En medlem i ett oäkta bostadsföretag äger en delägarrätt i föreningen. All utdelning som en medlem får på sin delägarrätt är skattepliktig i inkomstslaget kapital. Som utdelning räknas t.ex. kontanter, men även som ovan nämnts en bostadsförmån. Värdet av bostadsförmånen skall redovisas varje år och beräknas genom att jämföra den erlagda hyran med ett hyresvärde. Hyresvärdet motsvaras i normalfallet av hyran på orten för en lägenhet av motsvarande standard, men kan minskas om medlemmen själv bär ansvar för reparation och underhåll av sin lägenhet.⁷⁰

Tidigare fanns lättnadsregler i 43 kap. IL som medförde att en viss del av utdelningen kunde vara skattefri. Dessa regler har numera tagits bort men får tillämpas övergångsvis för andelar i oäkta bostadsföretag fram till och med utgången av 2011. Den del av utdelningen som är skattefri kallas för lättnadsbeloppet och räknas ut genom att multiplicera lättnadsunderlaget med lättnadssatsen som är 70 % av statslåneräntan vid utgången av

⁶⁶ IL 22 kap. 4 § e contrario.

⁶⁷ SKV 378 utgåva 5 s. 11.

⁶⁸ Melz, Något om inkomstbeskattning av s.k. oäkta privatbostadsföretag, Skattenytt nr 11, 2000, s. 617-628.

⁶⁹ SKV 378 utgåva 5 s. 11.

⁷⁰ SKV 378 utgåva 5 s. 14.

november månad året före beskattningsåret. Lättnadsunderlaget är lika med omkostnadsbeloppet för medlemmens andel, alltså anskaffningsutgiften, samt ev. sparad lättnadsutrymme.⁷¹

Med dessa regler beskattas en privatperson endast till den del utdelningen överstiger lättnadsbeloppet. Om utdelningen istället understiger lättnadsbeloppet får utrymmet sparas för att användas vid senare års lättnad. Särskilt gynnsamt är det för de medlemmar som har haft en hög anskaffningsutgift för sin andel, då de torde ha ett relativt högt lättnadsbelopp.⁷²

Vid andrahandsuthyrning skall inkommen hyra beskattas som inkomst av kapital. Avdrag får göras för avgifter till bostadsrättsföreningen samt för belopp motsvarande utdelning i form av bostadsförmån. Avdraget får dock inte överstiga de hyresintäkter man erhållit. Om man har haft utgifter för reparation och underhåll som direkt föranletts av uthyrningen är även dessa kostnader avdragsgilla.⁷³

2.3.2.1 Försäljning av andel i ett oäkta privatbostadsföretag

Vid försäljning av en andel i ett oäkta privatbostadsföretag jämföras andelen med en andel i en ekonomisk förening eller ett aktiebolag. En eventuell kapitalvinst är därmed helt skattepliktig och en eventuell kapitalförlust är avdragsgill till 70 %. Den avgörande tidpunkten för om bostadsföretaget skall betraktas som ett äkta eller oäkta privatbostadsföretag är ingången av det år då avyttringen äger rum.⁷⁴

En eventuell vinst eller förlust beräknas som skillnaden mellan ersättningen för andelen minskad med utgifter för avyttringen och omkostnadsbeloppet.⁷⁵

Med omkostnadsbeloppet menas utgifter för anskaffning (anskaffningsutgifter) ökade med utgifter för förbättring (förbättringsutgifter).⁷⁶ Anskaffningsutgiften är den insats som man har betalat samt eventuella upplåtelse- och inträdesavgifter om man förvärvat sin andel från föreningen. Annars är det den ersättning man betalt till föregående delägare för att förvärva bostadsrätten. Eventuella kapitaltillskott skall också räknas till anskaffningsutgiften.⁷⁷

⁷¹ SKV 378 utgåva 5 s. 14f och Melz, , Något om inkomstbeskattning av s.k. oäkta privatbostadsföretag, Skattenytt nr 11, 2000, s. 617-628.

⁷² SKV 378 utgåva 5 s. 14f och Melz, Något om inkomstbeskattning av s.k. oäkta privatbostadsföretag, Skattenytt nr 11, 2000, s. 617-628.

⁷³ SKV 378 utgåva 5 s. 17.

⁷⁴ SKV 378 utgåva 5 s. 17.

⁷⁵ 44 kap. 13 § IL.

⁷⁶ 44 kap. 14 § IL.

⁷⁷ SKV 378 utgåva 5 s. 17.

Utgifter för förbättring får endast dras av i den mån de inte redan dragits av vid den löpande beskattningen. För att utgifter för reparation och underhåll skall godkännas som förbättringsutgifter skall åtgärderna ha medfört att lägenheten är i ett bättre skick vid försäljningen än vid förvärvet.⁷⁸

Lättnadsreglerna får som tidigare nämnts tillämpas under en övergångsperiod och kan få betydelse vid en försäljning. Om det finns ett sparad lättnadsutrymme får detta räknas av från kapitalvinsten. Lättnadsutrymmet får dock inte öka en kapitalförlust.⁷⁹

Uppskovsreglerna i 47 kap. IL är inte tillämpliga vid försäljning av andel i ett oäkta privatbostadsföretag. Undantaget är om föreningen vid försäljningstidpunkten är ett äkta privatbostadsföretag, trots att den inte var det vid årets ingång. Kapitalvinstberäkningen sker då enligt samma regler som för andelar i oäkta privatbostadsföretag.⁸⁰

⁷⁸ SKV 378 utgåva 5 s. 17.

⁷⁹ SKV 378 utgåva 5 s. 17.

⁸⁰ SKV 378 utgåva 5 s. 18.

3 Beskattning av ägarlägenheter

3.1 Allmänt om ägarlägenheter

Regler om att bilda ägarlägenheter infördes den 1 maj 2009. Enkelt uttryckt kan man säga att en ägarlägenhet är en enskild lägenhet i ett flerbostadshus som innehas med äganderätt.⁸¹ I lag definieras en ägarlägenhet som en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. En tredimensionell fastighet är en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt.⁸²

För att fastighetsbildning skall få ske för ägarlägenheter krävs det att ägarlägenheten ingår i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter. Utrymmet som lägenheten skall omfatta får inte heller ha använts som bostadslägenhet de senaste åtta åren före fastighetsbildningsbeslutet.⁸³

Ägarlägenhetsfastigheten skall i samband med fastighetsbildningen tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.⁸⁴ Detta innebär att fastigheten måste få tillgång till de anordningar som krävs för att den skall kunna fungera som en självständig enhet. Den skall bl.a. ha tillgång till avlopp, el och vatten. Att tillgången skall vara ”tillförsäkrad”, innebär att den är rättsligt tryggad.⁸⁵

Ägarlägenhetsfastigheter kommer enligt motiven typiskt sett att vara beroende av andra fastigheter, vilket skapar ett behov av samverkan. Detta behov antas bäst tillgodoses genom inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar för sådana gemensamma anordningar som ägarlägenheterna behöver.⁸⁶ En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser fastigheternas behov av stadigvarande betydelse. Här kan bl.a. nämnas fasader, hissar och stamledningar. Andra lösningar är dock möjliga. Gemensamhetsanläggningarna skall förvaltas av en samfällighetsförening där ägarna är medlemmar.⁸⁷

Till skillnad från en bostadsrättslägenhet som kan sägas ägas indirekt, genom att ägaren innehar en andel i en ekonomisk förening, så ägs en ägarlägenhet direkt. Detta innebär att ett antal skillnader föreligger i

⁸¹ Se t.ex. prop. 2008/09:91 s. 1.

⁸² 1 kap. 1 a § FBL.

⁸³ 3 kap. 1 b § FBL.

⁸⁴ 3 kap. 1 a § 1 st. 2 p. FBL.

⁸⁵ Jfr 3 kap. 1 b § FBL.

⁸⁶ Jfr 3 kap. 1 b § FBL.

⁸⁷ Prop. 2008/98:91 s. 68ff.

civilrättsligt hänseende. Allmänna fastighetsrättsliga regler gäller för ägarlägenheter i fråga om överlåtelse, tvångsförfoganden och pantsättning.⁸⁸ En ägarlägenhet är fritt överlåtbar till skillnad från en bostadsrätt, där föreningen först måste bevilja köparen medlemskap.⁸⁹ Rätten att hyra ut sin ägarlägenhet är oinskränkt för ägaren och hyreslagens⁹⁰ regler blir styrande för hyresförhållandet, där ägaren blir hyresvärd. En bostadsrättsägare behöver föreningens tillstånd för att få hyra ut sin bostad och det blir då tal om en andrahandsuthyrning.⁹¹

I dagsläget kan ägarlägenhetsfastigheter endast bildas i samband med nyproduktion. Detta kan utläsas ur kravet på att utrymmet som lägenheten skall omfatta inte får ha använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren. Regeringen kommer dock att överväga frågan om redan befintliga bostadslägenheter skall kunna omvandlas till ägarlägenheter i ett senare sammanhang.⁹²

Med nyproduktion avses från grunden nyuppförda byggnader, tillbyggnader i form av ägarlägenheter ovanpå befintliga byggnader samt äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus. Ägarlägenheter kan alltså komma att uppföras från grunden likväl som ovanpå befintliga kontorsbyggnader. Även utrymmen i bostadshus som inte tidigare utnyttjats som bostad, t.ex. förrådsutrymmen, kan användas för att bilda ägarlägenheter.⁹³

3.2 Ägarlägenheter i skattesystemet

En viktig fråga som uppstod när ägarlägenheterna skulle införas i skattesystemet var huruvida beskattningen skulle utformas utifrån beskattningen av någon annan boendeform eller om det skulle införas särskilda regler endast för ägarlägenheter. Valet föll på det föregående alternativet. En ytterligare fråga blev då vilken boendeform man skulle utgå ifrån.⁹⁴

Neutralitet är en viktig utgångspunkt i beskattningen, bl.a. så att människor inte styrs av skatteregler när de väljer boendeform. HSB Riksförbund, som var en av remissinstanserna, ansåg att det var nödvändigt att skatteregler för ägarlägenheter skulle bli neutrala i förhållande till bostadsrätter. Lagstiftaren valde dock en annan väg och införde regler som var neutrala i förhållande till småhus^{95 96}.

