



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Sarah von Liewen

# Beskattning av bostadsrätt

Examensarbete  
20 poäng

Handledare Christina Möell

Skatterätt

Termin 9

# Innehåll

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>1</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>2</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>3</b>
1.1 Bakgrund	3
1.2 Syfte	3
1.3 Problemformulering	3
1.4 Avgränsning	4
1.5 Metod och material	4
1.6 Disposition	4
<b>2 BOSTADSRÄTT</b>	<b>6</b>
2.1 Bostadsrättsbegreppet	6
2.2 Bostadsrätten	7
2.3 Privatbostadsrätt och näringsbostadsrätt	7
<b>3 BOSTADSBESKATTNINGEN</b>	<b>9</b>
<b>4 ÄKTA PRIVATBOSTADSFÖRETAG</b>	<b>11</b>
4.1 Gränsdragning mellan äkta och oäkta privatbostadsföretag	11
4.2 Gränsdragningsfrågans tillämpning	12
4.2.1 Kvalificeringsfrågan	16
4.2.2 Kvantifieringsfrågan	18
4.2.2.1 Marknadsvärdesfördelning	19
4.2.2.2 Bruksvärdesvärdering av lokalbostadsrätter	20
4.2.3 Komuners förvärv av bostadsrätter	20
4.2.4 Alternativa gränsdragningsmetoder	20
4.2.5 Fortsatt utredande	21
<b>5 BESKATTNING AV ÄKTA PRIVATBOSTADSFÖRETAG</b>	<b>22</b>
5.1 Beskattning av medlem i äkta privatbostadsföretag	22
5.2 Reavinstbeskattning	23
5.2.1 Vinstberäkning	24

5.5.2 Avsägelse	26
<b>5.3 Uppskovsavdrag</b>	<b>26</b>
5.3.1 Ursprungsbostad	26
5.3.2 Ersättningsbostad	27
5.3.2.1 Vederlaget för ersättningsbostaden	27
5.3.3 Uppskovsavdragets storlek	28
5.3.4 Särskilt tillägg	29
5.3.5 Försäljning av ersättningsbostaden	29
<b>6 EN NEUTRAL BESKATTNING AV BOSTADSRÄTTER</b>	<b>30</b>
<b>6.1 Beskattning av bostadsrätter</b>	<b>30</b>
6.1.1 Samma schablonintäckt för hela fastigheten	31
<b>6.2 Neutralitetsproblem med dagens regler</b>	<b>32</b>
6.2.1 En definition av bostadsrättslägenhetens marknadsvärde	33
6.2.1.1 Inverkan av föreningens ekonomi	34
6.2.1.2 Värdering av föreningens nettoskuld	36
6.2.1.3 Fastighetstaxeringslagen	36
6.2.1.4 Skattesubjekt	37
<b>6.3 Värderingen av bostadsrättslägenheterna</b>	<b>37</b>
6.3.1 BVKs värderingsmodell	38
6.3.2 FBUs värderingsmodell	39
<b>6.4 Fastighetsbeskattningskommittens synpunkter</b>	<b>41</b>
<b>7 SLUTSATSER</b>	<b>45</b>
<b>LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>47</b>
Offentligt tryck	47
Litteratur	47
Artiklar	47
<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>48</b>

# Sammanfattning

Bostadsrätter och andelar i bostadsförvaltande företag delas skatterättsligt in i äkta och oäkta bostadsrätter. Äkta bostadsrätter, eller andelar i äkta privatbostadsföretag som det heter efter införandet av Inkomstskattelagen, IL, har en lindrigare beskattning än de så kallat oäkta företagen. Därför är gränsdragningen mellan dessa former en viktig fråga.

För att räknas som äkta privatbostadsföretag krävs det att den verksamhet som består i att åt medlemmarna bereda bostäder i fastigheter som ägs av föreningen skall vara den klart övervägande delen av verksamheten. Det har under lång tid ansetts att det krävs att 60 procent av verksamheten ska hänföras till medlemsboendet för att det skall uppfylla kriteriet att vara den klart övervägande delen. Det finns det stöd för i praxis och förarbeten. RSV har även utfärdat rekommendationer som stadgar att 60 % av hela taxeringsvärdet för företagets fastighet belöper på de till medlemmarna med bostadsrätt upplåtna bostadslägenheterna krävs för att föreningen ska vara en äkta förening.

I debatten om beskattning av bostadsrätter har förts fram olika förslag på alternativa gränsdragningsbestämmelser.

Bostadsbeskattningen, särskilt beskattningen av bostadsrätter, har varit föremål för utredningar under många år. Den senaste utredningen är Fastighetsbeskattningskommitténs slutbetänkande Likformig och neutral fastighetsbeskattning SOU 2000:34. Den utredningen har mot bakgrund av målet med likformig beskattning av kapitaltillgångar och målet med skattemässig neutralitet mellan olika upplåtelseformer kommit fram till att beskattning av bostäder som upplåts med bostadsrätt bör baseras på ett underlag som speglar bostadens marknadsvärde. Marknadsvärdet bör definieras som bostadsrättens överlåtelevärde ökat med dess andel i föreningens finansiella nettoskuld och minskad med dess andel i föreningens realltillgångar utöver bostadsrättslägenheterna. Av praktiska skäl bör beskattningen ske på föreningsnivå. För att nå målet om likformighet i beskattningen av ägarbostäder bör föreningsfastigheter liksom egna hem beskattas i inkomstslaget kapital. Beskattningen bör ske genom en schablonintäkt som fastställs på samma sätt som för egna hem. Fastighetsskatten bör slopas. Vidare måste bostadsrättsföreningar garanteras samma skattelättnad för utgiftsräntor som egnahemsinnehavare för att kravet på likformighet ska uppnås.

# Förkortningar

BrF	Bostadsrättsförening
BrL	Bostadsrättslag (1991:614)
BVK	Bostadsrättsvärderingskommitten
EFL	Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar
FBU	Fastighetsbeskattningsutredningen
FBK	Fastighetsbeskattningskommittén
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
IL	Inkomstskattelag (1999:1229)
JB	Jordabalk
RSV	Riksskatteverket
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SIL	Lagen om statlig inkomstskatt
SOU	Statens offentliga utredningar
SRN	Skatterättsnämnden
TV	Taxeringsvärde
UAL	Lag (1993:1469) om uppskov vid byte av bostad

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Det har under senare tid varit en omfattande debatt om bostadsrättsmarknaden och beskattningen av bostadsrätter. Olika bostadsrättsorganisationer har framfört åsikter om orättvisorna i skattesystemet vad gäller ägda bostäder, villor och bostadsrätter. Man har framfört synpunkten att många bostadsrättsföreningar dubbelbeskattas, genom att de får betala både fastighetsskatt och i vissa fall inkomstskatt och att den sammanlagda skattebördan är högre för bostadsrätter än för villor.

På grund av det stora antalet ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt och det faktum att de flesta nybyggda lägenheter är bostadsrätter har också antalet bostadsrättsföreningar och bostadsrätter ökat. Det är därför en fråga som kommit att beröra allt fler.

Bakgrunden till att debatten blossat upp ligger till stor del i den häftiga prisutvecklingen på bostadsmarknaden, höjda taxeringsvärden och den låga räntenivån. Det har fört med sig att många bostadsrättsföreningar får betala inkomstskatt förutom den sedvanliga fastighetsskatten.

En annan viktig fråga i den här debatten har varit gränsdragningen mellan så kallade äkta och oäkta bostadsrättsföreningar. På grund av olikheter i beskattningen har denna fråga stor betydelse för föreningarna.

## 1.2 Syfte

Syftet med den här uppsatsen är att ge en sammanfattade översikt över beskattningen av äkta bostadsrätter. Vilka skatter belastar föreningen respektive bostadsrättshavaren. Eftersom beskattningen av bostadsrätter har varit föremål för olika utredningar under många år är syftet även att klargöra motiven bakom lagstiftningen och vilka synpunkter det finns på hur beskattningen bör utformas framöver.

## 1.3 Problemformulering

För att göra en översyn av skattereglerna och dessas syfte har det varit viktigt att se vilka motiven är som ligger bakom beskattningen av bostäder. En annan viktig fråga har varit gränsdragningen mellan så kallade äkta respektive oäkta föreningar. Vilka kriterier måste en förening uppfylla för

att klassas som en äkta förening och gynnas av den skattelättnad som detta medför.

## 1.4 Avgränsning

Jag har valt att koncentra mig på två frågor i detta arbete. Den första är att göra en sammanfattning av beskattningen av äkta föreningar, som den ser ut idag samt som den är tänkt enligt den senaste utredningen. Den andra frågan är hur dessa föreningar avgränsas från andra bostadsförvaltande föreningar alternativt företag.

En naturlig fortsättning hade varit att se på beskattningen av oäkta föreningar och göra jämförelser mellan dessa båda former. Men det hade blivit ett omfattande arbete. Då huvuddelen av de bostadsförvaltande föreningarna/företagen faktiskt faller inom gränserna för vad som kallas äkta förening har jag valt att koncentrera mig på detta.

## 1.5 Metod och material

I detta arbete har jag gått igenom de senaste årens utredningar om bostadsbeskattningen, framför allt den senaste SOU 2000:34 Likformig och neutral fastighetsbeskattning. Jag har följt med i debatten om skattetrycket på bostadsrätter som förts av främst bostadsrättsorganisationer som SBC och HSB.

RSVs Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet har varit till stor hjälp likaså Lars Pelins bok ”Försäljning av privatbostad och näringsfastighet”.

När det gäller gränsdragningsfrågan finns det mycket lite skrivet om denna. Professor Peter Melz har skrivit en artikel ”Privatbostadsföretag – en avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag” den och RSV har utformat rekommendationer. I praxis finns det ett fåtal rättsfall där gränsdragningsfrågan har berörts. Detta material har jag gått igenom.

## 1.6 Disposition

I mitt arbete har jag valt att börja med en kort introduktion om begreppet bostadsrätt och dess indelning i olika underberegpp såsom äkta och oäkta, privat eller näringsbostadsrätt.

Därefter kommer ett kort avsnitt om bostadsbeskattningen. Det följs av en grundligare genomgång av vad ett äkta privatbostadsföretag är och var man drar gränsen mellan äkta och oäkta förening.

Efter det följer en översyn över beskattningen av äkta föreningar, dels på föreningsnivå, dels på medlemsnivå. Möjligheten att få uppskov med reavinst vid bostadsbyte berörs kort.

Sedan sammanfattar jag huvuddragen för hur man i de senaste utredningarna ser på beskattningen av bostadsrätter. Avslutningsvis kommer jag att presentera några egna reflektioner och synpunkter på det område jag har studerat.



## 2 Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna. Det kan vara fråga om bostäder eller lokaler eller bådadera. En ekonomisk förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar. Medlemmarna i en förening utövar sitt inflytande genom att närvara och rösta vid föreningsstämman. De kan också väljas in i styrelsen och utföra andra funktioner i föreningen. Karaktäristiskt för en ekonomisk förening är att den har kooperativ karaktär det vill säga att medlemmarna själva är engagerade i den ekonomiska verksamhet som föreningen bedriver<sup>1</sup>.

Kapitalinsatsen<sup>2</sup> som delägarskapet medför innebär ett ekonomiskt risktagande för medlemmarna. De kan göra kapitalvinst eller kapitalförlust på innehavet av bostadsrätten. Bostadsrättshavarna är dock inte personligen ansvariga för föreningens skulder eller andra förbindelser. Skulle föreningen gå i konkurs riskerar medlemmarna endast sitt satsade kapital. En medlem kan bli befriad från sitt innehav genom att avsäga sig bostadsrätten<sup>3</sup>, ett återlämnande av lägenheten till föreningen utan någon form av ersättning och på så sätt bli fri från sina skyldigheter, till exempel skyldigheten att betala årsavgiften till föreningen.<sup>4</sup>

Bostadsrättslagen reglerar dels det nyttjanderättsliga förhållandet mellan och ena sidan bostadsrättsföreningen som ägare av föreningens hus och å den andra sidan medlemmen som nyttjanderättshavare, dels det föreningsrättsliga förhållandet mellan föreningen och medlemmen. Föreningen har dessutom stadgar som utgör det grundläggande dokumentet som styr föreningens verksamhet. Där anges bland annat begränsningar i bostadsrättshavarnas förfoganderätt över lägenheten.

Beslutsfattande i föreningen sker efter föreningsrättsliga principer. Viktigare beslut fattas på föreningsstämman efter omröstning. Föreningsformen innebär ett visst ekonomiskt risktagande då den enskilde medlemmen inte ensam förfogar över egendomens förvaltning utan är beroende av hur övriga medlemmar agerar.

### 2.1 Bostadsrättsbegreppet

Bostadsrätter regleras i Bostadsrättslag (1991:614), BrL, som ersatte den äldre bostadsrättslagen. Dessutom finns det *bostadsföreningar*, ett likartat rättssubjekt som regleras genom Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar,

---

<sup>1</sup> Julius och Ugglå; Bostadsrättslagen En kommentar sid. 29.

<sup>2</sup> Köpeskillingen vid köp av bostadsrätt.

<sup>3</sup> Bostadsrättslagen 4 kap 11 §

<sup>4</sup> SOU 2000:34 sid. 352.

EFL, och *bostadsaktiebolag* som båda kunde bildas före den 1 juli 1930 och som fortfarande består. Inom skatterätten görs ingen skillnad på dessa olika sorters bostadsföretag. Däremot skiljer man mellan privatbostadsföretag som uppfyller kraven i Inkomstskattelagen (IL) 2 kap. 17 § och de som inte gör det. Kraven innebär att föreningens verksamheten *till klart övervägande del* består i att tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

## 2.2 Bostadsrätten

En bostadsrätt utgörs av den rätt i föreningen som medlemmarna har på grund av upplåtelsen. Denna rätt innefattar dels en nyttjanderätt till en viss lägenhet, dels en andelsrätt i föreningen. Bostadsrätten kan vara föremål för överlåtelse eller annan övergång till ny innehavare. Den kan också pantsättas och i vissa fall utmätas.<sup>5</sup>

En bostadsrätt kan avse ett hus eller en del av ett hus. Det är detta som utgör lägenheten. Lägenheten kan omfatta en våning i ett flerfamiljshus eller utgöras av ett småhus. Bostadsrätt kan även upplåtas för till exempel butiker och benämns då vanligen lokaler. I normalfallet gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll medan föreningen svarar för det yttre underhållet.

## 2.3 Privatbostadsrätt och näringsbostadsrätt

Bostadsrätter indelas vidare i privatbostadsrätter och näringsbostadsrätter. Privatbostadsrätter har förmånligare skatteregler än näringsbostadsrätter. De definieras i IL 2:18 som en andel i ett privatbostadsföretag, där den till andelen knutna bostaden är en privatbostad enligt IL 2 kap 8-12 §§. I dessa paragrafer stadgas att för att vara en privatbostad skall lägenheten till övervägande del användas eller vara avsedd<sup>6</sup> att användas av ägaren eller någon närstående till honom för permanent boende eller för fritidsboende. Med privatbostadsföretag likställs en motsvarande utländsk juridisk person. Det är förhållandena vid utgången av ett visst kalenderår som avgör om bostaden är en privatbostad. Om bostaden överlåtits under året är det istället förhållandena på överlåtelsedagen som är avgörande.

Om det inträffar något som gör att bostaden inte längre skall räknas som privatbostad, finns det en *tröghetsregel* som stadgar att den ändå skall räknas som privatbostad under det år ändringen inträffar samt det följande året, om inte ägaren begär något annat. Om bostaden sedan övergår till ny

---

<sup>5</sup> Julius och Ugglå; Bostadsrättslagen en kommentar sid. 15.

<sup>6</sup> Enbart ett påstående av ägaren om avsikten är inte tillräckligt. Det måste också av t ex familje eller arbetsförhållanden framgå att bostaden inom överskådlig tid kommer att bebos av ägaren eller någon till denne närstående person. Vad som är att anse som överskådlig tid får bedömas från fall till fall. RSV har dock som normalt angett tre år. (Pelin; Försäljning av privatbostad och näringsfastighet sid 13)

ägare under året därefter, ska den anses som privatbostad för den gamle ägaren även under detta år. Tröghetsregeln gäller också om bostaden övergår till en fysisk person genom arv, testamente, gåva eller bodelning och det i samband med detta inträffar något som gör att bostaden inte skall klassas som privatbostad.

Vid blandad användning avgör det övervägande användningssättet. Om privatbostadsdelen överväger skall bostadsrätten i sin helhet behandlas som privatbostad. Man kan alltså inte bryta ut näringsverksamhetsdelen och på så sätt få en uppdelning på en privatbostadsdel och en näringsdel.<sup>7</sup>

Näringsbostadsrätt är alla andelar i privatbostadsföretag som inte är privatbostadsrätt<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Pelin; Försäljning av privatbostad och näringsfastighet sid 17.

<sup>8</sup> II :19

### 3 Bostadsbeskattningen

Bostäder beskattas inom inkomstslaget kapital. Inkomst av kapital består av dels löpande avkastning, dels reavinster vid avyttring av egendom. Vid skattereformen 1990 sammanfördes dessa två slag av inkomster till inkomstslaget kapital, som kom att omfatta ränteinkomster, utdelningar och annan avkastning på värdepapper, reavinsterna på all slags egendom och viss avkastning på privatbostäder. Endast privatpersoner kan beskattas i inkomstslaget kapital.<sup>9</sup> Syftet med 1990 års skattereform var att skapa en enhetlig och likformig beskattning av kapital. Löpande inkomster och vinster skulle beskattas lika.<sup>10</sup>

Syftet med att beskatta bostäder inom detta inkomstslag är att så långt som möjligt skapa likformighet i beskattningen av olika kapitaltillgångar. Tanken är att beskattningen av olika kapitalinvesteringar så långt som möjligt skall beskattas lika. Det vill man för att det anses som mest rättvist. Oavsett om man väljer att placera kapital i en bostad eller i någon annan tillgång är det viktigt att avkastningen beskattas i samma utsträckning. Ett annat skäl som ligger bakom detta är att man vill förhindra att en alltför stor del av sparandet styrs till bostadssektorn. Om bostadskapitalet skulle beskattas lindrigare än andra kapitaltillgångar gynnas bostadsägare framför innehavare av andra typer av kapital. Det medför att en större del av det totala sparandet kommer att styras till bostadssektorn på bekostnad av andra delar av ekomomin.<sup>11</sup>

Bostadsbeskattningen är utsatt för hård kritik. En del av denna kritik riktas mot kapitalinkomstbeskattningens idén. Det beror på att den enskilde bostadsägaren oftast inte ser sitt bostadsköp som en investering eller en kapitalplacering, utan som ett sätt att hitta en bra bostad. Att köpet av en lägenhet eller ett hus syftar till att ge köparen en bostad hindrar dock inte att det samtidigt är en kapitalplacering. Marknadspotentialen påverkas bland annat av beskattningen. Om det kapital som placeras i bostaden inte beskattas kommer presumtiva köpare att vara beredda att betala ett högre pris för bostaden än i det fall bostaden beskattas på samma sätt som annat kapital. På så sätt är fastighetsbeskattningens utformning av betydelse för hur det totala sparandet och kapitalbildningen i ekonomin fördelas mellan bostadssektorn och andra sektorer.<sup>12</sup>

Kravet på likformig beskattning av kapitaltillgångar innebär att bostäder skall beskattas för både den löpande avkastningen och för eventuell reavinster. I detta fall utgör nyttjandevärdet av bostaden den löpande avkastningen som motsvarar direktavkastningen av det kapital som är

---

<sup>9</sup> Tivéus; Skatt på kapital sid. 13.

<sup>10</sup> Tivéus; Skatt på kapital sid. 15.

<sup>11</sup> SOU 2000:34 sid 231.

<sup>12</sup> SOU 2000:34 sid 235.

placerat i bostaden. Värdeförändringar under innehavstiden – kapitalvinst eller kapitalförlust – beskattas genom reavinstskatten.<sup>13</sup>

I debatten om bostadsbeskattningen är det en vanlig uppfattning att den enda avkastningen privatbostäder genererar är en eventuell värdestegring. Med detta synsätt uppfattas såväl den löpande beskattningen som reavinstskatten som två olika skatter på samma avkastning. Detta är dock en missvisande beskrivning enligt Fastighetsbeskattningskommitten. Det kapital som finns nedlagt i bostaden ger inte upphov till någon påtaglig monetär avkastning såsom ränta eller aktieutdelning. Det är istället nyttjandevärdet av bostadskapitalet som motsvarar inkomsten och detta nyttjandevärde konsumeras direkt. Nyttjandets karaktär av intäkt framträder tydligast om man gör en jämförelse med andra alternativ för bostadsägaren. Ett alternativ till att själv nyttja sin ägda bostad är att hyra ut den. Det egna nyttjandet bör ha samma värde som den hyra en presumtiv hyresgäst skulle betala, annars skulle ägaren välja att hyra ut sin bostad. En annan jämförelse som kan göras är de inbesparingar i hyreskostnader som ägaren gör genom att inte själv hyra en bostad. En tredje jämförelse är den avkastningen ägaren skulle ha fått om han placerat sina pengar i på annat sätt än i bostaden och fått ränta eller aktieutdelningar.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> SOU 2000:34 sid 131.

<sup>14</sup> Melz i Skattenytt 1997 s. 150

## 4 Äkta privatbostadsföretag

I inkomstbeskattningen finns särskilda regler för privatbostadsföretag, tidigare äkta bostadsföretag. Dessa företag schablonbeskattas enligt 39 kap. 25 § IL. Medlemmar i äkta privatbostadsföretag är undantagna från beskattning av bostadsförmån enligt 42 kap. 28 § IL. Detta innebär en inskränkning i dubbelbeskattningen av dessa företag.

De bostadsrättsföreningar, ekonomiska föreningar eller aktiebolag som inte rymms i kategorin beskattas enligt vanliga bestämmelser. Skillnaderna i beskattning mellan dessa två kategorier kan i vissa fall bli mycket stora och gränsdragningsfrågan är därför av stor vikt. Kraven för att anses som ett privatbostadsföretag finns numera i 2 kap. 17 § IL<sup>15</sup>.

### 4.1 Gränsdragning mellan äkta och oäkta privatbostadsföretag

Gränsdragningsbestämmelsen i 2 kap. 17 § IL som lyder

*” Med privatbostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet.....till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget”*

är en så kallad tröskelbestämmelse<sup>16</sup>. Det innebär att om kvalifikationsgränsen underskrids övergår hela fastighetsinnehavet från att beskattas enligt schablonmetoden till att beskattas konventionellt.<sup>17</sup> Detta kan ofta innebära en stor förändring av beskattningen för föreningen. Därför är gränsdragningsfrågan och en korrekt bedömning av denna mycket viktig. Det har ända sedan 1930 funnits en gränsdragningsbestämmelse och den har i stort sett inte ändrats.<sup>18</sup> Bestämmelsen är relativt öppen och det finns oklarheter avseende tillämpningen.

RSV har i rekommendationer (RSV S 1999:43)<sup>19</sup> uttalat att ” För att ett företag, vars verksamhet består i att tillhandahålla bostäder, skall vara ett äkta bostadsföretag, bör krävas dels att företagets fastighet (fastigheter) inrymmer minst tre bostadslägenheter, dels att minst 60 % av hela taxeringsvärdet för företagets fastighet (fastigheter) belöper på de till

---

<sup>16</sup> Alternativet till entröskelbestämmelse är en klyvningsregel. En klyvning skulle i detta fall innebära att medlemsbostadsdelen schablonbeskattas och resten av verksamheten beskattas enligt vanliga regler.

<sup>17</sup> Melz Peter; Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag, Skattenytt 2000 sid 239.

<sup>18</sup> ” Med bostadsförening och bostadsaktiebolag förstås ekonomisk förening och aktiebolag, vars verksamhet uteslutande eller till huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar eller bolgets delägare bereda bostäder i hus, som ägs av föreningen eller bolaget.” 24 § anv. P. 3 första st. KL i SFS 1930:190.

<sup>19</sup> Rekommendationerna gäller 2 § 7 mom. första stycket SIL som motsvarar 2 kap. 17 § IL.

medlemmar eller delägare med bostads- eller hyresrätt upplåtna bostadslägenheterna...Fördelningen av taxeringsvärdet bör därvid ske i förhållande till till hyresvärdena eller – då fråga är om bostadsrättsföreningar enligt 1930 års lag om bostadsrättsföreningar – i förhållande till andelsvärdena för de olika lägenheterna.”

RSV bygger sina rekommendationer på ett uttalande som departementschefen gjorde i prop. 1957: 3 sid. 33

” I detta sammanhang vill jag - närmast med anledning av vad HSB anfört i sitt yttrande – såsom min mening framhålla att det inte behöver väcka betänkligheter att verkställa schablonbeskattning i fall där omkring 60 procent av taxeringsvärdet belöper på bostadslägenheter som upplåtits till medlemmar eller delägare. Även en sådan avgränsning bör sålunda enligt min uppfattning kunna inrymmas under den redan gällande huvudbestämmelsen.”

## 4.2 Gränsdragningsfrågans tillämpning

Gränsdragningsbestämmelsen har tillämpats i några rättsfall.

*I RÅ 1944 ref. 62 I-III* I det första fallet hade en förening 22 lägenheter i sin fastighet. Av dem var 17 upplåtna med bostadsrätt och fem innehades av föreningen. Av de 17 medlemslägenheterna var 14 uthyrda till utomstående och tre beboddes av medlemmar. Prövningsnämnden ansåg att föreningen i denna situation inte var att betrakta såsom äkta bostadsförening. Regeringsrätten ansåg dock att föreningen var äkta.

I det andra fallet hade en förening en fastighet med 10 lägenheter, varav fem innehades av föreningen och fem av dess medlemmar, vilka inte bodde i dem. Även i detta fall ansåg Regeringsrätten att det var en äkta förening.

I det tredje fallet ägde föreningen 22 lägenheter. Föreningen innehade sex stycken och 16 stycken ägdes av föreningens medlemmar. Av dessa var 14 uthyrda och endast en beboddes av medlem. Prövningsnämnden ansåg att det inte var en äkta förening och tog upp även medlemmarnas nettointäkter på av dem uthyrda lägenheter till beskattning. Föreningen anförde besvär och förklarade att föreningen bildats av sex syskon som ärvt fastigheten. Anledningen till att man bildat föreningen var inte att undgå skatt utan att skapa ordning och reda vid förvaltningen av fastigheten. Regeringsrätten ansåg att det vid beaktande av anledningen till föreningens bildande och övriga omständigheter inte var en äkta förening.

I prop. 1957:3, sid. 10, kommenteras fallen

” Av rättsfallen har i skattelagssakkunnigas promemoria dragits den slutsatsen, att en förening, som ursprungligen bildats med syfte att huvudsakligen och uteslutande upplåta bostäder åt medlemmarna, enligt den tidigare lagstiftningen ansetts kunna bibehålla sin karaktär av bostadsförening i KL:s mening även om flertalet lägenheter upplåtits till utomstående. Någon skillnad mellan de fall då en sådan upplåtelse gjorts av föreningen och de fall då medlemmen själv hyrt ut lägenheten torde ej ha gjorts.”

Regeringsrätten har inte efter ändringen av beskattningen 1954 och ovanstående förarbetsuttalande 1957 bedömt gränsdragningsfrågan på ett generellt och vägledande sätt. Endast i ett rättsfall har man berört medlemsboendets storlek. Det är i RÅ 1965 Fi 1899 i detta fall ansågs en förening vara oäkta då 50 % av taxeringsvärdet på föreningens fastighet belöpte på lägenheter upplåtna till medlemmar.<sup>20</sup> Gränsdragningsfrågan har också bedömts i ett par kammarrättsdomar:

*Dom den 15 oktober 1993 Kammarrätten i Stockholm mål nr 8247-1992* gällde ett från länsrätten överklagat beslut. Frågan gällde ett överklagande av skattemyndighetens beslut att föreningen inte var en äkta förening då endast 45 % av taxeringsvärdet ansågs hänförligt till bostadsdelen. Till stöd för sin talan anför föreningen att man på grund av gällande detaljplan varit tvugna att uppföra byggnader som var del av ett stadsdelscentrum där markplan och två överliggande plan består av kontors och butikslokaler. Föreningen har dock från början önskat att fastigheterna enbart skulle innehålla bostäder och garage till dessa. Då man inte ansåg det önskvärt med lokaler löstes frågan så att HSBs riksförbund gick med i föreningen som medlem och disponerade de lokaler som inte utgjorde bostäder. Föreningen har således inte haft någon ekonomisk vinning av arrangemanget. Vidare anför föreningen att garageytan bör hänföras till bostadsdelen mot bakgrund av att innehavare till bostadslägenheter även är skyldiga att teckna hyresavtal för garageplatser.