⁸⁸ Se 4 och 6 kap. JB.

⁸⁹ Prop. 2008/08:91 s. 90.

⁹⁰ 12 kap. JB

⁹¹ Prop. 2008/08:91 s. 98ff.

⁹² Prop. 2008/08:91 s. 55ff.

⁹³ Prop. 2008/08:91 s. 55ff.

⁹⁴ Prop. 2008/09:83 s. 28f.

⁹⁵ Ett småhus är bl.a. en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Se 2 kap. 2 § FTL.

⁹⁶ Prop. 2008/09:83 s. 28ff.

Det avgörande för valet av regler som är neutrala i förhållande till småhus är de civilrättsliga likheter som föreligger mellan boendeformerna. Ägarlägenheter innehas med direkt äganderätt och ägaren kan fritt disponera över sin lägenhet, på samma sätt som med ett småhus. Bostadsrätter ansågs visserligen i flera avseenden närma sig innehavet av ett småhus, men det föreligger fortfarande betydande civilrättsliga skillnader. Bostadsrätten är en nyttjanderätt och förfogandemöjligheterna är begränsade i ett flertal avseenden. Detta talade enligt förarbetena emot neutralitet i förhållande till bostadsrätten.⁹⁷

Vid infogandet av ägarlägenheter i skattesystemet bestämdes det att ägarlägenheter skulle utgöra en egen byggnadstyp, istället för att endast en utvidgning av definitionen av småhus skulle ske. Både i inkomstskatte- och fastighetstaxeringshänseende utgör ägarlägenheter därför en egen typ av byggnad. Det ansågs viktigt att särskilja ägarlägenheten som boendeform från småhus och bostadsrätter samt att det inte i alla sammanhang var lämpligt att jämställa ägarlägenheter med småhus. Det råder t.ex. inte likhet i fastighetsvärderingen av småhus och ägarlägenheter, vilket kommer att utvecklas mer nedan.⁹⁸

Lagändringar har skett i inkomstskattelagen (1999:1229)⁹⁹, fastighetstaxeringslagen (1979:1152)¹⁰⁰, lagen om statlig fastighetsskatt¹⁰¹ (1984:1052) samt lagen om kommunal fastighetsavgift (2007:1398)¹⁰² för att införa beskattning av ägarlägenheter. Dessa lagändringar kommer att presenteras mer djupgående här nedan. Övrig skattelagstiftning, såsom t.ex. lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, mervärdesskattelagen (1994:200) och taxeringslagen (1990:324), är dock oförändrad. Dessa lagars bestämmelser ansågs redan omfatta ägarlägenheter och några ändringar behövde därför inte genomföras.¹⁰³

Några EG-rättsliga komplikationer av dessa lagförändringar kommer inte att uppstå enligt motiven, utan reglerna anses vara förenliga med EG-rätten. En viss ökning av det totala värdet av landets fastigheter förutspås p.g.a. ägarlägenheterna, vilket även leder till en ökning av kommunernas intäkter i form av kommunal fastighetsavgift. Skatteverket beräknas att få ökande kostnader med cirka 4,5 miljoner kronor för att anpassa sig till de nya reglerna. Några konsekvenser för de allmänna förvaltningsdomstolarna bedöms inte uppstå.¹⁰⁴

⁹⁷ Prop. 2008/09:83 s. 29f.

⁹⁸ Prop. 2008/09:83 s. 30f.

⁹⁹ Se lag (2009:107) om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).

¹⁰⁰ Se lag (2009:105) om ändring i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

¹⁰¹ Se lag (2009:106) om ändring i lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.

¹⁰² Se lag (2009:108) om ändring i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift.

¹⁰³ Prop. 2008/09:83 s. 57.

¹⁰⁴ Prop. 2008/09:83 s. 58.

3.3 Lagändringar

3.3.1 Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)

3.3.1.1 Allmänt om fastighetstaxering

Vid fastighetstaxering indelas fastigheter i taxeringsenheter och det beslutas om skatte- och avgiftsplikt. Det bestäms även om typ av taxeringsenhet och taxeringsvärde för varje taxeringsenhet.¹⁰⁵ Taxeringsenhet är den egendom som skall taxeras för sig.¹⁰⁶ Normalt så utgör varje enhet i fastighetsregistret en egen taxeringsenhet.¹⁰⁷ Regler om fastighetstaxering finns i FTL, fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) samt i SKV:s allmänna råd och verkställighetsföreskrifter.¹⁰⁸

Fastighetstaxering sker vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering.¹⁰⁹ Allmänna fastighetstaxeringar äger rum vart sjätte år enligt ett rullande system för varje taxeringsenhet.¹¹⁰ De allmänna fastighetstaxeringarna kompletteras av förenklade fastighetstaxeringar. Dessa skall vara mindre ingående än de allmänna och sker även efter ett rullande system vart sjätte år.¹¹¹ Särskild fastighetstaxering genomförs de år då någon allmän eller förenklad fastighetstaxering inte äger rum.¹¹² Den leder dock endast till ett nytt taxeringsvärde om fastigheten har genomgått någon förändring.¹¹³

I FTL och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) indelas byggnader inom fastigheten i byggnadstyper och mark inom fastigheten i ägoslag. Som exempel på byggnadstyper kan nämnas småhus¹¹⁴ och hyreshus¹¹⁵, och som exempel på ägoslag kan nämnas tomtmark och åkermark.¹¹⁶ Denna indelning ligger sedan till grund för indelning i taxeringsenheter, värderingsenheter och klassificering av värdefaktorer m.m.¹¹⁷ Efter detta beräknas taxeringsvärdet för varje taxeringsenhet. Taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde.¹¹⁸ Marknadsvärdet

¹⁰⁵ 1 kap. 1 § FTL.

¹⁰⁶ 4 kap. 1 § FTL.

¹⁰⁷ Prop. 2008/09:83. s. 32.

¹⁰⁸ Prop. 2008/09:83. s. 31.

¹⁰⁹ 1 kap. 1 § FTL.

¹¹⁰ 1 kap. 7 § FTL.

¹¹¹ 1 kap. 7a § FTL och Lodin, Inkomstskatt: en läro- och handbok i skatterätt, 2009, s. 245ff.

¹¹² 1 kap. 8 § FTL.

¹¹³ Prop. 2008/09:83 s. 43.

¹¹⁴ Ett småhus är bl.a. en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Se 2 kap. 2 § FTL.

¹¹⁵ Ett hyreshus är bl.a. en byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell m.m. Se 2 kap. 2 § FTL.

¹¹⁶ 2 kap. 1-4 §§ FTL.

¹¹⁷ Prop. 2008/09:83 s. 31.

¹¹⁸ 5 kap. 1-2 §§ FTL.

skall i första hand beräknas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten, den s.k. ortprismetoden.¹¹⁹

3.3.1.2 Indelning i byggnader och mark

Byggnadstypen ”ägarlägenhet” har införts i FTL och definieras som en byggnad som hör till en tredimensionell fastighet och som är inrättad till bostad åt en enda familj.¹²⁰ Utgångspunkten har varit att definitionen i FTL skall överensstämma med den civilrättsliga regleringen av ägarlägenheter. När definitionen av en ägarlägenhet i detta sammanhang knyts till tredimensionella fastigheter, så undviker man risken att ägarlägenheter skall indelas i byggnadstypen småhus. Detta eftersom en byggnad som hör till en tredimensionell fastighet inte kan utgöra ett småhus enligt FTL.¹²¹

Vad gäller kravet på att byggnaden skall vara inrättad till bostad åt en enda familj kan noteras att den avgörande bedömningsgrunden är det ändamål för vilken byggnaden är inrättad. Detta medför att även en byggnad som i praktiken används av fler än en familj kan klassificeras som ägarlägenhet, om den är inrättad till bostad åt en enda familj.¹²²

Den mark som upptas av en ägarlägenhet delas in i ägoslaget tomtmark, samma gäller för mark som upptas av hyreshus och småhus.¹²³ En ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad är den nya taxeringsenheten ägarlägenhetsenhet.¹²⁴ Taxeringsenhet är som tidigare nämnts i regel en enhet i fastighetsregistret. I en ägarlägenhetsenhet skall endast egendom som ligger samlad och som utgör en ekonomisk enhet ingå.¹²⁵

3.3.1.3 Värdering

Ett taxeringsvärde motsvarande 75 % av marknadsvärdet skall bestämmas för varje taxeringsenhet.¹²⁶ Taxeringsvärdet ligger sedan till grund för den statliga fastighetsskatten. Värderingen skall ske med utgångspunkt i olika värdefaktorer. Värdefaktorer är de egenskaper som är knutna till fastigheten och som har betydelse för marknadsvärdet.¹²⁷ För byggnader och ägoslag skall taxeringsvärdet bestämmas med utgångspunkt i riktvärden. Detta innebär att för varje värderingsenhet¹²⁸ bestäms ett riktvärde utifrån

¹¹⁹ 5 kap. 5 § FTL.

¹²⁰ 2 kap. 2 § FTL och prop. 2008/09:83 s. 33.

¹²¹ 2 kap. 2 § FTL och prop. 2008/09:83 s. 34.

¹²² Prop. 2008/09:83 s. 35.

¹²³ 2 kap. 4 § FTL.

¹²⁴ 4 kap. 5 § FTL och prop. 2008/09:83 s. 36.

¹²⁵ 4 kap. 6 § FTL.

¹²⁶ 5 kap. 1-2 §§ FTL.

¹²⁷ 7 kap. 1 § FTL.

¹²⁸ Värderingsenhet är den egendom som skall värderas för sig. Normalt skall varje typ av egendom inom en fastighet utgöra en värderingsenhet, så är enligt huvudregeln fallet för alla byggnader. Varje tomt är enligt huvudregeln en värderingsenhet. Se vidare 6 kap. FTL.

kombinationer av värdefaktorer med särskild betydelse för marknadsvärdet.¹²⁹

Värderingsmodellerna skiljer sig åt beroende på byggnadstyp och ägoslag. För att beräkna taxeringsvärdet för ägarlägenheter övervägde man att antingen använda samma modell som för småhus (småhusmodellen), modellen för hyreshus (hyreshusmodellen) eller att ta fram en ny värderingsmetod.

I småhusmodellen utgår man vid värderingen från ett s.k. normhus.¹³⁰ Normhuset är ett småhus som har uppförts sjutton år före det år då allmän fastighetstaxering sker, som är av normal storlek och standard, friliggande och det enda småhuset på en tomt som utgör självständig fastighet och som inte har varit föremål för om- eller tillbyggnad.¹³¹ De värdefaktorer som skall bestämmas för småhus är storlek, ålder, standard, byggnadskategori och fastighetsrättsliga förhållanden.¹³² För småhusets tomtmark skall det fattas beslut om värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden och typ av bebyggelse och närhet till strand.¹³³

I hyreshusmodellen används en ortprismetod som är avkastningsbaserad. Utgångspunkten är den totala hyran som avser ett nyttjande av både byggnad och mark.¹³⁴ Beräkningen sker genom att hyran multipliceras med värdefaktorer som avser lägenhetstyp, bruksvärdeshyra och ålder.¹³⁵ Värdefaktorerna för hyreshusets tomtmark är storlek och typ av bebyggelse.¹³⁶ Bostadsrättsfastigheter värderas enligt denna modell under förutsättning att fastigheten rymmer minst tre familjer.¹³⁷

Valet föll slutligen på att använda hyreshusmodellen.¹³⁸ Det gick att inordna ägarlägenheter i denna modell och det krävdes ingen särskild anpassning för att kunna tillämpa värdefaktorerna för hyreshus på ägarlägenheter. Detta till skillnad från några av de värdefaktorer som används för småhus. Eftersom en tredimensionell fastighet saknar egen tomtmark skulle det bli svårt med värdefaktorerna storlek för tomtmark och fastighetsrättsliga förhållanden. Det skulle krävas komplicerade ändringar och tillägg för att kunna använda småhusmodellen och detta avstod man därför ifrån till förmån för hyreshusmodellen. Någon ny värderingsmodell var inte heller aktuell förrän man fått erfarenheter från marknaden för ägarlägenheter.¹³⁹

¹²⁹ Prop. 2008/09:83 s. 32f.

¹³⁰ Prop. 2008/09:83 s. 39.

¹³¹ 8 kap. 2 § FTL.

¹³² 8 kap. 3 § FTL.

¹³³ 12 kap. 3 § FTL.

¹³⁴ Prop. 2008/09:83 s. 40.

¹³⁵ 9 kap 3 § FTL och Eleonor Alhager, Beskattning av ägarlägenheter:

http://www.jur.uu.se/Portals/5/IFF/Agar/Beskattning_april_2009.pdf/.

¹³⁶ 12 kap 1 § FTL och prop. 2008/09:83 s. 41.

¹³⁷ Prop. 2008/09:83 s. 42.

¹³⁸ Se 9 kap. 1 § FTL.

¹³⁹ Prop. 2008/09:83 s. 41.

Vissa remissinstanser riktade kritik mot valet, bl.a. menade man att taxeringsvärdet för ägarlägenheter inte skulle återspegla 75 % av marknadsvärdet och att småhus och ägarlägenheter beskattas olika vad gäller statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Regeringen ansåg att marknaden för ägarlägenheter troligtvis skulle likna marknaden för bostadsrätter som värderades utifrån samma modell och att den omständigheten att taxeringsvärdet eventuellt inte skulle motsvara 75 % av marknadsvärdet var något som fick accepteras tills vidare. En framtida utvärdering av värderingsreglerna för ägarlägenheter kommer dock att göras.¹⁴⁰

3.3.2 Inkomstskattelagen (1999:1229)

Vissa ändringar i IL har varit nödvändiga för att infoga ägarlägenheter i det inkomstskatterättsliga systemet.¹⁴¹ Nya termer har tillkommit och vissa befintliga termer har kompletterats. I vissa fall har man ansett att ägarlägenheter redan inryms i termer och uttryck i IL, t.ex. i uttrycken ”fastighet” och ”fastighetsägare”. Någon komplettering i dessa fall har då inte ansetts som nödvändig.¹⁴²

De nya termerna ”ägarlägenhet” och ”ägarlägenhetsenhet” har införts i 2 kap. 1 § IL. Denna paragraf innehåller en mängd olika begrepp, termer och uttryck samt hänvisningar till paragrafer som förklarar hur de används och/eller skall definieras. För att få reda på definitionen av ägarlägenhet och ägarlägenhetsenhet hänvisas via 2 kap. 15 § IL till FTL.¹⁴³ Termerna motsvarar systematiskt sett begreppen ”småhus” och ”småhusenhet”.¹⁴⁴

Termerna ”privatbostad” och ”privatbostadsfastighet” i 2 kap. IL har kompletterats så att de omfattar även ägarlägenheter.¹⁴⁵ Enligt 2 kap 8 § IL kan en privatbostad numera vara en ägarlägenhet, om den till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till denne för permanent boende eller som fritidsbostad. Tidigare har endast småhus och privatbostadsrätter kunnat utgöra privatbostäder i IL. Samma förutsättningar som gäller för småhus gäller även för ägarlägenheter. Det krävs inte någon faktisk användning, utan en avsikt för användning är tillräckligt.¹⁴⁶

En fastighet kan antingen vara en privatbostadsfastighet eller en näringsfastighet. Med näringsfastighet avses en fastighet som inte utgör en privatbostadsfastighet. En privatbostadsfastighet kan nu för tiden vara en

¹⁴⁰ Prop. 2008/09:83 s. 42.

¹⁴¹ Se lag (2009:107) om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).

¹⁴² Prop. 2008/09:83 s. 44.

¹⁴³ 2 kap. 15 § IL.

¹⁴⁴ Prop. 2008/09:83 s. 45.

¹⁴⁵ 2 kap. 8 och 13 §§ IL.

¹⁴⁶ Prop. 2008/09:83 s. 45.

ägarlägenhetsenhet¹⁴⁷, under förutsättning att ägarlägenheten är en privatbostad. Även tomtmark kan vara en privatbostadsfastighet, om avsikten är att tomten skall bebyggas med en privatbostad.¹⁴⁸ Regeln om tomtmark är tillämplig bl.a. vid innehav av en fastighetsbildad ägarlägenhetsfastighet där avsikten är att bygga en ägarlägenhet som är privatbostad.¹⁴⁹

Ägarlägenheter ingår alltså i begreppen privatbostad och privatbostadsfastighet. En konsekvens av detta blir att alla regler i IL som rör privatbostäder, privatbostadsfastigheter och näringsfastigheter kommer att vara tillämpliga i förhållande till ägarlägenheter. Detta utan att det krävs några ytterligare lagändringar.¹⁵⁰

När en ägarlägenhet klassificeras som privatbostad kommer eventuella hyresintäkter från en uthyrning av den att beskattas i inkomstslaget kapital. Ett schablonavdrag på 12.000 kr per år medges då, samt att ytterligare 20 % av hyresintakten får dras av. Ett avdrag får dock inte överstiga intakten.¹⁵¹

Vid försäljning av en ägarlägenhet gäller samma regler som för småhus, om ägarlägenheten är en privatbostad.¹⁵² Precis som för bostadsrätter görs undantag från huvudregeln om att en kapitalvinst är skattepliktig till 100% och att en kapitalförlust är avdragsgill till 70 %. Istället skall 22/30-delar av en vinst tas upp och 50 % av en kapitalförlust dras av.¹⁵³ Försäljningen skall deklarerars för det inkomstår då köpeavtalet undertecknades, betalningstidpunkt och tillträdesdag saknar betydelse.¹⁵⁴

Beräkningen av kapitalvinst eller kapitalförlust sker på liknande sätt som för bostadsrätter. Från ersättningen man erhållit för ägarlägenheten skall man dra bort utgifter för avyttring och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet består, som tidigare nämnts, av utgifter för anskaffning (anskaffningsutgifter) ökade med utgifter för förbättring (förbättringsutgifter).¹⁵⁵ Förbättringsutgifter i detta sammanhang är utgifter för ny-, till- och ombyggnad samt för förbättrande reparationer och underhåll.¹⁵⁶

En nyhet är att utgifter för gemensamhetsanläggningar numera är avdragsgilla som förbättringsutgifter, om övriga villkor i IL är uppfyllda.¹⁵⁷ Detta gäller både för småhus och för ägarlägenheter. Innehavaren av en

¹⁴⁷ En ägarlägenhetsenhet är ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad enligt 4 kap. 5 § FTL.

¹⁴⁸ 2 kap. 13-14 §§ IL.

¹⁴⁹ Prop. 2008/09:83 s. 46.

¹⁵⁰ Prop. 2008/09:83 s. 49.

¹⁵¹ 42 kap. 30-31 §§ IL.

¹⁵² Försäljning av ägarlägenhet – Skatteverket:

<http://www.skatteverket.se/fastighetbostad/privat/forsaljningavprivatbostad/beraknavinstellerforlust/forsaljningavagarlagenhet.4.76a43be412206334b89800043018.html>

¹⁵³ 45 kap. 33 § IL.

¹⁵⁴ 44 kap. 26 § IL och SKV 379 utgåva 15 s. 2.

¹⁵⁵ 44 kap. 14 § IL.