Länsrätten bedömer att då detta fall gäller en förening enligt 1971 års lag med samtliga lokaler upplåtna med bostadsrätt skall taxeringsvärdesfördelningen ske enligt grundavgifternas fördelning enligt gällande ekonomisk plan. Man påtalar också att föreningen har dispositionsrätt över lokalerna i egenskap av ägare och att man själva valt att upplåta dem med bostadsrätt för att minska den ekonomiska risken. Att man genom detta arrangemang gått miste om avkastningen på lokalerna påverkar inte beräkningsunderlaget vid bedömningen av föreningens beskattningsnatur.

Föreningen överklagar beslutet till kammarrätten och yrkar att när det gäller gränsdragningsfrågan skall det med verksamhet anses vara den ekonomiska verksamheten som åsyftas. Man menar också att det är fel att anse att föreningen har dispositionsrätt över lokalerna då man anser att det närmast är en definitiv åtgärd att upplåta en bostadsrätt. Man framför även att en fördelning av bostadsyta i förhållande till totalyta, såsom HSB som remissinstans anför, skulle vara en lämplig gränsdragningsregel. Vidare anför man att RSVs anvisningar inte är meddelade med stöd av lag.

Kammarrätten gör följande bedömning. RSVs anvisningar får anses som allmänna råd och är således inte bindande, men de kan dock inte fränkännas betydelse då den i anvisningen gjorda rekommendationen finner klart stöd i förarbeten och och det faktum att den i praktiken har tillämpats under lång

---

<sup>20</sup> Detta framgår av referatet i GRS II, 7 uppl. 1980 s.246, enl Melz Skattenytt 2000 sid 240 men inte i Regeringsrättens årsboks referat.



tid. Kammarrätten anser alltså att den i anvisningen föreslagna taxeringsvärdefördelningen bör tillämpas. Med hänsyn till detta delar kammarrätten länsrättens bedömning i gränsdragningsfrågan.

*Dom den 9 juni 1994 i kammarrätten i Göteborg mål nr 2168-1991*  
gällde ett överklagande av länskattributens beslut att bostadsrättsföreningen Kristinelundsgatan 5 inte var en äkta bostadsförening. Bakgrunden var att föreningen köpte en fastighet 1986. Vid 1988 års taxering som avsåg föreningens första räkenskapsår hade man använt schablonmetoden. Länskattemyndigheten yrkade i besvär hos länsrätten att fastigheten skulle beskattas enligt den konventionella metoden. Man anförde att minst 60 % av hela taxeringsvärdet för föreningens fastighet ska belöpa på de till medlemmarna med bostadsrätt upplåtna bostadslägenheterna och fördelningen av taxeringsvärdet bör ske i förhållande till hyresvärdena som i första hand bör bestämmas av faktiska hyror om dessa kan anses marknadsmässiga. Fastigheten var vid 1988 års taxering åsatt en taxeringsvärde om 4 500 000kr varav hälften belöpte på bostäder och hälften på lokaler, när värderingen grundat sig på faktisk hyra för lokaler och beräknad genomsnittshyra för centrala Göteborg för bostäderna. Föreningen motsatte sig yrkandena och åberopade en utredning enligt vilken 60,6 procent av taxeringsvärdet belöpte på bostäder. Man hade i sin beräkning utgått ifrån jämförelsehyror som länets skattechef hade fastställt till ledning för 1981 års allmänna fastighetstaxering istället för faktiska hyror för bostäder och lokaler.

Länsrätten beslutade i enlighet med länskattemyndighetens yrkande och fastslog att den på bostäder belöpande delen av taxeringsvärdet inte anses uppgå till minst 60 % vid en fördelning av taxeringsvärdet efter hyornas fördelning, faktiska hyror för lokaler och genomsnittshyra i centrala Göteborg för bostäder.

Bostadsrättsföreningen överklagade länsrättens beslut och yrkade att den såsom äkta förening skulle schablonbeskattas. Som stöd för sin talan anförde föreningen att det skulle vara ologiskt att fördelning skall ske enbart efter lägenhetsyta. På samma plan som källarutrymmena finns ligger butikerna. Ska då verkligen butikerna inräknas när fördelningen görs mellan lokal och bostad? Vidare undrar förening om det skulle innebära en annan fördelning om man inredde ett av källarutrymme och sedan hyrde ut det. Skattemyndigheten bestrider besvären och anför beträffande frågan om schablonbeskattning att källar- och vindsutrymmen saknar betydelse för denna fråga eftersom fördelningen skall ske efter taxeringsvärdenivå per kvadratmeter lägenhetsyta. I den mån ytor för vinds- eller källarutrymmen skulle beaktas hade dessa medfört ännu större procentuell andel för bostadsdelen.

Kammarrätten fastslår länsrättens beslut att föreningen ska beskattas konventionellt.

*Dom den 1 mars 1996 i kammarrätten i Stockholm mål nr 11711-1994*  
Bostadsrättsföreningen Killingen 43 har till länsrätten överklagat skattemyndighetens beslut att inte beskatta föreningen som en äkta förening.

Man yrkar att man skattemässigt skall anses som en äkta bostadsrättsförening. Föreningen anför till stöd för sin talan att riksskatteverket anger tillämpning av andelsvärden enligt 1930 års lag om bostadsrättsföreningar och inte grundavgifter enligt 1971 års bostadsrättslag. Föreningen registrerades innan 1971 års lag trädde i kraft. Bedömningen skall därför ske utifrån andelsvärdena som enligt 1930 års lag skall beräknas oavsett upplåtelseform. Enligt föreningens ekonomiska plan avser 61.2 % av andelsvärdena bostadslägenheter. Med anledning av detta har skattemyndigheten genmält att regeln avseende 1930 års lag om bostadsrättsföreningar ändrats till att avse 1971 års bostadsrättslag. Denna regel kan dock endast tillämpas om samtliga lägenheter och lokaler upplåts med bostadsrätt. I detta fall har föreningen återköpt bostadsrätten till vissa lokaler och återbetalt grundavgiften för dessa. Därmed fördelar sig inte grundavgiften på hela fastigheten.

Om länsrätten inte finner att regeln i anvisningarna skall tillämpas med ledning av andelsvärdena påpekar föreningen att bruksvärdeshyra inte är marknadsmässig. Då föreningen har hög standard motsvaras inte marknadshyran av bruksvärdeshyran. I tredje hand åberopas att lokalerna ursprungligen upplåts med bostadsrätt men att föreningen succesivt övertagit lokalerna under 1980-talet. Enligt gällande regler skall inte detta påverka föreningens status.

Länsrätten gör bedömningen att det vore orimligt att olika regler skulle tillämpas på föreningar som bildats före eller efter 1971 års lag. Man påpekar också att riksskatteverket genom att i särtrycket RSV 2356, som anger att dess anvisning numer skall tillämpas utifrån grundavgifter enligt 1971 års bostadsrättslag, använt just lokutionen ”numera”. Anvisningen skall alltså tillämpas utifrån 1971 års lag.

Enligt 1971 års lag skall en lägenhet upplåten med bostadsrätt åsättas grundavgift. Eftersom föreningen återköpt lokaler, skulle de, om föreningen varit bildad enligt 1971 års lag, inte vara åsatta någon grundavgift. Eftersom grundavgift inte varit åsatt samtliga lägenheter och lokaler skulle det vara orimligt att utgå ifrån grundavgifter eller motsvarande äldre värde. Dessa värden kan därför inte användas som grund för fördelningen. Enligt huvudregeln bör fördelningen ske i förhållande till hyresvärdena. Med hyresvärden bör för lokalerna avses den faktiska hyran och för bostäderna en något justerad bruksvärdeshyra.. Länsrätten bedömer att föreningens verksamhet vid en samlad bedömning inte till huvudsaklig del bestod i att åt medlemmarna bereda bostäder och garageplatser. Men man ansåg att detta bara var en tillfällig avvikelse och föreningen skall därför skattemässigt anses som en äkta förening.

Skattemyndigheten överklagar beslutet och vidhåller att bostadsrättsföreningen inte är äkta. Kammarrätten uttalar att det andelsvärde som åsattes bostäder och lokaler vid föreningens bildande inte speglar det idag rådande förhållandet avseende föreningens huvudsakliga verksamhet i och med att föreningen köpt upp lokalbostadsrätter. Hyresvärdena skall därför läggas till grund för avgörandet av föreningens huvudsakliga verksamhet. Hyresvärdena för föreningens bostäder har för en rad beskattningsår närmast före aktuellt beskattningsår varit väsentligt lägre än 60 % av hela taxeringsvärdet av föreningens fastighet. Vidare anmärker

kammarrätten att det även varit så under de två efterföljande beskattningsåren. Kammarrätten finner därför att föreningen inte är äkta.

Kammarrätten har vid sin bedömningar av gränsdragningsfrågan alltså ett flertal gånger fastslagit 60% gränsen och taxeringsvärdesfördelningen som gällande instrument i gränsdragningsfrågan.

Bedömningen av gränsdragningsfrågan har inte getts stort utrymme i litteraturen. Professor Peter Melz är den som främst har berört frågan<sup>21</sup> Han rekommenderar att man vid en bedömning som första uppgift måste ta att avgöra vad som skall räknas som verksamhet som består i att åt medlemmarna bereda bostäder i byggnader som ägs av föreningen – *kvalificeringsfrågan*. Nästa uppgift blir att avgöra om denna verksamhet är den klart övervägande delen av verksamheten. Detta kallar han *kvantifieringsfrågan*.

#### 4.2.1 Kvalificeringsfrågan

Den klart övervägande delen av föreningens verksamhet skall vara den som "består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget." Detta kan kallas den *kvalificerade verksamheten*. Det är således bara det direkta medlemsboendet som är kvalificerat medan annan verksamhet som föreningen bedriver faller utanför även om den har till syfte att understödja medlemsboendet som finansieringskälla. Föreningar kan utöver medlemsboendet ha en rad andra verksamheter till exempel uthyrning av lokaler eller hyreslägenheter.<sup>22</sup> Bedömningen av vad som räknas som kvalificerad verksamhet, det vill säga medlemsboende, kan delas in i två frågor. Dels, vad som inräknas i bostaden eller till boendefunktionen dels, vilket nyttjande som skall räknas som bostäder tillhandahållna åt medlemmar.

Det som skall *inräknas i boendefunktionen* bör, förutom medlemmarnas bostadslägenheter, även vara all fastighetsanvändning som har ett naturligt samband med detta boende. Detta gäller till exempel förådsutrymmen, tvättstugor, trapputrymmen, uppvärmningsanläggning, uteplatser och trädgårdar. Om sådana gemensamhetsutrymmen nyttjas även genom

---

<sup>21</sup> I Melz-Victorin; Bostadsrätt, 1996, och i Skattenytt 2000 sid 237 –252

"Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag"

<sup>22</sup> Enligt Bostadsrättslagens 1 kap. 1 § anges att "En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningend hus upplåta lägenheter med bostadsrätt" bostadsrättsupplåtelsen kan omfatta både bostäder och lokaler. Därutöver finns det inte något hinder för en bostadsrättsförening disponerar vissa lägenheter på annat sätt än genom bostadsrättsupplåtelse till exempel genom att upplåta dem med hyresrätt. Därutöver kan en bostadsrättsförening, i den mån det inte kommer i konflikt med det ändamål som föreningen skall ha enligt lagen, i mindre omfattning driva verksamhet. Se Julius, Uggla; Bostadsrättslagen, En kommentar sid. 29 f.

okvalificerad verksamhet kan en fördelning vara motiverad om det är ett beaktansvärt nyttjande.<sup>23</sup>

Den andra frågan gäller vad som skall räknas som *medlemsbostäder*. Till medlemsbostäder räknas ju naturligtvis de lägenheter som bebos av bostadsrättshavare. RSV har dessutom i sina rekommendationer angivit att lägenheter som delägare hyr ut till barn och andra närstående<sup>24</sup> får räknas med i den kvalificerade delen. Lägenheter som hyrs ut av föreningen är naturligtvis inte att räkna som medlemsbostäder. Men hur räknas lägenheter som ägs av bostadsrättshavaren och hyrs ut till utomstående av denne (andrahandsuthyrning)? RSV skriver i sina rekommendationer<sup>25</sup> att om en delägare har en lägenhet bör det inte inverka på bedömningen om delägaren själv bebos sin lägenhet eller hyr ut den. Skulle en delägare däremot ha flera lägenheter i företagets fastighet, bör sådana lägenheter som delägaren hyr ut till andra än sin närståendekrets, inte anses använda för beredande av bostad åt företagets delägare. Sådana lägenheter skall alltså inte räknas med i den kvalificerade delen.

En annan fråga är hur bostadsrätter som är upplåtna till juridiska personer skall räknas. Skatterättsnämnden bedömde den frågan i ett *förhandsbesked den 21 maj 1999*. Frågan gällde om en bostadsrätt som ägs av en juridisk person och som användes för boende av bolagets ägare, skulle kunna räknas in i den kvalificerade delen av fastighetsanvändningen vid bedömningen om en förening är ett äkta bostadsföretag. Nämnden gav ett negativt besked som grundade sig på tanken att en juridisk person aldrig skulle kunna vara boende och på så sätt skulle sakna möjligheter att använda bostadslägenheten på annat sätt än för uthyrning. Nämnden gjorde alltså en strikt bedömning av lagen.

En förening kan som tidigare nämnts även bedriva annan verksamhet än fastighetsnyttjande<sup>26</sup>. Exempel på vad som kan vara annan verksamhet är av föreningen bedriven restaurang, butik, skidlift. Detta är dock mycket ovanligt och förekommer främst hos en del bostadsrättsföreningar för fritidsboende. Sådan verksamhet är alltid okvalificerad. Inkomstbeskattningen för sådan verksamhet skiljer sig från beskattningen av fastighetsnyttjande då beskattningen av sådan verksamhet faller utanför schablonbeskattningen. Även om annan verksamhet än medlemsboendefunktionen beskattas konventionellt, oavsett hur föreningen klassas, beaktas annan verksamhet vid klassificeringen. Lagtexten anger att föreningens verksamhet *till klart övervägande del* skall bestå i att bereda medlemmar bostäder. I proposition 1957:3 anges att en förening kan driva

---

<sup>23</sup> Melz, Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande bolag, Skattenytt 50:2000 sid. 243.

<sup>24</sup> Med närstående menes troligen den krets som definieras i 2 kap. 22 § IL. Jämför även definitionen på privatbostad i 2 kap. 8 § IL.

<sup>25</sup> RSV S 1999:43

<sup>26</sup> Att föreningen driver annan verksamhet torde vara förenligt med ändamålet då den på olika sätt understödjer ändamålet.

annan verksamhet i ringa omfattning<sup>27</sup>. I praxis har man i ett par fall bedömt frågan om vad som händer när en förening avskiljer hela eller delar av den okvalificerade verksamheten från föreningen i syfte att bibehålla sin status som privatbostadsföretag.

#### *RA 1985 1:70*

I fallet avsåg en bostadsrättsförening att tillsammans med ett aktiebolag förvärva ideella andelar i sju fastigheter. Ett samägandebrev skulle upprättas som innebar att aktiebolaget skulle stå för alla intäkter och kostnader som hänförs till lokalerna i fastigheten och bostadsrättsföreningen stå för alla intäkter och kostnader som hänförs till bostadslägenheterna. Regeringsrätten angav i förhandsbesked att eftersom föreningen inte kommer att ensam äga husen blir reglerna om schablontaxering inte tillämpliga på fastigheterna.

Regeringsrätten gjorde i detta fall en strikt bokstavstolkning av lagtextens formulering ”bostäder i hus som ägs av föreningen”.

#### *RegR dom 18 nov 1999 mål nr 7096-1998*

En bostadsrättsförening har avstyckat en del av en fastighet som inrymde kommersiella lokaler och överlåtit den till ett nybildat fastighetsbolag i vilket medlemmarna fått förvärva aktierna. Föreningen begär förhandsbesked om ifall ett förvärv av samtliga aktier alternativt ett direkt återköp av lokalfastigheten skulle medföra att föreningen inte längre uppfyller kraven för att schablonbeskattas. Skatterättsnämnden lämnar beskedet att enligt SIL 2 § 7 mom (numera IL 2 kap 17 §) gäller som förutsättning för schablonbeskattning att verksamheten uteslutande eller huvudsakligen består i att åt föreningens medlemmar bereda bostäder i hus som ägs av föreningen. En förening förlorar sin status som äkta om den i mer än ringa omfattning bedriver annan verksamhet. Om föreningen i detta fallet skulle förvärva lokalfastigheten direkt eller indirekt genom ett förvärv av aktierna i bolaget får den anses bedriva annan verksamhet i mer än ringa omfattning och förlorar därmed sin status av så kallat äkta bostadsföretag. Regeringsrätten gjorde samma bedömning som Skatterättsnämnden och fastställde dess förhandsbesked.

Regeringsrätten fastslår alltså att det inte spelar någon roll om man äger lokalerna indirekt eller direkt vid bedömningen av klassificeringsfrågan.

## **4.2.2 Kvantifieringsfrågan**

Den verksamhet som bedöms som kvalificerad skall utgöra den *klart övervägande delen* av föreningen/företagets verksamhet. Som tidigare

---

<sup>27</sup> Prop 1957:3 sid 19

nämnts har gränsen sedan länge ansetts ligga på 60 %.<sup>28</sup> Vad som skall räknas in i den kvalificerade verksamheten har diskuterats ovan men hur denna del skall kvantifieras av den totala verksamheten är en annan fråga. Lagen säger ingenting om detta problem. Taxeringsvärdesfördelning är den metod som angetts i förarbeten, i praxis och i RSV:s rekommendationer. I RSV:s rekommendationer anges att ”fördelningen av taxeringsvärdet bör därvid ske i förhållande till hyresvärdena eller – då fråga är om bostadsättsföreningar enligt 1930 års lag om bostadsrättsföreningar – i förhållande till andelsvärdena för de olika lägenheterna.” Med hyresvärdena torde avses bruksvärdehyror för bostäder respektive marknadshyror för lokaler<sup>29</sup>.

Taxeringsvärdesfördelningsmetoden har praktiskt sett haft en dominerande användning, men eftersom lagen inte anger någon särskild fördelningsmetod är man inte bunden till denna.<sup>30</sup>

#### 4.2.2.1 Marknadsvärdesfördelning

Melz för i sin artikel en diskussion om ifall bruksvärdehyror respektive därpå baserade taxeringsvärden är rättvisande mått på boendeverksamhetens omfattning. Han skriver att om man anser att utgångspunkten för fördelningen bör vara det ekonomiska värdet av de olika verksamhetskategorierna, kan man ifrågasätta om bruksvärdet speglar detta värde för bostäderna. Speciellt i storstäderna är ”marknadsvärdet” av nyttjandet av en bostadsrätt avsevärt större än bruksvärdehyran. Med denna bakgrund vore det rimligt att den verksamhet som boendet representerar värderas till högre belopp än bruksvärdehyran. Detta skulle innebära att man frångår taxeringsvärdet och istället bedömer fördelningen av uppskattad och verklig marknadsmässig avkastning av fastighetsnyttjandet. Han anser att det ligger i linje med vad lagtexten anger och att det vore motiverat att det är den ekonomiska omfattningen av verksamhetsdelarna som beaktas.<sup>31</sup> För medlemmarna i en bostadsrättsförening bör det anses naturligt att fördelningen av bostadsrättsföreningens verksamhet görs utifrån marknadsvärdet.

Ett användande av marknadshyror som värderingsmått för medlemsbostadsdelen istället för som hittills taxeringsvärdet ses nog som en radikal idé men den bör ligga i linje med vad lagtexten anger. I några fall<sup>32</sup> har argument för värderingsmetoden framförts. Professor Melz anser

---

<sup>28</sup> I SIL 2 § 7 mom. Användes ”huvudsakligen” som kvantificerandeterm. Den byttes ut i IL 2 kap 17 § IL till ”klart övervägande” eftersom huvudsakligen anses representera en högre andel, ca 75-80 %, än åsyftade 60 % Prop 1999/2000:2 sid 498.

<sup>29</sup> Melz; Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag Skattenytt 50:2000 sid . 248.

<sup>30</sup> Melz; Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag Skattenytt 50:2000 sid . 247.

<sup>31</sup> Senare i denna uppsats kommer redovisas FBK:s synpunkter på en framtida beskattningsmodell för bostadsrätter och hur man bör rekommendera ett underlag som visar bostadsrättens marknadsvärde avskilt ifrån taxeringsvärdet.

<sup>32</sup> Tex dom den 1 mars 1996 i kammarrätten i Stockholm mål nr 11711-1994.

inte att det helt har avvisats utan han anser det motiverat att alternativet provas explicit i domstol<sup>33</sup>.

#### 4.2.2.2 Bruksvärdesvärdering av lokalbostadsrätter

Lokalbostadsrätter hör till den okvalificerade veksamhetsdelen. Vid fastighetstaxeringen utgör bostäder och lokaler i ett hyreshus olika värderingsenheter enligt 6 kap 3 § fastighetstaxeringslagen och särskilda taxeringsvärden fastställs för dessa delar. Taxeringsvärdet för bostäder grundar sig som tidigare sagts på bruksvärdeshyror medan lokaler grundas på marknadsmässiga hyror. Upplåtelseformen påverkar inte värderingen.

Vid klassificering enligt taxeringsvärdefördelning, kan det diskuteras om det är rättvisande att bostadsrättslokaler åsätts ett lika högt taxeringsvärde som motsvarande för uthyrda lokaler. Anledningen till det är att föreningen rent ekonomiskt inte tillförs mer än självkostnadstäckning genom avgiften till föreningen. Vid en konventionell beskattning skulle det inte ge något beskattningsbart överskott. Schablonbeskattning för bostadsrättslokaldelen är därför normalt knappast någon fördel för föreningen och medlemmarna i den. Detta och tanken att det är tvivelaktigt att tillräkna föreningens verksamhet ekonomiska värden som den inte kan disponera över skulle enligt professor Melz kunna vara skäl att värdera lokalbostadsrätter på samma sätt som bostadsdelen det vill säga till någon form av bruksvärdesvärdering. Han anser också att om lokalbostadsrätter värderas enligt ovan nämnda metod innebär ju det att lokaler och bostäder värderas enligt likartade metoder vilket skulle kunna vara ytterligare ett argument för denna idé.

#### 4.2.3 Kommuners förvärv av bostadsrätter

Bostadsrättslagen ger kommuner rätt att förvärva bostadsrätter för sociala ändamål<sup>34</sup>. I dessa fall har föreningen inte rätt att neka medlemskap<sup>35</sup>. Vid bedömningen av en förenings äkthet är detta till nackdel för föreningen då juridiska personers innehav av bostadsrätter räknas till den oäkta verksamhetsdelen. Föreningar som ligger och väger mellan äkta och oäkta kan drabbas hårt på grund av detta.

#### 4.2.4 Alternativa gränsdragningsmetoder

I utredningar om bostadsbeskattningen har alternativa gränsdragningsmetoder förelagits. Bostadsrättsvärderingskommittén (BVK) föreslog att nuvarande indelning skulle slopas men att särskilda skatteregler

---

<sup>33</sup> Melz; Skattenytt2000 sid 248 ”Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag”.

<sup>34</sup> Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) 6 kap. 3 §.

<sup>35</sup> Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) 2 kap. 4 §.

skulle gälla för bostadsrättsföreningar etc. om mer än hälften av den totala *byggnadsytan* var upplåten till medlemmars eget boende.

Fastighetsbeskattningskommitten (FBU) föreslog en annan uppdelning som gick ut på att om föreningens huvudsakliga verksamhet bestod i att åt medlemmarna bereda bostäder och minst 75 procent av ytan i bostadsföretagets byggnad utgjordes av lägenheter som upplåtits med bostadsrätt och lägenheterna användes som privatbostäder, skulle särskilda skatteregler gälla.<sup>36</sup>

I debatten har även förordats en så kallad klyvingsmodell som innebär att endast medlemmarnas bostäder beskattas schablonmässigt medan intäkter från övriga delar av fastigheten och eventuell övrig verksamhet beskattas enligt vanliga regler. Som främsta motiv för en sådan lösning har framhållits att klassificeringens rättsverkningar begränsas väsentligt. Även ur ett likformighetsperspektiv kan man hävda att en klyvning skulle vara bättre. Skillnaderna i beskattning av en investering i en villafastighet eller i en bostadsrätt skulle minska med en sådan klyvningsmodell. Dessutom skulle även den skillnad i beskattning som nu finns mellan äkta och oäkta företag minska vad gäller inkomster från annat än bostäder till exempel lokalhyror.<sup>37</sup>

#### **4.2.5 Fortsatt utredande**

Fastighetsbeskattningskommittén konstaterar i sitt betänkande att dagens regler för gränsdragning mellan äkta respektive oäkta privatbostadsföretag kan ge upphov till gränsdragningsproblem och besvärande tröskeeffekter som kan leda till avsevärda skattekonsekvenser för dem som berörs. Man föreslår därför att dessa frågor skall utredas vidare i den fortsatta beredningen av frågan om beskattning av bostadsrättsfastigheter.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> SOU 1994:57 sid 154.

<sup>37</sup> SOU 2000:34 sid 398.

<sup>38</sup> SOU 2000:34 sid 398.



# 5 Beskattning av äkta privatbostadsföretag

Ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) beskattas schablonmässigt för inkomsten av fastighetsanvändningen. Det innebär att privatbostadsföretag tar upp en schablonintäkt på 3 % på hela taxeringsvärdet och erhållna statliga bidrag för bostadsändamål som intäkt av näringsverksamhet. Avdrag medges endast för ränta på lånat kapital som lagts ned i fastigheten, återbetalning av statliga räntebidrag för bostadsändamål och tomträttsavgäld.<sup>39</sup> Alla verkliga intäkter som hyresintäkter etc. är skattefria. Om privatbostadsföretaget har intäkter av annan verksamhet än fastighetsupplåtelse är däremot dessa skattepliktiga enligt vanliga regler i inkomstslaget näringsverksamhet.

För bostadsrättsfastigheter ska ägaren, föreningen, betala fastighetsskatt<sup>40</sup>. Skatten är lika stor för bostadsrättsföreningar som den hade varit för andra ägare till motsvarande fastighet.

Fastighetsskatten baseras på fastighetstaxeringen och tas på småhus ut med 1,0% av taxeringsvärdet. För hyreshus<sup>41</sup> tas skatt på bostadsdelen ut med 0,5% och med 1,0% för lokaldelen<sup>42</sup>.

## 5.1 Beskattning av medlem i äkta privatbostadsföretag

Bostadsrättshavare etc. i ett privatbostadsföretag beskattas inte för värdet av eget boende vare sig med inkomstskatt, II 42 kap. 28 § eller fastighetsskatt. Denna beskattning sker enbart i företaget.

I den mån lägenheten genererar andra intäkter beskattas dessa i inkomstslaget kapital. När det gäller bostadsrätter rör sig sådana intäkter främst om uthyrningsintäkter.

Innehav av privatbostadsrätt räknas som *förmögenhetsskattepliktiga* tillgångar. Förmögenhetsskatt utgår med 1,5 procent på den beskattningsbara förmögenheten. Beskattningsbar förmögenhet är den del av den skattepliktiga förmögenheten som överstiger

---

<sup>39</sup> II 39 kap. 25 §.

<sup>40</sup> Det är alltså föreningen och inte bostadsrättshavarna som betalar fastighetsskatt.

<sup>41</sup> Med hyreshus avses byggnader som är inrättade till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell och restaurang eller liknande. I hyreshus med både bostäder och lokaler gäller olika skattesatser för de olika delarna. Taxeringsvärdet för hyreshus delas upp på en bostadsdel och en lokaldel.

<sup>42</sup> Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt.

1 000 000 kr för fysisk person. För makar och sambor som sambeskattas är fribeloppet 1 500 000kr. Vid beräkning av den skattepliktiga förmögenheten tas privatbostadsrätten upp till ett värde som motsvarar medlemmens eller delägarens andel i föreningens/företagets behållna förmögenhet beräknad med utgångspunkt i det taxeringsvärde som gäller för föreningens/företagets fastigheter vid beskattningsårets utgång och med hänsyn tagen till föreningens/företagets övriga tillgångar och skulder enligt bokslutet för det senaste räkenskapsåret<sup>43</sup>.