¹⁵⁶ 45 kap. 11-12 §§ IL och prop. 2008/09:83 s. 48.

¹⁵⁷ Se i 45 kap. 11-12 §§ IL om kraven på tid, kostnad och skick.

ägarlägenhet får alltså göra avdrag för lägenhetens andel av samfällighetens¹⁵⁸ kostnader för reparation och underhåll samt ny-, till- och ombyggnad av till lägenheten hörande gemensamhetsanläggningar. Någon ny lagbestämmelse om detta eller ett förtydligande av en redan existerande regel har dock inte införts.¹⁵⁹

Uppskavsreglerna i 47 kap. IL är tillämpliga på ägarlägenheter, om det är en privatbostadsfastighet som avyttras. Som tidigare nämnts kan en fysisk person få uppskavsavdrag vid avyttring av sin ursprungsbostad om kapitalvinsten uppgår till minst 50.000 kr och om personen har förvärvat eller tänker förvärva en ersättningsbostad som denne skall bosätta sig i.¹⁶⁰ När ersättningsbostaden senare avyttras skall uppskavsbeloppet återföras till beskattning.¹⁶¹

En ursprungsbostad är en privatbostad som ligger i en stat inom EES-området och som vid avyttringstidpunkten är den skattskyldiges permanentbostad.¹⁶² En privatbostad kan numera vara en bostadsrätt, ett småhus eller en ägarlägenhet.¹⁶³ För att bostaden skall vara en permanentbostad krävs det att den skattskyldige varit bosatt där under minst ett år närmast före avyttringen eller under minst tre av de fem senaste åren. Det torde i praktiken vara omöjligt i dagsläget för en ägarlägenhet att kunna utgöra en ursprungsbostad, då kravet på boende i minst 1 år inte kan uppfyllas ännu.¹⁶⁴

En ersättningsbostad är en tillgång i en stat inom EES-området som vid förvärvet är t.ex. ett småhus med mark som är småhusenhet, ett småhus på annans mark eller en bostad i ett privatbostadsföretag.¹⁶⁵ Det kan efter lagändring även vara en ägarlägenhet som utgör ägarlägenhetsenhet. Även tomt där en ägarlägenhet skall uppföras kan räknas som ersättningsbostad.¹⁶⁶ Ersättningsbostaden skall ha förvärvats tidigast året före eller senast året efter då ursprungsbostaden avyttrades för att räknas som sådan, med vissa undantag.¹⁶⁷

3.3.2.1 Beskattning av utländska ägarlägenheter

Ägarlägenheter förekommer i olika skepnader i många länder. Ägandet kan enligt utländska regler både vara direkt och indirekt. Vid direkt ägande så ägs lägenheten eller en ideell andel i det hus där lägenheten är belägen av den enskilde lägenhetsinnehavaren. Som exempel kan nämnas danska

¹⁵⁸ En samfällighet avser egendom som tillhör flera fastigheten. Samfälligheten utgör ett tillbehör till dessa fastigheter. En gemensamhetsanläggning är en typ av samfällighet.

¹⁵⁹ Prop. 2008/09:83 s. 48f.

¹⁶⁰ 47 kap. 2 § och 6 § IL.

¹⁶¹ 47 kap. 11 § IL.

¹⁶² 47 kap. 3 § 1 st. IL.

¹⁶³ 2 kap. 8 § IL.

¹⁶⁴ 47 kap. 3 § 2-3 st. IL.

¹⁶⁵ 47 kap. 5 § IL.

¹⁶⁶ 47 kap. 5 § punkt 6-7 IL.

¹⁶⁷ 47 kap. 5a § IL.

”ejerlejligheder” och norska ”eijerseksjoner”. Indirekt ägande innebär att huset ägs av en juridisk person, som de enskilda lägenhetsinnehavarna är delägare i. Aktielägenheter i Finland är ett exempel på indirekt ägande.¹⁶⁸ De svenska ägarlägenheterna ägs direkt.

Utländska ägarlägenheter har skattemässigt jämförts med svenska andelshus.¹⁶⁹ Ett andelshus är en fastighet som ägs av tre eller flera, antingen direkt eller genom ett svenskt handelsbolag, och som rymmer eller är avsedd att rymma bostad i skilda lägenheter åt minst tre delägare.¹⁷⁰ Andelshus betraktas alltid som näringsfastigheter, även de som är utomlands belägna.¹⁷¹

SKV har dock uttalat, i ett ställningstagande från oktober 2007, att vid tillämpningen av IL så kan en utländsk ägarlägenhet anses vara en utländsk motsvarighet till ett småhus. Detta betyder att den kan omfattas av uppskovsreglerna i 47 kap. IL och att den kan utgöra en privatbostadsfastighet enligt 2 kap. 13 § IL. Innehavet beskattas då i inkomstslaget kapital under förutsättning att det är en privatbostad enligt 2 kap. 8 § IL. Vissa förutsättningar för att ägarlägenheten skall betraktas som en motsvarighet till ett småhus skall dock vara uppfyllda. Det skall t.ex. vara tal om en formellt bildad enhet och det skall föras en officiell förteckning över lägenheterna som separata tillgångar med uppgift om vem som är lägenhetens innehavare.¹⁷²

När nu regler om svenska ägarlägenheter har införts så uppstår frågan om hur utländska ägarlägenheter påverkas av dessa. De indirekt ägda utländska ägarlägenheterna påverkas inte alls, utan de kommer att behandlas som tidigare. De direkt ägda ägarlägenheterna kommer däremot att kunna utgöra privatbostadsfastigheter och behandlas på samma sätt som svenska ägarlägenheter.¹⁷³

Dessa direkt ägda lägenheter har alltså tidigare eventuellt behandlats som andelar i ett andelshus. Andelshus betraktas, som ovan nämnts, som näringsfastigheter. Det kommer nu att ske ett karaktärsbyte, och den utländska ägarlägenheten ändrar karaktär från att ha varit en näringsfastighet till att bli en privatbostadsfastighet.¹⁷⁴ Avskattning skall då ske av bl.a. tidigare gjorda värdeminskningsskattavdrag i inkomstslaget näringsverksamhet, på i princip samma sätt som vid avyttring.¹⁷⁵ Avdrag för eventuellt

¹⁶⁸ Prop. 2008/09:91 s. 29.

¹⁶⁹ Prop. 2008/09:83. s. 51.

¹⁷⁰ 2 kap. 16 § IL.

¹⁷¹ Prop. 2008/09:83. s. 50.

¹⁷² Skatteverkets ställningstagande 2007-10-30, Utländska s.k. ägarlägenheter vid tillämpning av inkomstskattelagen (dnr 131 649571-07/111).

¹⁷³ Prop. 2008/09:83 s. 51f.

¹⁷⁴ Prop. 2008/09:83 s. 52.

¹⁷⁵ 26 kap. 8 § IL.

slutgiltigt underskott kommer att medges med 70 % i inkomstslaget kapital när näringsverksamhet inom EES upphör.¹⁷⁶

Några särskilda övergångsbestämmelser har inte införts för de utländska ägarlägenheterna. De indirekt ägda lägenheterna påverkas inte alls av de nya reglerna och det har därför inte funnits något behov av övergångsregler för dessa enligt förarbetena. Inte heller för direkt ägda ägarlägenheter anses några regler behövas. Detta särskilt eftersom SKV redan sedan år 2007 uttalat att ägarlägenheter kan motsvara ett småhus och utgöra en privatbostadsfastighet.¹⁷⁷

3.3.3 Lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt

Utgångspunkten för beskattningen av ägarlägenheter är att det skall råda skattemässig neutralitet mellan småhus och ägarlägenhet. Detta innebär vad gäller statlig fastighetsskatt att ägarlägenheter beskattas enligt i princip samma regler och skattesatser som gäller för småhus.¹⁷⁸

Lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt reglerar den statliga fastighetsskatten. Den 1 januari 2008 ersattes den statliga fastighetsskatten av en kommunal fastighetsavgift, men den uttas fortfarande i viss utsträckning på fastigheter och lokaler.¹⁷⁹ Fastighetsskatten beräknas för varje kalenderår på grundval av det taxeringsvärde som gäller under kalenderåret. Den som blir skattskyldig är som huvudregel den som vid kalenderårets ingång är ägare till fastigheten.¹⁸⁰

I samband med införelsen av regler om ägarlägenheter så ändrades lagens 1, 3 och 4 §§. Enligt 1 § är en ägarlägenhetsenhet¹⁸¹ en fastighet skattepliktig till fastighetsskatt. Fastighetsskatten utgör 1 % av taxeringsvärdet för en ägarlägenhetsenhet till den del det avser värderingsenhet för ägarlägenhet som är under uppförande, värderingsenhet för tillhörande tomtmark, värderingsenhet för tomtmark som är obebyggd eller som tillhör en ägarlägenhet som inte ingår i samma taxeringsenhet, enligt 3 §. En icke färdigställd ägarlägenhet som är under uppförande beskattas alltså med statlig fastighetsskatt, precis som för småhus. Bestämmelserna i lagen om fastighet som är ägarlägenhetsenhet gäller även för del av fastighet, flera fastigheter eller delar av fastigheter som utgör en sådan enhet enligt 4 §.

¹⁷⁶ 42 kap. 34 § IL och Skatteverkets ställningstagande 2006-01-24 (dnr 131 42806-06/111).

¹⁷⁷ Prop. 2008/09:83 s. 51f.

¹⁷⁸ Prop. 2008/09:83 s. 52.

¹⁷⁹ Se lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 1 och 3 §§.

¹⁸⁰ Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 2 §.

¹⁸¹ En ägarlägenhetsenhet är ägarlägenhet och tomtmark för sådan byggnad enligt 4 kap. 5 § FTL.