Då de flesta bostadsrättsägare har belånat sina bostadsrätter är det endast en mindre andel bostadsrättsägare som berörs av förmögenhetsskatten.

## 5.2 Reavinstbeskattning

Det finns särskilda regler för avyttring av andel eller aktie i privatbostadsföretag (bostadsrätter). Detta är motiverat med hänsyn till att en bostadsrätt inte bara är en kapitalandel i en förening utan även omfattar nyttjanderätten till en bostad.<sup>44</sup> Reglerna finns i II 46 kap. och liknar i mycket reglerna om avyttring av privatbostadsfastighet i 45 kap. Det beror på att när en bostadsrätt avyttras är det i praktiken bostadsrättslägenheten som avyttras. Kapitalvinstberäkningen blir därför likartad. För privatbostadsrätter, vilka är bostadsrätter som innehafts i boendesyfte, är bestämmelserna förmånligare än för näringsbostadsrätter.

När det gäller realisationsvinstbeskattningen skall enligt II 46 kap. 3 §<sup>45</sup> bedömningen av om ett bostadsföretag är att anses som äkta eller oäkta göras på grundval av förhållandena vid ingången av det år då avyttringen ägde rum. Denna fråga har prövats av regeringsrätten i

*RR:s dom den 4 oktober 2000, målnr 3672-2000*

Frågan i målet gällde om avyttring av bostadsrätt skall beskattas enligt de förmånligare bestämmelserna för äkta bostadsrättsföreningar eller enligt vanliga regler. Huvudfrågan i målet var om det för en tillämpning av SIL 26 § var tillräckligt att en bostadsrättsförening bildats före ingången av avyttringsåret men påbörjat sin verksamhet först under samma år som avyttringsåret. Regeringsrätten ansåg att lagtexten inte ger utrymme för en vidare tolkning och att förutsättningarna i detta fall inte var uppfyllda för en mildare beskattning.

I målet var även fråga om uppskovsavdrag vid byte av bostad i nämnda försäljning. Regeringsrätten återförvisade den frågan till skatterättsnämnden att svara på.<sup>46</sup>

<sup>43</sup> Lag (1997:323) om statlig förmögenhetsskatt 11 §.

<sup>44</sup> Lodin, Lindencrona, Melz, Silfverberg; Inkomstskatt del 1 sid. 183.

<sup>45</sup> Tidigare SIL 26 § 1 mom. tredje stycket

<sup>46</sup> I SRN:s förhandsbesked den 6 april 2001 fann nämnden att regeringsrättens dom inte utgjorde hinder för att medge uppskovsavdrag enligt lagen (1993:1469) om

## 5.2.1 Vinstberäkning

Två tredjedelar av vinsten vid försäljning av en äkta bostadsrätt är skattepliktig med 30 % kapitalskatt. Vinsten är försäljningsintäkten minskad med omkostnadsbeloppet.

*Försäljningsintäkten* är detsamma som köpeskillingen för lägenheten minskad med försäljningskostnader<sup>47</sup>. Försäljningspris är det pris som köpare och säljare avtalat om. Vid byte anses marknadsvärdet av den tillbytta egendomen som köpeskillning<sup>48</sup>. När man beräknar vinsten skall man även beakta separat ersättning för sådan lägenhetsutrustning, som skulle ha varit byggnadstillbehör enligt 2 kap. 2 § JB om den hade ägts av privatbostadsföretaget, som överlåtaren eller en tidigare innehavare installerat. Detta kan exempelvis gälla fast infogade kyl- och frysskåp.<sup>49</sup>

*Omkostnadsbeloppet* består av anskaffnings- och förbättringsutgifter. Anskaffningsutgiften är ofta det samma som köpeskillingen, men om bostadsrätten förvärvats genom upplåtelse av föreningen är det istället insatsen. Om insatsbeloppet satts ned under innehavstiden skall det återbetalade beloppet dras av från anskaffningsutgiften. Upplåtelse eller överlåtelseavgifter till föreningen skall också räknas in i anskaffningsutgiften.<sup>50</sup>

Om det finns en inre reparationsfond dras den del av ersättningen som motsvarar lägenhetens andel av från anskaffningsavgiften.<sup>51</sup>

Kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden är avdragsgilla under förutsättning att de varit avsedda att användas av föreningen för amortering på lån eller för finansiering av ny-, till-, eller ombyggnad av fastigheten. Tillskott som använts till amortering på

---

uppskavsavdrag vid byte av bostad. Grunden för detta var att uppskavsavdrag kan medges person som redovisar reavinst hänförlig från en ursprungsbostad som skatterättsligt är att anse som en privatbostad. Dessutom måste bostaden utgjort den skattskyldiges permanentbostad. För att en bostadsrätt skall kunna anses som en privatbostad enligt KL 5 § 4 st gäller att den skall vara avsedd att användas för bostadsändamål enligt paragrafens andra stycken, men också att bostadsrättsföreningen är att anses som äkta enligt SIL 2 § 7 mom. I Kl 5 § 6 stycke finns reglerat att tidpunkten för bedömningen om bostaden skall räknas som privatbostad eller inte. Denna tidpunkt är förhållandena vid årets utgång eller om bostaden överlåtits under året, förhållandet på överlåtelsedagen. Frågan har prövats i Reg R dom den 8 november 2001 mål nr 2897-2001 som fastställde SRN:s förhandsbesked och fastslog att "när en bostadsrätt avyttras bör vid tillämpningen av UAL det avgörande för bedömningen av bostadsrättsföreningens karaktär vara den verksamhet som föreningen bedrev vid tidpunkten för bostadsinnehavarens avyttring".

<sup>47</sup> Mäklararvode, annonskostnader etc.

<sup>48</sup> Riksskatteverket; Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m. vid 2000 års taxering del. 1 sid. 646.

<sup>49</sup> Lodin, Lindencrona, Melz, Silfverberg; Inkomstskatt del 1 sid. 184.

<sup>50</sup> Il 46 kap. 5 §.

<sup>51</sup> Il 46 kap. 6 §.

föreningens lån ska anses ha uppgått till ett belopp som motsvarar bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen gjort under innehavstiden. För att tillskott för finansiering av ny-, till-, eller ombyggnadskostnader ska få beaktas krävs att tillskottet använts till ett bestämt byggnadsarbete och att det sammanlagda tillskottet från medlemmarna uppgått till minst 3000 kr multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.<sup>52</sup>

För bostadsrätter som förvärvats före 1974 kan anskaffningsvärdet beräknas enligt en alternativregel. Den anger att man som anskaffningsvärde får ta ett belopp som motsvarade 150 % av bostadsrättens andel av bostadsrättsföreningens behållna förmögenhet den 1 januari 1974, beräknad med utgångspunkt i taxeringsvärdet för år 1974 på föreningens fastighet och med hänsyn till föreningens övriga tillgångar och skulder enligt bokslutet för det räkenskapsår som har avslutats närmast före ingången av år 1974. Hänsyn skall inte tas till kostnader och avdrag som avser tiden före år 1974.<sup>53</sup>

#### *Förbättringskostnader*

Som förbättringskostnader räknas vad lägenhetsinnehavaren lagt ned på lägenheten i form av förbättringar såsom till exempel ombyggnad av lägenheten eller att man installerat utrustning som inte funnits tidigare i lägenheten. Värdehöjande reparationer och underhåll räknas också som förbättringskostnader.<sup>54</sup>

Förbättringskostnader får räknas med i omkostnadsbeloppet för sådana år då de sammalagt uppgått till minst 5000 kronor<sup>55</sup>. Värdehöjande reparationer och underhåll får dras av bara om de bekostats under de senaste fem åren innan försäljningen och om de medfört att lägenheten är i bättre skick vid försäljningen än vid förvärvet.<sup>56</sup>

Ett beräkningsschema:

+Försäljningspris  
-andel i inre reparationsfond vid avyttringen  
-mäklararvode  
=Försäljningsintäkt

---

<sup>52</sup> II 46 kap. 7 §.

<sup>53</sup> II 46 kap. 14 §.

<sup>54</sup> II 46 kap. 10 §.

<sup>55</sup> II 46 kap. 8 §.

<sup>56</sup> II 46 kap. 10 § 2 st.

-Anskaffningsutgift (Inköpspris – andel i inre reparationsfond vid inköp)  
-Förbättringskostnad (ombyggnad och/eller kapitaltillskott)

=Kapitalvinst/kapitalförlust

Av den beräknade vinsten är två tredjedelar skattepliktig i inkomstslaget kapital. En reaförlust är avdragsgill till 50 %.<sup>57</sup>

### 5.5.2 Avsägelse

En bostadsrättshavare får enligt 4 kap. 11 § BRL avsäga sig sin bostadsrätt. Han blir därigenom fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare och bostadsrätten övergår till föreningen, utan vederlag.

## 5.3 Uppskovsavdrag

I II 47 kapitel finns regler om uppskov med beskattning av kapitalvinster vid avyttring av bostäder. Dessa regler har tillkommit för att motverka inlåsnings effekter<sup>58</sup> som annars blir resultatet när beskattningen är lagd till avyttringstidpunkten. Vad gäller bostäder har dessa inlåsnings effekter ansetts särskilt problematiska då det inte alltid är möjligt att avstå från bostadsbyte vid till exempel byte av arbetsort.<sup>59</sup>

Reglerna innebär att en fysisk person kan få uppskovsavdrag vid avyttring av sin ursprungsbostad om vinsten är minst 50 000 kronor och denne har köpt, eller har för avsikt att köpa, en ny bostad (ersättningsbostad). Vinsten måste beräknas enligt huvudregeln. Om äldre vinstberäkningsregler kan vara tillämpliga på vinstberäkningen får den skattskyldige alltså välja mellan att använda dem eller att begära uppskov.<sup>60</sup>

### 5.3.1 Ursprungsbostad

Uppskovsmöjligheten gäller för privatbostäder enligt IL 2:8 (privatbostadsfastighet och äkta bostadsrätt). Det är endast bostäder i Sverige som kan vara ursprungsbostad. Dessutom krävs det att den vid avyttringen var den skattskyldiges *permanentbostad*. Med permanentbostad avses en bostad där

---

<sup>57</sup> II 46 kap. 18 §.

<sup>58</sup> Beskattningen medför att det avkastningsgivande kapitalet minskar och det innebär att den alternativa investeringen beräknas ge en procentuellt högre avkastning än nuvarande för att ett byte skall vara motiverat. Se Lodin, Lindencrona, Melz och Viktorin, Inkomstskatt s. 143.

<sup>59</sup> Lodin, Lindencrona, Melz och Viktorin, Inkomstskatt s. 182.

<sup>60</sup> Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m. vid 2000 års taxering sid. 611.

den skattskyldige varit bosatt under minst ett år närmast före avyttringen, eller under minst tre av de senaste fem åren<sup>61</sup>.

Om en ersättningsbostad har förvärvast innan man avyttrar den tidigare bostaden skall frågan om den tidigare bostaden var permanentbostad avgöras med hänsyn till förhållandena när den nya bostaden förvärvades.

### 5.3.2 Ersättningsbostad

En ersättningsbostad kan vara småhus med mark som är småhusenhet, småhus på annans mark, småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet, tomt under förutsättning att det uppförs ett småhus, eller en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag<sup>62</sup>.

Ersättningsbostaden måste ligga i Sverige. För att räknas som ersättningsbostad kan förvärvet tidigast ha gjorts under kalenderåret före det år avyttring sker och senast under kalenderåret därefter. Dessutom måste säljaren ha bosatt sig i ersättningsbostaden senast den 15 februari året efter det att ursprungsbostaden avyttrades.

Ett småhus kan vara en näringsfastighet till exempel om en villa hyrs ut till utomstående under en längre period eller om den ägs av ett aktiebolag. Ett annat exempel är om en mindre del av en tvåfamiljsfastighet används för eget boende och den större delen hyrs ut till utomstående. Detta hindrar dock inte att fastigheten kan räknas som ersättningsbostad i uppskovssammanhang. Det fordras alltså inte att bostaden är eller blir en privatbostad vid förvärvet.<sup>63</sup>

Om bostaden fortfarande är en näringsfastighet/näringsbostadsrätt när den sedermera säljs kan uppskov inte medges med beskattningen av den försäljningen då det är ett villkor för uppskov att ursprungsbostaden är en privatbostad som är den skattskyldiges permanentbostad.<sup>64</sup>

Om ersättningsbostaden uppfyller kraven finns det inget som hindrar att en framtida försäljning av denna ligger till grund för ett nytt uppskov.<sup>65</sup>

#### 5.3.2.1 Vederlaget för ersättningsbostaden

Vederlaget för ersättningsbostaden skall vara minst lika stort som det för ursprungsbostaden för att uppskov skall medges för hela vinsten. Är vederlaget för ersättningsbostaden lägre sätts avdraget ned proportionellt.

---

<sup>61</sup> Vid expropriation och liknande åtgärder kan en bostad räknas som ursprungsbostad även om den inte är en permanentbostad, om den skattskyldige är bosatt i bostaden men ännu inte har bott där i ett år, IL 47 kap. 4 §. I dessa fall är kravet på vinstens storlek sänkt till minst 10 000.

<sup>62</sup> Så kallad äkta bostadsrätt.

<sup>63</sup> Pelin, Försäljning av privatbostad och näringsfastighet s. 49.

<sup>64</sup> Pelin, Försäljning av privatbostad och näringsfastighet s. 49 f.

<sup>65</sup> Sjöblom, Uppskov och reavinst s. 14.

I vederlaget för ersättningsbostaden får man räkna med försäljnings- och inköpsprovisioner, stämpelskatt och liknande kostnader, II 47 kap. 12 §. Om ersättningsbostaden är en fastighet, får kostnader för ny-, till- och ombyggnad räknas med i vederlaget om kostnaderna för sådana lagts ned senast den 15 februari andra året efter avyttringen av ursprungsbostaden.<sup>66</sup> Kostnader för reparationer får inte räknas in.

Det finns inte något krav att ersättningsbostaden skall förvärfvas genom ett oneröst fång (köp, byte, eller liknande). Enligt den gamla uppskovslagen kunde uppskov medges vid benefika förvärv (arv eller gåva). Detsamma borde vara fallet även med gällande uppskofsregler.<sup>67</sup>

Det finns inte någon möjlighet att få dispens från de krav som redovisats för uppskov. Om kraven inte uppfylls medges inte uppskov med beskattningen.<sup>68</sup>

### 5.3.3 Uppskovsavdragets storlek

Uppskovsavdraget fungerar som ett avdrag i deklarationen. Avdraget är lika stort som den skattepliktiga vinsten om

- vederlaget för den nya bostaden är minst lika stort som det för den avyttrade bostaden, eller
- säljaren ännu inte förvärvat ersättningsbostaden eller inte bosatt sig där senast den 15 februari året efter avyttringsåret.

Om vederlaget för ersättningsbostaden är lägre än det för ursprungsbostaden, blir avdraget inte lika stort som den skattepliktiga vinsten<sup>69</sup> utan sätts ned proportionellt. Avdraget utgör då så stor andel av den skattepliktiga vinsten som vederlaget för ersättningsfastigheten utgör av vederlaget för ursprungsfastigheten

$$\text{den del av kapitalvinsten som tas upp x } \frac{\text{ersättning för ersättningsbostaden}}{\text{ersättningen för ursprungsbostaden}}$$

Den som vill ha ett uppskovsavdrag måste yrka det i deklarationen för det år som avyttringen av ursprungsbostaden skall deklarerar.

---

<sup>66</sup> Om ersättningsbostaden är en bostadsrätt får inte ny-, till- och ombyggnadskostnader räknas med.

<sup>67</sup> Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m. vid 2000 års taxering s. 613.

<sup>68</sup> Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m. vid 2000 års taxering s. 613.

<sup>69</sup> Den skattepliktiga vinsten måste beräknas enligt huvudregeln för att uppskovsavdrag skall medges.

Den som vill ha uppskovsavdrag får det med hela det belopp han är berättigad till. Man kan alltså inte få avdrag för endast en del av beloppet.<sup>70</sup>

#### **5.3.4 Särskilt tillägg**

Om den som begärt ett uppskovsavdrag inte uppfyller villkoren för avdraget, till exempel genom att inte köpa en ersättningsbostad, skall det återföras till beskattning med ett särskilt tillägg. Detta tillägg utgör 10 % av det återförda beloppet.

#### **5.3.5 Försäljning av ersättningsbostaden**

När ersättningsbostaden avyttras, skall omkostnadsbeloppet vid vinstberäkningen minskas med det vinstbelopp som inte beskattades när ursprungsbostaden avyttrades. Vid detta tillfälle kommer alltså den uppskjutna vinsten att tas fram till beskattning. Om inte ett nytt bostadsbyte ligger för handen och förutsättningar för nytt uppskov föreligger.

---

<sup>70</sup> Prop 1993/94:45 sid 44.



# 6 En neutral beskattning av bostadsrätter

Fastighetsbeskattningen har varit föremål för ett flertal utredningar under åren. Den senaste i raden var *Fastighetsbeskattningskommitténs* slutbetänkande *Likformig och neutral fastighetsbeskattning SOU 2000:34*. Kommittén hade två grundläggande principiella frågor att ta ställning till. Den första frågan gällde fastighetsbeskattningens roll inom kapitalinkomstbeskattningen och den andra gällde kravet på skattemässig neutralitet mellan olika upplåtelseformer. I detta kapitel har jag sammanfattat utredningens syn på beskattningen av bostadsrätter.

Det grundläggande syftet med att beskatta bostadsfastigheter inom ramen för kapitalinkomstbeskattningen är, som tidigare nämnts, att så långt som möjligt skapa likformighet i beskattningen av olika kapitaltillgångar. Tanken är att beskattningen av olika kapitalinvesteringar så långt som möjligt skall beskattas lika. Det vill man för att det anses som mest rättvist. Oavsett om man väljer att placera kapital i en bostad eller i någon annan tillgång är det viktigt att avkastningen beskattas i samma utsträckning. Ett annat skäl som ligger bakom detta är att man vill förhindra att en alltför stor del av sparandet leds till bostadssektorn. Om bostadskapitalet skulle beskattas lindrigare än andra kapitaltillgångar gynnas bostadsägare framför innehavare av andra typer av kapital. Det medför att en större del av det totala sparandet kommer att styras till bostadssektorn på bekostnad av andra delar av ekomomin.

## 6.1 Beskattning av bostadsrätter

Med hänsyn till likformighetsmålet i kapitalinkomstbeskattningen och målet med neutralitet mellan boende i olika upplåtelseformer bör avkastningen av det kapital som finns nedlagt i bostadsrättslägenheten beskattas enligt samma principer som avkastningen på det kapital som egnahemsbostäder representerar. Utredningen har tagit ställning till hur skattereglerna bör utformas för äkta föreningar. Regler för oäkta föreningar har av utredningen ansetts få klargöras i den fortsatta beredningen av frågan.

Förslaget till ett reformerat system för beskattningen av bostadsrättsfastigheter som kommittén presenterar överensstämmer i huvudsak med tidigare utredningars förslag. Det består av tre centrala delar.

- Den första gäller underlaget för beskattningen. För att neutralitet mellan olika typer av ägarformer ska uppnås måste beskattningen baseras på ett underlag som speglar bostadsrättslägenheternas

marknadsvärde. Då behöver nya regler läggas till grund för taxeringen av bostadsrättsfastigheter.

- Skattesatsen måste fastställas så att skatteuttaget i förhållande tilltaxeringsvärdet blir detsamma som för egna hem. Det innebär att schablonintäkten bör fastställas i samma nivå som för egna hem och att fastighetsskatten för bostäder upplåtna med bostadsrätt slopas.
- Skattereglerna måste ändras så att utgiftsräntor för bostadsrättslägenheter medför lika stor skattelindring som för egnahemsägarens utgiftsräntor, oavsett om lånen tagits av föreningen eller av bostadsrättsinnehavaren.

Förändringarna är nödvändiga både för att uppnå skattemässig neutralitet mellan egnahemsboende och boende i bostadsrätt och för att likformighet i beskattning av bostadsrättsfastigheter ska kunna uppnås oavsett hur de finansieras.

Två viktiga principiella frågor måste dock klargöras. Dessa är frågan om hur en bostadsrätts marknadsvärde ska definieras och frågan om vem som skall vara skattesubjekt, det vill säga om den löpande beskattningen skall riktas mot den enskilde bostadsrättshavaren eller föreningen. Dessutom måste man hitta en modell för hur bostadsrätter värderas. Den frågan har behandlats i tre tidigare utredningsbetänkanden under 1990-talet: Bostadsrättsvärderingskommitténs (BVK) betänkande (SOU 1992:8) och Fastighetsbeskattningsutredningens (FBU) båda betänkanden (SOU 1993:57 samt SOU 1994:57). Fastighetsbeskattningskommitténs utredningsuppdrag gäller att undersöka vilka konsekvenser de tidigare utredningarnas förslag ger upphov till. Uppdraget omfattar inte att ge förslag på en ny värderingsmodell.

### **6.1.1 Samma schablonintäckt för hela fastigheten**

Schablonintäkten för bostadsrättslägenheterna bör beräknas efter samma procentsats som för egnahem. Enligt gällande regler schablonbeskattas hela fastigheten, det vill säga även den del som avser lokaler och bostäder som upplåts med hyresrätt, om bostadsrättsföreningen är klassad som äkta. Dessutom är det så att schablonintäkten beräknas efter samma procenttal på hela taxeringsvärdet utan att man gör någon skillnad mellan bostäder och lokaler. Den nuvarande nivån på fastighetsskatten motsvarar en schablonintäkt på fem procent. Man funderar dock på om det även i framtiden skall vara så att schablonintäkten beräknas med ett och samma procenttal på hela taxeringsvärdet.

Schablonintäkten för bostadsrättslägenheterna är tänkt att fastställas så att den motsvarar alternativavkastningen av det kapital som ägarbostäder representerar. Beträffande de delar av bostadsrättsfastigheterna som hyrs ut är det däremot neutraliteten mellan uthyrningsverksamhet i konventionellt

beskattade respektive schablonbeskattade fastigheter som eftersträvas. Då är det viktigt att schablonintäkten för de delar av fastigheten som hyrs ut av föreningen motsvarar den genomsnittliga direktavkastningen<sup>71</sup> från uthyrningsverksamheten.

Utredningen har kommit fram till att en höjning av schablonintäkten från nuvarande tre till fem procent inte strider mot målet om neutralitet mellan olika typer av uthyrningsföretag och så länge schablonintäkten för privatbostäder inte fastställs efter väsentligt högre procentsats än fem bör samma schablonintäktstal tillämpas för hela fastigheten i ett äkta privatbostadsföretag.

## 6.2 Neutralitetsproblem med dagens regler

Dagens gällande regler för taxering och beskattning av bostadsrättsfastigheter innebär brister i neutraliteten i framför allt två avseenden. För det första speglar bostadsrättsfastigheternas taxeringsvärden i många fall inte de i fastigheten belägna bostadsrättslägenheternas marknadsvärden på ett riktigt sätt. Dessutom överstiger den totala skattesatsen, genom dubbelbeskattningen<sup>72</sup>, den skattesats som gäller för egna hem. För det andra är ofta den skattelättnad föreningarna får i form av avdrag för utgiftsräntor ofta lägre än för egnahemsägares eller bostadsrättsinnehavarens personliga skuldräntor.

Problemet med taxeringsvärdena beror på att upplåtelseformen inte beaktas i fastighetstaxeringen. Bostadsrättslägenheter i hyreshus, hus med fler än två lägenheter, värderas som om de vore upplåtna med hyresrätt.

Bostadslägenheter i småhus värderas som andra småhus, det vill säga på samma sätt som om de vore upplåtna med äganderätt.

Taxeringsvärdet ska vara 75% av marknadsvärdet och marknadsvärdet för hyresfastigheter baseras på dess förväntade avkastning som i sin tur bestäms av hyresintäkterna minus kostnaderna i verksamheten. Hyrorna i hyresfastigheter bestäms inom ramen för bruksvärdessystemet. Om bruksvärdeshyrorna inte stämmer överens med de marknadshyror som skulle gälla i en oreglerad marknad påverkar det hyreshusens marknadsvärde och därmed taxeringsvärdet i samma riktning.

Bostadsrätterna omfattas inte av något sådant system utan marknaden fastställer överlåtelsepriset. Marknadsvärdet kan därför skilja sig mellan en identisk hyrelägenhet och bostadsrättslägenhet. Taxeringsvärdena bör dock vara desamma enligt dagens regler eftersom de grundas på bruksvärdeshyrorna i båda fallen. Detta gör att en bostadsrättsfastighets taxeringsvärde i de flesta fall inte motsvarar bostadsrättslägenheternas samlade marknadsvärde.

---

<sup>71</sup> Hyresintäkterna efter avdrag för de kostnader som verksamheten medför.

<sup>72</sup> Med dubelbeskattningen menas kombinationen av schablonintäkt om tre procent av taxeringsvärdet som beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och fastighetsskatt.

Bostadsrättsfastigheter beskattas dubbelt genom kombinationen fastighetsskatt och schablonintäktsbeskattning.

Fastighetsbeskattningskommittén skriver att det inte finns någon entydig motivering till dubbelbeskattningen men att den kan ses som en del av ett system att omfördela kapitalkostnaderna över tiden för en och samma fastighet om man väger in räntebidragen för ny- och ombyggnader enligt 1992 års regler eller tidigare. Detta gäller då bara de föreningar som omfattas av sådana räntebidrag. En annan tanke är att dubbelbeskattningen skulle kunna ses som en kompensation för att taxeringsvärdena för bostadsrättsfastigheterna i vissa fall inte speglar summan av bostadsrättslägenheternas marknadsvärden.

Gällande regler för beskattning av bostadsrättsfastigheter ger mycket olika skattebelastning för olika typer av bostäder upplåtna med bostadsrätt. För fastigheter i föreningar som är relativt lågt belånade och belägna i områden där bruksvärdeshyrorna är låga jämfört med marknadshyrorna är dagens regler mer gynnsamma än för egna hem. Under dessa förhållanden kan dagens regler påverka den enskildes val av boendeform och också vara ett underlag för skatteplanering. Det beror på att de i förhållande till marknadsvärdet låga taxeringsvärdet inte bara påverkar det löpande skatteuttaget utan att det resulterar i en förmånligare förmögenhetsbeskattning då lägenhetens andel av fastighetens taxeringsvärde ligger till grund för förmögenhetsskatten. Det förhållandet hjälper förmodligen till att pressa upp priserna på bostadsrätter. Högre priser på bostadsrätter och systemet med bruksvärdeshyror är två faktorer som i hög grad bidrar till att omvandlingen av hyresbostadsfastigheter till bostadsrättsfastigheter blivit stor i delar av landet. För andra delar av bostadsrättsbeståndet innebär gällande regler ett missgynnande jämfört med egnahemsboende. Det gäller framför allt boende i fastigheter som är högt belånade. Det gäller oftast i relativt nybyggda eller nyligen ombyggda fastigheter. Men även de som bor i områden där bruksvärdeshyrorna överstiger marknadsmässig hyra missgynnas då bostadsrättslägenheternas marknadsvärde tenderar att överskattas i taxeringen.

Fastighetsbeskattningskommittén konstaterar att en reformering av bostadsrättsbeskattningen utgör en central del i arbetet med att åstadkomma en neutral beskattning av boende i olika upplåtelseformer.<sup>73</sup>

### **6.2.1 En definition av bostadsrättslägenhetens marknadsvärde**

För att uppnå likformighet i boendebeskattningen krävs att beskattningen av boende både i egnahem och bostadsrätt baseras på ett underlag som speglar marknadsvärdet. För egnahem definieras marknadsvärdet som det mest

---

<sup>73</sup> SOU 2000:34 sid 365.

sannolika pris fastigheten skulle betinga under normala marknadsmässiga förhållanden. En bostadsrättslägenhets marknadsvärde kan inte definieras på det sättet för det är inte lägenheten som sådan som säljs. Det som säljs som en bostadsrätt är istället en tidsobegränsad nyttjanderätt till en viss lägenhet och en andel i föreningens tillgångar och skulder. Om man lägger bostadsrättens marknadsvärde till grund för taxeringen och schablonintäcktsbeskattningen innebär det att bostadsrättsföreningen åsätts ett taxeringsvärde och inte fastigheten.<sup>74</sup>

Skulle det vara så att bostadsrättsfastigheten är obelånad och bara består av bostadsrättslägenheter samt att föreningen inte har andra tillgångar skulle bostadsrättens marknadsvärde sammanfalla med bostadsrättslägenhetens. Detta är dock en osannolik situation eftersom de flesta föreningar har lån på sin eller sina fastigheter och den som köper en bostadsrätt köper alltså inte bara nyttjanderätten till en lägenhet utan också en andel av föreningens skulder. Föreningens belåningsgrad påverkar bostadsrättens värde på det sättet att den påverkar avgiftsnivån. På samma sätt påverkar föreningens tillgångar utöver lägenheterna så att avgifterna kan sättas lägre. Båda situationerna resulterar i att bostadsrättens marknadsvärde skiljer sig från marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten.