3.3.4 Lagen om kommunal fastighetsavgift (2007:1398)

Bestämmelser om kommunal fastighetsavgift finns i lagen (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift (FAvL). Som ovan nämnts så trädde lagen i kraft den 1 januari 2008 och är tillämplig för första gången vid 2009 års taxering.¹⁸²

Efter lagändring i 1 § så skall det numera betalas kommunal fastighetsavgift för ägarlägenhetsenheter. Den kommunala fastighetsavgiften för en ägarlägenhet år 2008 är 6000 kr eller högst 0,75 % av taxeringsvärdet, samma som gäller för småhus.¹⁸³ Den skattskyldige är den som vid ingången av året är ägare till fastigheten.¹⁸⁴ Det är alltså högre avgift för en ägarlägenhet än för en bostadsrätt, och det blir ägaren till lägenheten som själv får betala den.

Som tidigare nämnts så kommer fastighetsavgiften för år 2009 och senare kalenderår att öka eller minska beroende på inkomstbasbeloppets förändring.¹⁸⁵ Nybyggda ägarlägenheter åtnjuter befrielse från kommunal fastighetsavgift de första fem åren och halv fastighetsavgift fem år därefter.¹⁸⁶

¹⁸² Prop. 2008/09:83 s. 55.

¹⁸³ 3 § FAvL.

¹⁸⁴ 2 § FAvL.

¹⁸⁵ 3 § 2 st. FAvL.

¹⁸⁶ 6 § FAvL.

4 En neutral bostadsbeskattning?

4.1 SOU 2000:34 – Likformig och neutral fastighetsbeskattning

Regeringen tillsatte den 19 mars 1998 en kommitté, Fastighetsbeskattningskommittén, som fick till uppdrag att se över och utvärdera den löpande beskattningen av bostäder. Någon liknande utredning har till min kännedom inte genomförts sedan dess. Fastighetskommittén hade två grundläggande principiella frågor att ta ställning till. Den första frågan rörde fastighetsbeskattningens roll inom kapitalinkomstbeskattningen. Den andra frågan gällde kravet på skattemässig neutralitet mellan olika upplåtelseformer. Kommittén utgick i sitt uppdrag från boendeformerna egnahem¹⁸⁷, hyresrätt och bostadsrätt i äkta privatbostadsföretag.¹⁸⁸

Slutbetänkandet lades fram den 1 maj 2000 genom SOU 2000:34. Till den andra frågan om neutralitet mellan olika upplåtelseformer ingick dels att precisa innebörden av neutralitetskravet och dels att undersöka hur dåvarande skatteregler förhöll sig till neutralitetsmålet.¹⁸⁹ I detta avsnitt kommer jag att ta avstamp i kommitténs slutsatser för att sedan diskutera hur nuvarande skatteregler om bostadsrätter och ägarlägenheter förhåller sig till målet om neutralitet.

Ägarlägenheter fanns naturligtvis inte som boendeform vid tidpunkten för kommitténs utredning, utan jag har istället valt att behandla de jämförelser som rör egnahem och bostadsrätter. Detta eftersom beskattningen av ägarlägenheter till stor del överensstämmer med småhusbeskattningen. Hänsyn kommer naturligtvis att tas till det faktum att vissa förändringar inom skattelagstiftningen har ägt rum sedan utredningen presenterades.

4.2 Neutralitetsbegreppet

Redan när kommittén utförde sitt uppdrag kritiserades skatteregler rörande fastighetsbeskattning från olika håll, då det ansågs att målet om neutralitet mellan olika boendeformer inte uppfylldes. Så är fallet än idag, vilket bl.a. framkom när regler om ägarlägenheter skulle införas. Vad neutralitet i detta sammanhang egentligen hade för innebörd var dock ingen självklarhet.

¹⁸⁷ Egnahem definierades aldrig i utredningen, men är enligt nationalencyklopedin en allmän benämning på småhus bebodda av ägaren. Troligtvis åsyftas en privatbostadsfastighet enligt 2 kap. 13 § IL.

¹⁸⁸ SOU 2000:34 s. 27f.

¹⁸⁹ SOU 2000:34 s. 27f.

Olika deltagare i debatten hade olika syn på saken.¹⁹⁰ Kommittén hade därför till uppgift att ta fram en avgränsad och tydlig definition på vad kravet på skattemässig neutralitet innebar.¹⁹¹

En utgångspunkt för kommittén var att beskattningen av privatbostäder utgör en del av kapitalinkomstbeskattningen. Det främsta motivet bakom beskattningen av bostadstillgångar blir då att uppnå likformighet i beskattningen mellan dessa och andra kapitaltillgångar. Den som väljer att placera sitt kapital i en bostad skall inte gynnas skattemässigt framför innehavare av andra typer av kapital, dels av rättviseskäl och dels eftersom man vill undvika att en alltför stor del av sparande och investeringar styrs till bostadssektorn.¹⁹² Mot den bakgrunden ansåg kommittén att neutralitetsmålet i bostadsbeskattningen skulle definieras med hänvisning till de effekter som skattereglerna har på den enskildes val av upplåtelseform och sparform.¹⁹³

Fastighetskommittén beaktade hur tidigare utredningar¹⁹⁴ uppmärksammat målet om skattemässig neutralitet mellan olika boendeformer. Någon tydlig definition av neutralitetsbegreppet hade inte gjorts, däremot kunde man ur argumentationen till olika förslag få en uppfattning om hur begreppet hade tolkats. De tidigare utredningarna gav uttryck för uppfattningen att skattemässig neutralitet i detta sammanhang innebär att de olika typer av inkomster eller förmåner och kostnader som är förknippade med bostaden behandlas på ett likvärdigt sätt i beskattningen av olika upplåtelseformer.¹⁹⁵

Denna definition ansåg kommittén vara nära förknippad med det likformighetsmål i kapitalinkomstbeskattningen som skall prägla fastighetsbeskattningen. Bakom likformighetsmålet ligger olika syften och principer. Som tidigare nämnts vill man bl.a. begränsa skattereglernas inverkan på hur den enskilde disponerar över sina ekonomiska tillgångar. Det finns även ett rättvisemål som innebär att inkomstbeskattningen skall utformas dels för att få till stånd en viss inkomstutjämnning och dels så att personer med samma faktiska inkomst betalar lika mycket skatt. Andra mål, t.ex. bostadspolitiska, skall uppnås genom andra tillvägagångssätt än beskattning.¹⁹⁶

Kommittén fann ingen anledning till att frångå dessa principer för inkomstbeskattningens utformning och stannade för ett neutralitetsbegrepp som är likalydande med tidigare utredningars. För att uppnå neutralitet skall alltså, enligt kommittén, olika typer av inkomster och kostnader hänförliga

¹⁹⁰ En uppfattning var att neutralitetsmålet skulle formuleras som ett krav på att boende i olika upplåtelseformer skall betala lika mycket skatt per kvadratmeter bostadsyta. En annan var att bostadsbeskattningen skulle utformas för att utjämna skillnaderna i bostadsutgifter mellan upplåtelseformerna. Se vidare SOU 2000:34 s. 278f.

¹⁹¹ SOU 2000:34 s. 277.

¹⁹² SOU 2000:34 s. 16.

¹⁹³ SOU 2000:34 s. 277.

¹⁹⁴ Se SOU 1992:47 och SOU 1994:57.

¹⁹⁵ SOU 2000:34 s. 280.

¹⁹⁶ SOU 2000:34 s. 280f.

till boendet behandlas på ett likvärdigt sätt i beskattningen oavsett vilken upplåtelseform man väljer. De offentliga regelverk som finns skall, åtminstone i skattehänseende, inte gynna någon upplåtelseform framför de andra.¹⁹⁷

4.2.1 Betydelsen av priseffekter för neutralitetsproblemet

Om en upplåtelseform beskattas hårdare än övriga kan denna bristande neutralitet i beskattningen i viss mån motverkas av priseffekter. En hårdare beskattning torde nämligen leda till minskad efterfrågan och därmed lägre priser på den utsatta upplåtelseformen. Ett lägre pris leder till lägre boendekostnader och köparen kompenseras på så sätt för det högre skatteuttaget.¹⁹⁸

I denna situation kommer dock inte neutralitetsmålet att uppfyllas. Tillgången på bostäder i olika upplåtelseformer kan komma att påverkas och den skattemässigt missgynnade bostadsformen minskar eventuellt. I neutralitetsmålet ingår att man vill undvika att styra över hur de olika upplåtelseformerna fördelar sig över det totala bostadsbeståndet. En olikformig beskattning av olika upplåtelseformer skall därför betraktas som ett neutralitetsproblem, även om skatteeffekterna på boendekostnaderna motverkas av priseffekter. Att priseffekter kan uppstå är dock något som man bör vara medveten om när man diskuterar neutralitetsmålet.¹⁹⁹

4.3 Neutralitet mellan boende i bostadsrätt och egnahem enligt SOU 2000:34

Det kan inledningsvis noteras att endast äkta privatbostadsföretag kommer att beröras samt att de skatteregler som gällde när kommittén gjorde sin utredning eventuellt saknar giltighet idag. Utgångspunkten för kommittén var att bostadsrätter utgör en form av ägarbostäder jämförbara med egnahem, då bostadsrättsinnehavaren precis som den egnahemsägaren har gjort en kapitalplacering i sin bostad. Det rör sig dock om ett indirekt ägande i bostadsrättsinnehavarens fall.²⁰⁰

Med likformighetsmålet och målet om neutralitet mellan boendeformer som riktlinjer ansåg kommittén att värdet av det kapital som bostadsrätts-

¹⁹⁷ SOU 2000:34 s. 281.

¹⁹⁸ SOU 2000:34 s. 282f.

¹⁹⁹ SOU 2000:34 s. 283.