Fasighetsbeskattningskommittén drar slutsatsen att bostadsrättslägenhetens marknadsvärde bör definieras ”*som det pris bostadsrätten sannolikt betingar vid en normal försäljning på den allmänna marknaden ökat med den andel av föreningens finansiella nettoskuld och minskat med den andel av föreningens övriga tillgångar som hänför sig till lägenheten*”<sup>75</sup>.

För att komma till denna slutsats för kommittén ett resonemang med paralleller till en egnahemsfastighet där de befintliga lånen överförs på köparen.<sup>76</sup>

### **6.2.1.1. Inverkan av föreningens ekonomi**

Bostadsrättens marknadsvärde kan i realiteten skilja sig ifrån det sammanlagda värdet av de olika tillgångsslag som ingår i en bostadsrättsförening värderade för sig som fristående objekt. Om man accepterar ovanstående definition av bostadsrättslägenhetens marknadsvärde återstår frågan hur de olika tillgångarna bostadsrätten består av utöver bostadsrättslägenheten ska värderas. Utredarna har tänkt sig två alternativa möjligheter. *Lägenheternas marknadsvärde oberoende av föreningens ekonomi* eller *Föreningens ekonomi tillåts påverka lägenhetens marknadsvärde*.

---

<sup>74</sup> SOU 1992:8 sid. 52.

<sup>75</sup> SOU 2000:34 sid 367.

<sup>76</sup> SOU 2000.34 sid 367.

Om man definierar bostadsrättslägenhetens marknadsvärde som om det vore oberoende av andra tillgångar och skulder i bostadsrättsföreningen innebär det i praktiken att bostadsrättslägenhetens marknadsvärde definieras som det värde lägenheten skulle ha om den tillhörde en förening som saknade andra tillgångar och skulder än bostadsrättslägenheterna. Detta gör att marknadsvärdet för två identiska lägenheter blir detsamma även om föreningarna har mycket olika ekonomi. Bostadsrättsvärderingskommittén (BVK) diskuterade denna idé och metoder att genomföra en värdering enligt denna definition. Man fann dock det svårt att hitta en praktiskt tillämpbar metod. Man menade också att det skulle vara svårt rent pedagogisk att vinna acceptans för en modell som i sin definition utgår från ett värde där föreningens nettoförmögenhet, utöver bostadsrättslägenheterna, antas vara noll.

Om man däremot låter föreningens ekonomi påverka lägenhetens marknadsvärde innebär det att man fångar upp eventuella skillnader mellan summan av de olika tillgångsslagens marknadsvärden, då de värderas som fristående objekt, och bostadsrättens marknadsvärde. Det innebär vidare att endast det nominella värdet av föreningens finansiella nettoskuld och värdet av föreningens övriga tillgångar beaktas, utan hänsyn tagen till att de kan värderas annorlunda då de ingår i en bostadsrättsförening än i andra fall. Konsekvensen av denna metod är att marknadsvärdet för två identiska lägenheter kan variera beroende på de ekonomiska förhållandena i den förening de tillhör. Denna värderingsmodell stämmer överens med de som förordats av de tidigare utredningarna. Taxeringsvärdet blir med dessa omständigheter beroende av föreningens ekonomi. Två likadana lägenheter skulle alltså kunna åsättas olika värden om de tillhörde föreningar med olika ekonomiska förutsättningar.

Om det övergripande syftet bakom ändrade regler för taxering av bostadsrättslägenheter är att uppnå en mer likformig beskattning av boende i bostadsrätt och egnahem, bör den definition av marknadsvärdet som ska ligga till grund för taxeringen av bostadsrättslägenheterna så långt som möjligt ansluta till den definition som ligger till grund för taxeringen av egna hem. Det innebär att man i bostadsrättslägenheternas marknadsvärde även ska inkludera det mervärde som uppstår genom att man samlat flera olika typer av tillgångar i en bostadsrättsförening, anser Fastighetsbeskattningskommittén. Marknadsvärdet ska med andra ord definieras som bostadsrättens marknadsvärde ökat med bostadsrättens andel i föreningens nettoskuld och minskat med dess andel i det samlade marknadsvärdet av de delar av föreningens fastigheter som inte upplåts med bostadsrätt.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> SOU 2000:34 sid. 373.

### 6.2.1.2 Värdering av föreningens nettoskuld

Huruvida man ska lägga det nominella värdet av föreningens nettoskuld till bostadsrättens överlåtelsevärde eller om man ska ta hänsyn till lånevillkoren är en annan fråga som diskuterats. Analyser har dock visat att det i allmänhet är av marginell betydelse för marknadsvärdets nivå vilken av definitionerna man än väljer. Detta beror på att skillnaden mellan räntan på de befintliga lånen i föreningen och gällande marknadsränta som regel är liten. Det gäller dock inte i den nyare delen av bostadsrättsbeståndet som omfattas av gällande regler om räntebidrag. I dessa fall blir nivån på marknadsvärdet betydligt lägre om man utgår ifrån en räntejusterad nettoskuld än om man använder den nominella nettoskulden. I utredningens samlade förslag ingår dock tanken att räntebidragen ska ersättas med en mer likformig hantering av ränteutgifterna i beskattningen. Det här medför att den praktiska betydelsen av att utgå ifrån en justerad nettoskuld begränsas. Detta samantaget med de praktiska problem som en sådan ordning medför gör att utredningen förordar att marknadsvärdet ska definieras utifrån den nominella nettoskulden.

### 6.2.1.3 Fastighetstaxeringslagen

Taxeringsvärden som bygger på bostadsrättslägenheternas samlade marknadsvärden passar inte in i fastighetstaxeringslagens (FTL) gällanda begrepp och principer. Det gäller framför allt lagens byggnads- och marknadsvärdesbegrepp. Enligt FTL ska i princip alla byggnader delas in i byggnadstyper. För varje byggnadstyp finns en värderingsmodell som utmynnar i riktvärdetabeller som ger riktvärden för olika kombinationer av värdefaktorer. Vid fastighetstaxeringen klassificeras byggnader utifrån dess inrättande. En byggnad som är inrättad åt en eller två familjer klassas som småhus och en byggnad som är inrättad åt tre eller fler familjer klassas som hyreshus. Det är bara byggnadens fysiska utformning som har betydelse vid den här klassificeringen. Man tar inte någon hänsyn till upplåtelseformen. Därför klassas småhus alltid som småhus oavsett om det ägs med äganderätt eller innehas med bostadsrätt och hyreshus klassas som hyreshus oavsett om det innehåller hyresrätter eller bostadsrätter eller både och.<sup>78</sup>

Den definition av marknadsvärdet som föreslås av utredningen stämmer inte in i FTLs begrepp. Enligt FTL<sup>79</sup> avses med marknadsvärdet för en taxeringsenhet det pris som den sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Vidare fastslås att man i värderingen inte heller ska beakta andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller servitut eller liknande eller som enligt tomträttskontrakt gäller om markens utnyttjande.

Bostadsrättsfastigheter som klassificeras som hyreshus säljs vanligen inte. Om det skulle ske är föreningen i konkurs eller likvidation och då har

---

<sup>78</sup> SOU 2000:34 sid. 374 f.

<sup>79</sup> FTL 5kap.3 §.

bostadsrättshavarnas bostadsrätter upphört<sup>80</sup>. Fastigheten kommer då att säljas som ett hyreshus på den öppna marknaden och betinga ett pris som motsvarar faktisk och förväntad avkastning för detta slag av fastigheter. En taxering av fastigheter som tillhör bostadsrättsföreningar, som baseras på det sammanlagda värdet av bostadsrättslägenheterna i fastigheten skulle strida mot de vedertagna principerna för fastighetstaxering eftersom en sådan taxering inte tar sikte på det pris fastigheten som sådan skulle betinga vid en marknadsmässig överlåtelse. Detta strider mot själva huvudregeln om förhållandet mellan marknadsvärde och taxeringsvärde. Dessutom skulle taxeringsvärdet fastställas med hänsyn till befintlig upplåtelseform och det strider också mot gällande principer.<sup>81</sup>

För att undvika konflikter med FTLs grundläggande principer anser Fastighetsbeskattningsutredningen att man bör överväga ett alternativt underlag för beskattningen som bygger på det samlade marknadsvärdet som grund. Fastigheternas taxeringsvärde skulle då fortfarande bestämmas i enlighet med FTLs principer. Underlaget för skatten skulle däremot bestämmas enligt ett separat regelverk och grundas på principer som syftar till en likformig beskattning av bostadskapitalet. Man påpekar också särskilt att det är ett krav att det schabloniserade värderings- och taxeringsförfarande för bostadsrättsfastigheter har en sådan träffsäkerhet att de ger värden av sådan stabilitet och träffsäkerhet att kraven på rättsäkerhet och effektivitet blir tillgodosedda.<sup>82</sup>

#### 6.2.1.4 Skattesubjekt

Det har länge förts diskussioner om vem den löpande beskattningen ska rikta sig emot, bostadsrättsföreningen eller de enskilda medlemmarna. Denna fråga är av vikt för andra frågor såsom möjligheter till avdrag för utgiftsräntor på föreningens lån och talerätt mot taxeringsbesluten. Praktiska skäl, det vill säga målsättningen om förenkling av deklara-tions- och taxeringsförfarandet, har varit avgörande för att låta beskattningen ske på föreningsnivån.<sup>83</sup>

### 6.3 Värderingen av bostadsrättslägenheterna

Det definierade marknadsvärdet för en bostadsrättslägenhet ska omsättas i en *värderingsmodell*. En sådan kan se ut på olika sätt och de två tidigare utredningarna, BVK och FBU, har två helt olika förslag till värderingsmodeller. Båda utredningarna kom dock att föreslå att bostadsdelen i flerfamiljshus framledes skulle kunna delas in i två olika typer av värderingsenheter: en för lägenheter upplåtna med hyresrätt och en

---

<sup>80</sup> med möjlighet att bo kvar för den som hade bostadsrätten som hyresgäst.

<sup>81</sup> SOU 2000:34 sid. 375 f.

<sup>82</sup> SOU 2000:34 sid 377.

<sup>83</sup> SOU 2000:34 sid. 377 ff.



för lägenheter upplåtna med bostadsrätt. De föreslagna värderingsmodellerna avsåg endast taxeringen av värderingsenhet för bostadsrätter. För lägenheter med hyresrätt föreslogs inga förändringar av taxeringsreglerna.<sup>84</sup>

### 6.3.1 BVKs värderingsmodell

I arbetet med att konstruera en metod för värdering av bostadsrätter hade BVK som utgångspunkt att metoden i största möjliga utsträckning skulle likna den som gäller för småhus och hyreshus.<sup>85</sup> För dessa fastigheter fastställs taxeringsvärden genom ortsprismetoden. Det innebär att marknadsvärdet fastställs med ledning av ett stort antal aktuella överlåtelser som ägt rum under normala marknadsmässiga former. I förberedelsearbetet till fastighetstaxeringen delas hela landet in i ett antal värdeområden. Det gör man för att fånga upp lägets betydelse för marknadsvärdet. Värdeförhållandena skall vara enhetliga inom dessa områden. Därefter används materialet till att analysera det statistiska sambandet mellan ett antal värdefaktorer, som finns angivna i FTL, och marknadsvärdet. Analyserna av dessa samband resulterar i kartor och tabeller som beskriver fastighetsvärdenas beroende av värdefaktorer och läge. De ligger sedan till grund för taxeringen av alla fastigheter.<sup>86</sup>

BVKs förslag till värderingsmodell för bostadsrättsfastigheter är uppbyggt på i princip samma sätt. Dock med skillnaden att värderingen syftar till att spegla de enskilda bostadsrätternas sammanlagda marknadsvärden. Man föreslog också att det av taxeringsbeskeden skulle framgå hur mycket av det totala taxeringsvärdet som belöper på varje enskild bostadsrättslägenhet. BVK definierade marknadsvärdet som ”det pris som bostadsrätten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden ökat med det nominella värdet av säljarens andel av föreningens skulder eller, om föreningen har tillgångar utöver skulder, minskat med säljarens andel av tillgångarna”<sup>87</sup>. Det innebär att man vid taxeringen måste justera de faktiska överlåtelsepriserna med hänsyn till bostadsrättens andel i föreningens nettoskuld. Kommitten förordade att tabellerna, som ska ligga till grund för bestämmandet av taxeringsvärdet, skulle konstrueras utifrån priser som justerats med hänsyn till bostadsrättens andel i föreningens nettoskuld. Med ledning av ett på det här sättet justerat ortsprismaterial skulle tabeller över sambandet mellan bostadsrättslägenheternas marknadsvärden och olika värdefaktorer konstrueras. Taxeringsvärdet för bostadsrättslägenheterna skulle då kunna utläsas direkt ur tabellen och nettoskulden skulle inte behöva utgöra en värdefaktor.<sup>88</sup>

De värdefaktorer som ska beaktas i taxeringen bör enligt BVK ha en väsentlig, regelbunden och entydig påverkan av marknadsvärdet. Den ska vara lätt att påvisa och dokumentera och uppfattas som rimlig. Antalet

---

<sup>84</sup> SOU 2002:34 sid. 382 f.

<sup>85</sup> SOU 1992:8 sid. 57.

<sup>86</sup> SOU 2002:34 sid 384.

<sup>87</sup> SOU 1992:8 sid 53 ff.