²⁰⁰ SOU 2000:34 s. 349f.

lägenheten utgör samt avkastningen²⁰¹ av detta kapital borde fastställas på samma grunder som för egnahem. Avkastningen borde även belastas med samma skattesats som för egnahem. Den skattemässiga behandlingen av kostnader relaterade till boendet borde även vara densamma för egnahem och bostadsrätter.²⁰²

Det fanns enligt kommittén två grundläggande brister med dåvarande taxerings- och beskattningsregler i förhållande till neutralitet. Till att börja med ansåg man att bostadsrättsfastigheternas taxeringsvärden i många fall inte korrekt speglade de i fastigheten belägna bostadsrättslägenheternas marknadsvärde. Den totala skattesatsen översteg dessutom den skattesats som gällde för egna hem. Den andra grundläggande bristen rörde den skattelättnad föreningarna erhöll p.g.a. dåvarande regler om avdrag för utgiftsräntor. Denna skattelättnad var oftast lägre än den som gällde för egnahemsägarens eller bostadsrättsinnehavarens personliga skuldräntor.²⁰³

För att komma till rätta med bristerna presenterade kommittén ett förslag som bestod av tre centrala delar. Den första delen gällde underlaget för beskattningen. För att kunna åstadkomma en neutral beskattning mellan ägandeformer ansåg kommittén att beskattningen måste baseras på ett underlag som speglar bostadsrättslägenhetens marknadsvärde. Nya regler behövde därför införas som kunde läggas till grund för taxeringen av bostadsrättsfastigheter.²⁰⁴

I korthet menade kommittén att marknadsvärdet för en bostadsrätt borde omdefinieras i fastighetsvärderingshänseende. Ett köp av en bostadsrätt på bostadsmarknaden avser nämligen inte lägenheten i sig, utan en andel i en bostadsrättsförening med en nyttjanderätt till en viss bostadsrättslägenhet. Det bedömdes därför som nödvändigt att även föreningens ekonomiska förhållanden beaktades. Kommittén ville att det skulle införas en särskild värderingsenhet för bostäder upplåtna med bostadsrätt, och att denna enhet skulle få ett taxeringsvärde som motsvarade 75 % av det omdefinierade marknadsvärdet.²⁰⁵

Den andra delen av förslaget gick ut på att fastställa skattesatsen på så sätt att skatteuttaget i förhållande till taxeringsvärdet blev samma som för egnahem. Den dåvarande schablonintäkten skulle fastställas till samma procentsats som för egnahem och man ville även slopa fastighetsskatten för bostäder som uppläts med bostadsrätt. Stödet till ny- och ombyggda bostadsrättsfastigheter skulle dessutom vara utformat på samma sätt som för

²⁰¹ Avkastningen i detta fall består av två delar. Den ena delen utgörs av den avkastning man skulle erhålla om ett kapital av motsvarande storlek placerades i någon riskfri, räntebärande tillgång. Det är framförallt denna del av avkastningen som den löpande beskattningen tar sikte på. Den andra utgörs av de värdeförändringar som äger rum under innehavstiden. Dessa förändringar beskattas i huvudsak genom reavinstskatten. Se vidare SOU 2000:34 s. 235f.

²⁰² SOU 2000:34 s. 358.

²⁰³ SOU 2000:34 s. 362.

²⁰⁴ SOU 2000:34 s. 350.

²⁰⁵ SOU 2000:34 s. 399.

egna hem. Detta innebar att för bostadsdelen av en fastighet skulle någon schablonintäkt inte tas upp de första fem åren efter färdigställandet och endast halva schablonintäkten skulle tas upp de följande fem åren därefter. Kommittén ansåg även att bostadsrättsföreningar borde beskattas i inkomstslaget kapital vad gällde schablonbeskattningen.²⁰⁶

Den tredje och sista delen av förslaget handlar om räntekostnader för bostadsrättslägenheter. Skattemässig neutralitet mellan boende i bostadsrätt och egnahem förutsatte enligt kommittén att räntekostnaderna för en bostadsrättslägenhet medförde lika stor skattelättnad som för egnahemsägarens räntekostnader. Detta oavsett om lånen hade tagits av föreningen eller bostadsrättsinnehavaren. Reglerna behövde därför ändras så att skattelindringen blev lika stor för räntekostnaderna. En konsekvens av detta skulle bli att dåvarande räntebidrag till privatbostadsföretag kunde avskaffas.²⁰⁷

4.4 Neutralitet mellan boende i bostadsrätt och ägarlägenhet

Till detta avsnitt kan det återigen erinras om att endast privatbostäder i äkta privatbostadsföretag kommer att behandlas nedan. En viktig utgångspunkt är att man med införandet av beskattningsregler för ägarlägenheter inte har försökt reformera boendebeskattningen i sin helhet eller haft som uttalat mål att åstadkomma en neutral bostadsbeskattning mellan olika former av boende. Eventuella neutralitetsproblem har man alltså inte försökt lösa genom den nya lagstiftningen.²⁰⁸

För att neutralitet skall föreligga enligt kommitténs definition skall olika typer av inkomster och kostnader hänförliga till boendet behandlas på ett likvärdigt sätt i beskattningen oavsett vilken boendeform man väljer. Med detta i bakhuvudet är det nu dags att ta upp specifika exempel på bostadsbeskattning och granska om det föreligger neutralitet mellan boende i bostadsrätt och ägarlägenhet.

Om man ser till inkomster av andrahandsuthyrning inledningsvis, så tillåts ägarna till båda boendeformerna göra ett schablonmässigt avdrag på 12.000 kr. Ägaren till en ägarlägenhet får sedan göra ett ytterligare avdrag med 20 % av hyresintäkten och ägaren till en bostadsrätt får göra avdrag för den hyra eller avgift som man betalar till bostadsrättsföreningen.²⁰⁹ Inget avdrag får överstiga hyresintäkten.²¹⁰ Till viss del råder neutralitet enligt min mening. Det schablonmässiga avdraget ser identiskt ut i båda fallen, däremot anser jag att det ytterligare avdraget som tillåts inte är neutralt

²⁰⁶ SOU 2000:34 s. 358.

²⁰⁷ SOU 2000:34 s. 358f.

²⁰⁸ Prop. 2008/09:83 s. 30.

²⁰⁹ Denna skillnad i avdrag motiveras inte i förarbetena till IL. Se prop. 1999/2000:2.

²¹⁰ 42 kap. 30-32 §§ IL.

utformat. Det är svårt att spekulera i, men jag anser att det är troligt att en avgift till en bostadsrättsförening utgör mer än 20 % av den totala hyran en person kan ta för en andrahandsuthyrning av en bostadsrättslägenhet. Detta skulle leda till att inkomster från andrahandsuthyrning av en ägarlägenhet beskattas hårdare. Inkomsterna behandlas inte på ett helt likvärdigt sätt och neutralitet kan därför inte sägas föreligga.

När det gäller kapitalvinstbeskattningen anser jag att det råder neutralitet i beskattningen mellan bostadsrätter och ägarlägenheter. Man använder samma beräkningssystem och en eventuell vinst eller förlust behandlas på samma sätt. En vinst beskattas till 22/30-delar och en förlust kan dras av till 50 %.²¹¹ Kostnader hänförliga till boendet, såsom förbättringsutgifter och anskaffningsutgifter, medges avdrag på lika villkor. Samma gäller utgifter för avyttringen.²¹² Båda boendeformerna omfattas även av uppskovsreglerna i 47 kap. IL under samma förutsättningar. För mig varken gynnas eller missgynnas någon boendeform framför den andra i detta sammanhang. Det framstår inte som svårare skattemässigt att avyttra en ägarlägenhet än en bostadsrätt.

Den beskattning som ovan diskuterats rör beskattningen av en fysisk person. I äkta privatbostadsföretag sker dock beskattningen både på individ- och föreningsnivå. Detta förhållande uppmärksammades i SOU 2000:34 och delar av förslagen berörde skillnaden mellan beskattningen av en fysisk person och en bostadsrättsförening. Här nedan kommer nu den beskattning som främst rör bostadsrättsföreningen att behandlas.

En av de ändringar som kommittén efterlyste för att uppnå en neutral fastighetsbeskattning var att stödet till ny- och ombyggda bostadsrättsfastigheter skulle vara utformat på samma sätt som för egna hem. Detta förslag har enligt min uppfattning genomförts på så sätt att nybyggda ägarlägenheter, småhus och bostadshyreshus på lika villkor är befriade från fastighetsavgift under de första fem åren och att endast halva fastighetsavgiften behöver betalas fem år därefter.²¹³ Fastighetsavgiften erläggs av ägaren till en ägarlägenhet och av bostadsrättsföreningen för en bostadsrätt. I detta avseende får man enligt min mening säga att beskattningen är neutral.

Kommittén ville förändra värderingen av bostadsrättsfastigheter eftersom man ansåg att det korrekta marknadsvärdet inte framkom i taxeringshänseende. Någon sådan ändring har inte skett så vitt jag vet. Frågan om att förändra värderingssystemet blir dock inte relevant när man diskuterar neutralitet mellan bostadsrätter och ägarlägenheter. Detta eftersom båda boendeformerna utgår från samma värderingsmodell, under förutsättning att bostadsrättsfastigheten rymmer minst tre familjer. Kritik har även riktats mot att denna modell används för ägarlägenheter. Man frånfäller den eftersträvade neutraliteten i förhållande till småhus, vilket kan upplevas som

²¹¹ 45 kap. 33 § IL och 46 kap. 18 § IL.

²¹² 44 kap. 14 § IL.

²¹³ 6 § FAvL.

inkonsekvent.²¹⁴ Det kan även vara svårt att få fram det verkliga marknadsvärdet för ägarlägenheter med denna värderingsmodell.²¹⁵

Medan boendeformernas taxeringsvärden beräknas enligt samma regler så används inte samma skattesatser och avgiftsbelopp. En bostadsrättsförening skall betala 0,4 % av taxeringsvärdet och en ägare till en ägarlägenhet 1,0 % av taxeringsvärdet i statlig fastighetsskatt för bostäder under uppförande.²¹⁶ För en bostadsrättslägenhet skall föreningen betala 1200 kr eller högst 0,4 % av taxeringsvärdet i kommunal fastighetsavgift. För en ägarlägenhet är den kommunala fastighetsavgiften 6000 kr eller högst 0,75% av taxeringsvärdet.

Dessa skillnader i kommunal fastighetsavgift motiveras inte i förarbetena. Lagstiftaren konstaterar endast att man med dessa beloppssiffror behåller den relation i skatteuttag som tidigare gällt med den statliga fastighetsskatten, nämligen att en småhusägare i genomsnitt betalar fem gånger mer i fastighetsskatt än den som är bosatt i ett flerbostadshus. Det finns inte heller något intresse av att differentiera avgiften, t.ex. att man tar hänsyn till fastighetens värde eller läge i landet.²¹⁷

Boverket ansåg som remissinstans vid införandet av beskattningsregler för ägarlägenhet att det inte torde uppkomma någon mer omfattande marknad för ägarlägenheter p.g.a. dessa skillnader i skatteuttag. Skattebetalarnas Förening som även var remissinstans menade att det var inkonsekvent att använda ett annat underlag för uttag av kommunal fastighetsavgift för ägarlägenheter än för bostadslägenheter i hyreshus. Detta eftersom ägarlägenheter i de flesta fall torde utgöra en del i en hyreshusenhet. Följden av detta kunde bli att ägarlägenheter missgynnades skattemässigt enligt föreningen.²¹⁸

Regeringen gjorde bedömningen att det trots skillnaderna i beskattningen kommer att finnas en marknad för ägarlägenheter och uttalade att skillnaderna får accepteras. Utgångspunkten för beskattning av ägarlägenheter är som bekant att upprätthålla neutralitet i förhållande till småhus, vilket nu sker.²¹⁹ Neutralitet mellan bostadsrätter och ägarlägenheter föreligger dock inte i detta hänseende enligt mig.

Jag instämmer i Skattebetalarnas Förenings remissyttrande om att det är inkonsekvent att använda samma värderingsmodell men inte samma skattesats för de båda boendeformerna. Om det förhindrar att en marknad för ägarlägenheter uppstår vågar jag inte uttala mig om, men det ökar ju självklart boendekostnaden för ägaren till en ägarlägenhet och torde vara en stor konkurrensnackdel. Även om en bostadsrättsinnehavare indirekt betalar sin egen fastighetsavgift genom sin avgift till föreningen så märks avgiften

²¹⁴ Se prop. 2008/09:83 s. 36f.

²¹⁵ Prop. 2008/09:83 s. 37f.

²¹⁶ 3 § FSL.

²¹⁷ Prop. 2007/08:27 s. 78ff.

²¹⁸ Prop. 2008/09:83 s. 53ff.

²¹⁹ Prop. 2008/09:83 s. 54ff.

inte på samma sätt som när man måste betala den själv, enligt min mening. Det är dessutom stor skillnad på summorna.

För kommittén var en viktig del i att uppnå neutralitet mellan egnahem och bostadsrättslägenheter att räntekostnader skulle medföra lika stor skattelättnad för ägarna till respektive boendeform. HSB Riksförbund är idag av samma åsikt vad gäller ägarlägenheter och bostadsrätter.²²⁰ Ägaren till en ägarlägenhet eller en bostadsrätt får göra fullt avdrag för sina räntekostnader.²²¹ En bostadsrättsförening får däremot inte göra några avdrag för sina räntekostnader.²²² Detta missgynnar troligtvis de bostadsrättsföreningar som är högt belånade. Eftersom ränteutgifter inte behandlas likvärdigt i detta fall anser jag inte att det råder en neutral beskattning.

HSB ger två olika förslag på hur ränteavdragen kan vara utformade för att uppnå en rättvis behandling av kostnaderna. För det första kan bostadsrättsföreningen ges en skattereduktion som motsvarar fysiska personers avdragsrätt. Man menar att månadsavgifterna då skulle kunna minska med motsvarande belopp. Det andra förslaget går ut på att bostadsrättsföreningen betalar ränteavgifterna på fastighetslånen och att bostadsrättsinnehavaren sedan har avdragsrätt för dessa kostnader i förhållande till sitt andelstal i föreningen. Om det förelåg avdragsrätt på lika villkor skulle enligt HSB bostadsrättsföreningen kunna ta upp en större del av kapitalkostnaden i föreningen. Detta skulle leda till lägre insatser och möjlighet för fler att förvärva en bostadsrätt. Även finansiering vid renovering och ombyggnad av föreningens fastighet skulle underlättas. Allt sammantaget skulle det leda till större rättvisa mellan ägandeformerna med lika villkor för ränteavdrag enligt HSB.²²³

För mig framstår det som märkligt att reglerna för räntekostnader inte är likvärdiga för ägarlägenheter och bostadsrätter. Det torde vara en konkurrensnackdel, särskilt för de föreningar som är högt belånade. Reglerna för beskattning av bostadsrätter gjordes som tidigare nämnts om till år 2007, då möjligheten till avdrag för ränta avskaffades för bostadsrättsföreningar. Varför man då valde att gynna de äldre och obelånade föreningarna framför de med högre belåning är för mig oklart. Att neutralitetsaspekten inte heller var en faktor som särskilt uppmärksammades är lite besynnerligt.

Det är tydligt på marknaden för bostadsrätter att lägenheter i föreningar med god ekonomi har ett högre utgångspris än övriga lägenheter. Här visar sig alltså priseffekter som motverkar skatteskillnaderna. Särskilt i storstadsområden finns det dock både småhus och bostadsrättslägenheter

²²⁰ Neutrala villkor behövs nu - <http://www.hsb.se/omhsb/fakta/vad-hsb-tycker-i-bostadsfragan/neutrala-villkor-behovs-nu/>.

²²¹ 42 kap. 1 § IL.

²²² 39 kap. 25 § IL.

²²³ Neutrala villkor behövs nu - <http://www.hsb.se/omhsb/fakta/vad-hsb-tycker-i-bostadsfragan/neutrala-villkor-behovs-nu/>.

som pris- och storleksmässigt är jämförbara. Samma skulle eventuellt kunna ske med ägarlägenheter och bostadsrätter. Preiseffekter är alltså inte en självklarhet, och saknar för övrigt betydelse för neutralitetsfrågan.

Att fler skulle kunna förvärva en bostadsrätt om man gjorde om reglerna som HSB menar tror jag är en sanning med modifikation. Det kan nog vara en fråga om utbud och efterfrågan enligt min mening. Vissa områden kommer alltid att ha ett högre kvadratmeterpris än andra, och att alla föreningar får bättre ekonomi tror jag inte kommer att påverka prisskillnaderna särskilt mycket. Däremot instämmer jag i både kommitténs och HSB:s åsikt om att en neutral beskattning kräver lika regler för ränteutgifter.

Avslutningsvis ansåg Villaägarna vid införandet av regler om beskattning av ägarlägenheter att likvärdiga regler mellan bostadsrätter och ägarlägenheter krävde att stämpelskatten avskaffades och ersattes av en överlåtelseavgift som var lika för alla boendeformer.²²⁴ Ägaren till en ägarlägenhet skall betala 1,5 % i stämpelskatt på inköpspriset eller på taxeringsvärdet om det är högre. Om man vill göra en inteckning på sin fastighet och ta ut pantbrev skall man betala ytterligare 2 % i stämpelskatt på inteckningsbeloppet.²²⁵ Samma regler gäller för en bostadsrättsförening, men inte för en bostadsrättsinnehavare. Stämpelskatten betalas alltså av föreningen och kan på så vis slås ut på alla medlemmar.

Jag anser att skattereglerna i det här fallet i teorin är neutralt utformade. Samma regler gäller för bostadsrättsföreningen som för ägaren till en ägarlägenhet. I praktiken kommer dock reglerna inte upplevas som neutrala. Villaägarna använder ett exempel där den som köper en bostadsrätt för 20 miljoner kronor inte betalar någon stämpelskatt alls, medan den som köper en villa för 2 miljoner kronor måste betala minst 30.000 kr i skatt vid förvärvet.²²⁶ Med det i beaktande anser jag att procentsatsen åtminstone borde sänkas när det är småhus eller ägarlägenheter som förvärvas av fysiska personer. Det framstår för mig som en tydlig konkurrensnackdel att man måste betala stämpelskatt endast vid förvärv av en ägarlägenhet men inte vid förvärv av en bostadsrätt. Självklart får man ta hänsyn till att det föreligger civilrättsliga skillnader mellan upplåtelseformerna, men ur en ren skatterättslig synvinkel förefaller det mindre rättvist och neutralt.

²²⁴ Prop. 2008/09:83 s. 57.

²²⁵ Lag (1984:404) 8,9, 21 och 24 §§.

²²⁶ Remissyttrande över promemorian Förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter. – <http://www.villaagarna.se/pls/portal/docs/1/772608.PDF/>.

5 Analys och sammanfattande slutsatser

Ett antal år har passerat sedan Fastighetskommittén genomförde sin utredning om en neutral och likformig fastighetsbeskattning. Redan då påtalades de brister som fanns i den dåvarande bostadsbeskattningen och kommittén kom med vissa förslag för att kunna uppnå en mer neutral bostadsbeskattning. Kommitténs förslag genomfördes aldrig och någon ny liknande utredning har inte gjorts sedan dess så vitt jag vet. När skatteregler om ägarlägenheter infördes var det inte på tapeten att försöka reformera boendeskattningen utan man valde istället att införliva regler i ett redan befintligt system.

I denna uppsats har jag undersökt beskattningen av bostadsrätter och ägarlägenheter. Bostadsrätter beskattas både på individ- och föreningsnivå. Beroende på om det är ett s.k. äkta eller oäkta privatbostadsföretag skiljer sig beskattningen åt. Endast ägaren till en ägarlägenhet är föremål för beskattning av sin bostad. Båda boendeformer beskattas löpande och inom kapitalvinstbeskattningen. Jag har sedan använt mig av Fastighetskommitténs definition av neutralitet och kommit fram till att beskattningen mellan ägarlägenheter och bostadsrätter inte är neutral på ett antal punkter. Här kan bl.a. nämnas ränteavdragsmöjligheter, den statliga fastighetskatten och den kommunala fastighetsavgiften samt stämpelskatten.

I remissyttrandena till lagförslaget om skatteregler för ägarlägenheter efterfrågas fortfarande neutrala regler mellan boendeformer. Särskilt intresseorganisationer såsom HSB och Villaägarnas riksförbund påtalar de konkurrensnackdelar och ”orättvisor” som finns med nuvarande skillnader i bostadsbeskattningen. Detta säger till mig att det fortfarande finns ett behov eller en önskan om en neutral fastighetsbeskattning.

För många är nog förvärvet av en bostad det största köp man någonsin genomför. Det finns många faktorer som spelar in när man väljer sitt hem, men beskattningen skall inte vara en av dem. Detta är det primära syftet bakom neutralitetsmålet i detta sammanhang.²²⁷ Eftersom neutralitet är en viktig princip inom skatterätten anser jag i likhet med HSB och Villaägarna att en neutral bostadsbeskattning är en viktig fråga som lagstiftaren borde ta sig an inom en snar framtid.

Jag kan inte på rak arm uttala mig om vilken boendeform av ägarlägenheter och bostadsrätter som gynnas främst av nuvarande skillnader i beskattningen, jag kommer dock att göra en försiktig gissning nedan. Frågan om vem som gynnas mest är beroende av ett antal faktorer, t.ex. bostadsrättsföreningens ekonomi, och båda former har sina fördelar. För

²²⁷ SOU 2000:34 s. 283.

ägarlägenheter är obegränsade ränteavdragsmöjligheter kanske den främsta. Det finns dessutom civilrättsliga fördelar, som dock inte skall uppmärksammas vidare i detta sammanhang. Bostadsrätten åtnjuter en mildare löpande beskattning med t.ex. lägre kommunal fastighetsavgift och generösa villkor för inkomster av andrahandsuthyrning. Dessutom behöver ägaren till en bostadsrätt inte betala stämpelskatt vid sitt förvärv eller uttagande av pantbrev.

Jag tror att det som kanske främst påverkar en köpare när man väljer vilken upplåtelseform som man vill investera i är avgifterna förknippade med den. I detta sammanhang kan erinras om prisseffekters påverkan, men jag väljer att bortse från dessa nu eftersom de inte skall beaktas i neutralitetsmålet. Om en ägarlägenhet prismässigt skall kunna konkurrera med en bostadsrätt tror jag att de kostnader som motsvarar föreningens avgift varje månad bör vara relativt låga.

Om vi använder oss av ett konstruerat exempel där en bostadsrätt och en ägarlägenhet är identiska vad gäller storlek och läge, kostar lika mycket att förvärva och där lånen är lika stora och medför samma kostnader för ägaren så kan detta visas. Ägarna får göra avdrag för sina räntekostnader i båda fallen. Bostadsrättsinnehavaren kommer att få betala en avgift till föreningen som bl.a. skall täcka förenings skatteavgifter, kostnader för gemensamma utrymmen, underhåll och reparation etc. men inte mer. Ägarlägenhetsinnehavaren kommer troligtvis att betala en avgift till samfälligheten för bruk av gemensamhetsanläggningar, en årlig kommunal fastighetsavgift samt stämpelskatt vid förvärvet.

Dessa utgifter för en ägarlägenhetsinnehavare sammanlagda måste vara i någorlunda proportion till föreningsavgiften för att det skall vara ekonomiskt lönsamt att välja en ägarlägenhet enligt mig. Som en parentes kan tilläggas att ägaren till en bostadsrätt vid förvärvet eventuellt kan få erlägga en mindre överlåtelse- och pantavgift till bostadsrättsföreningen, men detta är inte att betrakta som en skatt.

Mitt exempel kanske inte är helt realistiskt men visar på den extra kostnad som skatteutgifterna utgör för den enskilde köparen. I detta sammanhang är det värt att beakta att vissa bostadsrättsföreningar har exceptionellt låga eller helt saknar månadsavgifter. En ägarlägenhet har stora konkurrensnackdelar mot en bostadsrätt belägen i en sådan förening. En försiktig gissning från min sida är alltså att ägarlägenheter i vissa fall kommer att missgynnas av nuvarande beskattningsregler.

Även om den enskilde köparen kanske inte är medveten om att det är just skatter som påverkar valet av upplåtelseform, tror jag att skatter spelar en stor roll för de kostnader som en bostad är förknippad med och att de på så vis indirekt påverkar en köpares val. Därför anser jag inte att man i nuläget kan säga att bostadsbeskattningen inte kan komma att styra människors val av upplåtelseform och att neutraliteten inom beskattningen upprätthålls, åtminstone vad gäller bostadsrätter och ägarlägenheter. En förändring är

därför påkallad om lagstiftaren vill upprätthålla neutralitet inom bostadsbeskattningen.

Om lagstiftaren väljer att göra ändringar inom det befintliga skattesystemet för beskattning av bostäder anser jag att främst ränteavdragsmöjligheter och stämpelskatten borde uppmärksammas. Dessa två företeelser kan skapa särskilt stora skillnader i beskattningen enligt mig. Man kan ställa sig undrande till varför lagstiftaren tog bort rätten till avdrag för ränteutgifter för några år sedan och på så sätt gjorde ”rika” föreningar ännu mer rika. Om stämpelskatten finansierar inskrivningsmyndighetens verksamhet på något sätt kan det i viss mån berättiga skattens existens. Det borde samtidigt inte finnas något som hindrar att bostadsrättsinnehavare även skall kunna erlägga stämpelskatt, såsom Villaägarna har föreslagit.

Vid en större reformering skulle det enligt min mening, i likhet med Fastighetskommitténs förslag, vara önskvärt med en ny modell för fastighetsvärdering inom FTL för bostadsrätter och även ägarlägenheter. Om inte lägenheternas rätta taxeringsvärden framkommer med nuvarande modeller kommer avgifterna inte att vara korrekta. Detta har betydelse för bl.a. stämpelskatten för ägarlägenheter och den kommunala fastighetsavgiften. Jag anser även att en differentierad statlig fastighetsskatt eller kommunal fastighetsavgift borde övervägas. I viss mån kan man dock beakta vissa faktorer genom att taket sätts med hänsyn till taxeringsvärdet. Men det kan framstå som märkligt t.ex. att en etta och en tiorumslägenhet kan kosta lika mycket i kommunal fastighetsavgift för en bostadsrättsförening.

Sammanfattningsvis så anser jag alltså att en ny och mer neutral bostadsbeskattning borde införas av lagstiftaren. Jag anser att den nuvarande lagstiftningen kan skapa konkurrensnackdelar för olika boendeformer och att skatterna åtminstone indirekt kommer att påverka köparna när man väljer upplåtelseform. Detta är en icke önskvärd situation som gör att målet om neutralitet inom bostadsbeskattningen och även beskattningen i stort inte kommer att kunna uppfyllas.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1999/2000:2	Inkomstskattelagen.
Prop. 2006/07:1	Budgetproposition 2007.
Prop. 2007/08:27	Avskaffad statlig fastighetsskatt m.m..
Prop. 2008/09:83	Taxering och beskattning av ägarlägenheter.
Prop. 2008/09:91	Ägarlägenheter.
SOU 1992:47	Avreglerad bostadsmarknad.
SOU 1994:57	Beskattning av avkastning på egna hem.
SOU 2000: 34	Likformig och neutral fastighetsbeskattning.

Litteratur

Lodin, Sven-Olof m.fl.	<i>Inkomstskatt: en läro- och handbok i skatterätt</i> , del 2, tolfte upplagan, Studentlitteratur, 2009.
Uggla, Ingrid	<i>Bo i bostadsrätt</i> , tredje upplagan, Norstedts juridik AB, 2007.

Artiklar

Melz, Peter	<i>Något om inkomstbeskattning av s.k. oäkta privatbostadsföretag</i> , Skattenytt nr 11, 2000, s. 617-628.
-------------	---

Övriga källor

SKV 321 utgåva 8	Försäljning av bostadsrätt.
SKV 378 utgåva 5	Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar.
SKV 379 utgåva 15	Försäljning av småhus.

SKV A 2008:25 Skatteverkets allmänna råd om gränsdragning mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag samt beskattning av oäkta bostadsföretag och dess medlemmar, den 21 november 2008.

Skatteverkets ställningstagande, 2006-11-24, (dnr 131 42806-06/111).

Skatteverkets ställningstagande, 2007-10-30, Utländska s.k. ägarlägenheter vid tillämpning av inkomstskattelagen, (dnr 131 649571-07/111).

World wide web

Eleonor Alhager, Beskattning av ägarlägenheter. Hämtat från
<http://www.jur.uu.se/Portals/5/IFF/Agar/Beskattning_april_2009.pdf>.
Hämtat 22 december 2009.

Försäljning av ägarlägenhet – Skatteverket. Hämtat från
<<http://www.skatteverket.se/fastighetbostad/privat/forsaljningavprivatbostad/beraknavinstellerforlust/forsaljningavagarlagenhet.4.76a43be412206334b89800043018.html>>. Hämtat den 22 december 2009.

Neutrala villkor behövs nu. Hämtat från
<<http://www.hsb.se/omhsb/fakta/vad-hsb-tycker-i-bostadsfragan/neutrala-villkor-behovs-nu/>>. Hämtat den 28 december 2009.

Remissyttrande över promemorian Förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter. Hämtat från
<<http://www.villaagarna.se/pls/portal/docs/1/772608.PDF>>. Hämtat den 28 december 2009.

Rättsfallsförteckning

RÅ 2008 ref. 5.