<sup>88</sup> SOU 2002:34 sid 385.

värdefaktorer måste begränsas av praktiska skäl och föreningens styrelse ska kunna lämna uppgifter om värdefaktorn. Det innebär att värdefaktorn skall avse egenskaper som berör fastigheten som helhet, exempelvis läge, byggnadsår, normal lägenhetsstandard och sådana lägenhetspecifika egenskaper som alltid är kända till exempel lägenhetens storlek. BVK fastslog tre värdefaktorer, läge, storlek och ålder. Dessutom skulle det vara möjligt att justera värdet vid säregna förhållanden till exempel om bara vissa lägenheter i fastigheten har sjöutsikt.<sup>89</sup>

### 6.3.2 FBUs värderingsmodell

FBU ansåg att det skulle vara principiellt riktigt att basera taxeringsvärdet för bostadsrätter på ett värde som består av bostadsrättens pris plus dess andel av föreningens nettoskulder. Men man ansåg att det skulle föreligga betydande svårigheter att kunna bestämma dessa värden. Framför allt skulle det vara svårt att avgöra i vilken utsträckning nettoskulden beaktas vid övetlåtelser. Man menade också att en förutsättning för att göra justeringen vore att man hade ett antal prisobservationer avseende överlåtelsepriser i ekonomiskt likartade bostadsrättsföreningar. Det krävs alltså inte bara information om överlåtelsepriser utan också information om bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation. Man ställde sig frågande till om det fanns uppgifter i en sådan omfattning att det fanns möjligheter att på varje ort göra en bedömning av de justerade värdena. Man ville hellre hitta en enklare modell och utgår ifrån gällande regler för taxering av bostadsrättsfastigheter. Bostadsrätter i småhus taxeras som om de disponeras med äganderätt och bostadsrätter i hyreshus som om de disponeras med hyresrätt.<sup>90</sup> Förslaget man lade fram gick ut på att marknadsvärdet för bostäder i hus upplåtna med bostadsrätt skulle motsvara det värde en motsvarande enhet upplåten med hyresrätt har, korrigerat med hänsyn till de skillnader som föreligger i boendekostnad.<sup>91</sup>

#### Gällande regler för taxering av hyreshus

Även hyreshusfastigheter taxeras med hjälp av så kallad ortsprismetod. Taxeringen bygger på samband mellan köpeskillingarna och ett antal värdefaktorer som fastställs i förberedelsearbetet.

Man delar in landet i ett antal värdeområden. Inom dessa ska värdeförhållandena i allt väsentligt vara enhetliga. Inom ett värdeområde kan värdeförhållandena variera mellan olika typer av bebyggelse. För att kunna ta hänsyn till det delar man in mark och byggnader i olika värderingsenheter. En hyresfastighet som består av både bostäder och lokaler ska delas in i två värderingsenheter, en för respektive lägenhetstyp. Detta gäller både marken och byggnaden.

---

<sup>89</sup> SOU 1992:8 sid.63 f.

<sup>90</sup> SOU 1994:57 del II sid 109 ff.

<sup>91</sup> SOU 2000:10 sid 469.

En hyresfastighets marknadsvärde motsvaras av det kapitaliserade värdet av den totala nettoavkastningen som fastigheten förväntas generera. Det finns alltså ett samband mellan marknadsvärdet och nettoavkastningen. Värderingen bygger på det här sambandet. Eftersom osäkerheten om den framtida avkastningen kan variera inom olika områden tar man hänsyn till det genom värdeområdesindelningen. I den värderingsmodell som ligger till grund för taxeringen har man ett annat avkastningsbegrepp än vad marknaden har. Marknadens avkastningsbegrepp omfattar dels nettoavkastningen för hyresverksamheten, det vill säga hyresinkomsterna minus kostnader för drift och underhåll, dels den förväntade värdestegringen på fastigheten. I den "taxeringsgrundande" värderingen utgår man enbart ifrån de faktiska hyresinkomsterna brutto. Dessa inkomster får utgöra värdefaktorn hyra. För lägenheter som upplåts med hyresrätt, motsvaras den av de genomsnittliga faktiska hyresintäkterna för andra året före taxeringsåret. Det vill säga för samma år som ortsprismaterialet är hämtat ifrån. För bostadsrättslägenheter används istället den bruksvärdeshyra som skulle ha gällt vid den tidpunkten om lägenheten hade varit en hyresrätt. Genom att multiplicera denna hyra med ett visst tal får man ett värde som ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet för den aktuella fastigheten. Det nämnda talet är en produkt av H-nivåfaktorn och bruttokapitaliseringsfaktorn, och det varierar mellan fastigheter med olika belägenhet och ålder av främst två skäl. Det ena är att osäkerheten om den framtida avkastningen varierar mellan olika områden, det medför att förhållandet mellan den förväntade avkastningen och fastighetens marknadsvärde varierar. Det andra är att skillnaden mellan bruttohyresintäkterna och den förväntade nettoavkastningen varierar såväl mellan olika områden som mellan fastigheter av olika ålder vilket också medför att förhållandet mellan bruttohyran och fastighetens marknadsvärde varierar. H-nivåfaktorn och bruttokapitaliseringsfaktorn beaktar med andra ord det faktum att sambandet mellan hyresintäkterna och fastighetens marknadsvärde varierar både mellan värdeområden och mellan olika gamla fastigheter. För att få fram en hyreshusenhets taxeringsvärde multiplicerar man alltså värdefaktorn hyra med dels H-nivåfaktorn, dels med bruttokapitaliseringsfaktorn.<sup>92</sup>

### **FBU's värderingsmodell för hyreshus med bostadsrättslägenheter**

FBU föreslog att flerlägenhetshus skulle indelas i särskilda värderingsenheter för lokaler och för bostäder, samt att bostadsdelen skulle delas in i två klasser; bostäder upplåtna med bostadsrätt respektive övriga former av upplåtelse.<sup>93</sup> För bostäder upplåtna med bostadsrätt skulle värdefaktorn hyra motsvaras av en fiktiv hyra istället för bruksvärdeshyra. Den fiktiva hyran skulle grundas på årsavgiften och räntekostnaden på genomsnittliga överlåtelsepriser för bostadsrätter, dock lägst

---

<sup>92</sup> SOU 2000:34 sid. 387 f.

<sup>93</sup> SOU 1993:57 del 1 sid 77 ff.

bruksvärdehyran. Räntekostnaderna vid beräkning av den fiktiva hyran utgår ifrån den genomsnittliga in- och utlåningsräntan under värdeåret. Den fiktiva hyran utgör en uppskattning av den hyresnivå som skulle gälla vid en fri hyressättning av bostäder.<sup>94</sup>

Utredningen sammanfattar sitt förslag på följande sätt:

”Baserat på uppgifter från bostadsrättsföreningar om avgifter och överlåtelsepriser erhålls en bild av hur taxeringsvärden baserade på den fiktiva hyran, uttryckt i kr/m<sup>2</sup>, varierar mellan bostadsrättsfastigheters värdeår och läge, dvs. de två värdefaktorer som är avgörande för skillnader mellan fastigheters taxeringsvärden. Detta underlag läggs till grund för RSV:s bestämmingar av de tabeller och den indelning i värdeområden som ligger till grund för fastighetstaxeringen.

För varje värdeområde anges ett riktvärde, uttryckt i kr/m<sup>2</sup>, för bostadsrättslägenheter. Taxeringsvärdet för en enskild bostadsrättsförenings fastighet bestäms med utgångspunkt från detta riktvärde, varvid skillnader i värdeår i förhållande till riktvärde beaktas. Fastighetens totala taxeringsvärde bestäms därefter av ytan av bostadsrättslägenheterna multiplicerat med taxeringsvärdet i kr/m<sup>2</sup> plus det på vedertaget sätt beräknade taxeringsvärdet dels för lokaler, dels för bostäder som upplåts med bostadsrätt.”<sup>95</sup>

## 6.4 Fastighetsbeskattningskommittens synpunkter

Fastighetsbeskattningskommittén utgår ifrån tanken att bostadsrätter och egna hem kan jämföras i ekonomiskt hänseende. I båda fallen äger den boende sin bostad även om det i bostadsrättshavarens fall är ett indirekt ägande. Det innebär att det finns ett kapital placerat i bostaden och att avkastningen på detta kapital bör beskattas lika oavsett upplåtelseform, med hänsyn till de uppställda målen om likformighet i kapitalinkomstbeskattningen och neutralitet mellan boende i olika upplåtelseformer. Värdet av det kapital som bostadsrättslägenheterna utgör och avkastningen av det kapitalet bör fastställas på samma grunder som för egna hem. Beskattningen av bostäder upplåtna med bostadsrätt bör baseras på ett underlag som speglar dess marknadsvärde och liksom för egna hem bör det marknadsvärdet fastställas efter de köpeskillingar som observeras på marknaden.

När det gäller bostadsrätter är det viktigt att den definition av marknadsvärdet som skall ligga till grund för beskattningen tar hänsyn till *föreningens ekonomi*.

---

<sup>94</sup> SOU 1994:57 del II sid 111 ff.

<sup>95</sup> SOU 1994:57 del II sid. 121.

I kommittens uppdrag ingick inte att man skulle föreslå en värderingsmodell för bostadsrättsfastigheter, så man har inte tagit ställning till vilken modell som man bör utgå ifrån i det fortsatta reformeringsarbetet. Man vill dock framhålla att oavsett vilken värderingsmodell man använder är det av stor vikt att *marknadsvärdet* ges en tydlig definition som kan ligga till grund för förberedelsearbetet till taxeringen. Det värdet bör enligt kommittén definieras som överlåtelsevärdet ökat med bostadsrättens andel i föreningens nettoskuld och minskat med dess andel i föreningens tillgångar utöver bostadsrättslägenheterna.

Utredningen är kritisk till en nedre gräns för värderingen av värderingsenheter som ingick i FBUs förslag. Förslaget innebär ju att taxeringsvärdet inte skulle kunna sättas lägre än vad som skulle vara fallet om lägenheterna vore upplåtna med hyresrätt. I betänkandet angavs ingen motivering till denna regel. Det är dock möjligt att förslaget utgick ifrån den värderingsprincip som innebär att en fastighet ska värderas till det pris som den mest sannolikt skulle betinga om den säljs för att användas i den verksamhet där den ger högst avkastning. Förslagen till ändrad taxering av bostadsrättsfastigheter skulle innebära att värderingen inte längre ska ta sikte på det pris fastigheten som sådan skulle betinga på marknaden. Utgångspunkten är istället att det är bostadsrätterna som går i handel på marknaden, inte fastigheterna. Detta måste enligt FBK även gälla i det fall då marknadsvärdenivån för hyresbostadsfastigheter överstiger bostadsrättslägenheternas värdenivå.<sup>96</sup>

#### *Värdering och taxering*

Fastighetsbeskattningskommittén anser att värdering och taxering av bostadsrättsfastigheter kan ske inom ramen för fastighetstaxeringen, precis som tidigare utredningar föreslagit, men det skulle kräva särskilda regler för att undvika konflikt med FTLs grundläggande principer. Dessa regler kan antingen inarbetas i FTL eller stå som ett fristående regelverk.

Kommittén instämmer också i tidigare utredningars förslag att bostäder upplåtna med bostadsrätt bör utgöra en egen värderingsenhet vid taxeringen samt att taxeringsvärdet för en sådan enhet ska fastställas så att det motsvarar 75 % av dessa lägenheters samlade marknadsvärde. Detta värde ska läggas till grund för den löpande beskattningen av dessa bostäder och skattesatsen bör vara densamma som för egnahemsfastigheter.<sup>97</sup>

#### *Skattesubjekt*

Av praktiska skäl bör den löpande avkastningen även fortsättningsvis beskattas på föreningsnivå, även om det vore mest korrekt att beskatta den enskilde. Kommittén tycker att föreningen bör beskattas i inkomstslaget kapital.

#### *Ingen fastighetsskatt*

---

<sup>96</sup> SOU 2000:34 sid 393 f.

<sup>97</sup> SOU 2000:34 sid 400.

Den del av bostadsrättsfastighetens taxeringsvärde som avser bostäder, upplåtna med bostadsrätt eller uthyrda, bör enbart schablonbeskattas med en schablonintäkt som fastställs på samma sätt som för egna hem. För denna del bör alltså *fastighetsskatten slopas*, men den kvarstår på den del som avser kommersiella lokaler. Fastighetsskatt på kommersiella lokaler har motiverats med helt andra skäl än att skapa likformighet mellan olika kapitalinvesteringar.

Eftersom det är viktigt att behålla den förenkling som schablonbeskattningen innebär ska även de delar som hyrs ut av föreningen schablonbeskattas, oavsett om det rör sig om bostäder eller lokaler. Schablonintäkten bör vara lika stor för hela fastigheten<sup>98</sup>

#### *Utgiftsräntor*

Skattemässig neutralitet mellan olika boendeformer förutsätter också att räntekostnaderna medför lika stor skattelättnad för bostadsrättsinnehavare som för egnahemsägare, oavsett om lånen tagits av föreningen eller av bostadsrättsinnehavaren. Därför bör underskott av kapital generera skatteutbetalning till föreningen motsvarande 30 procent av underskottet i den mån det inte kunnat användas för att reducera skatt på inkomst av näringsverksamhet.

#### *Avskaffade räntebidrag*

Vidare anser kommittén att om beskattningen utformas enligt den föreslagna modellen bör de räntebidrag som ny- och ombyggda bostadsrättsföreningar erhåller enligt 1993 års regler slopas. Istället bör stödet till dessa utformas på samma sätt som för egna hem. Detta innebär att ingen schablonintäkt tas upp till beskattning under de första fem åren efter färdigställandet och endast hälften av schablonintäkten beskattas de fem nästkommande åren.

#### *Beskattningsmodell*

Enligt utredningens förslag kommer en beskattningsmodell för äkta privatbostadsföretag att se ut så här:

Inom KAPITAL beskattas

+ 5 % av taxeringsvärdet för *hela* fastigheten (Bostäder med bostadsrätt, bostäder med hyresrätt och lokaler)

+ finansiella intäkter

- räntor på föreningens lån

- tomträttsavgäld.

=överskott beskattas med 30 %

=underskott 1) 30 % skattereduktion mot skatt i näringsverksamhet

2) återstoden ger rätt till 30 % skatteutbetalning

Inom NÄRINGSVERKSAMHET beskattas nettoresultatet från eventuell näringsverksamhet med 28 %.

---

<sup>98</sup> SOU 2000:34 sid 400 f.

FASTIGHETSSKATT utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Som utgångspunkt för modellen gäller att det är bostadsrättslägenheternas marknadsvärden som ligger till grund för beskattningen.

Räntebidragen är avskaffade för bostadsrättsföreningars fastigheter.

Nybyggnadsrabatt under tio år för bostadsdelen, dvs ingen schablonintäkt tas ut de första fem åren och halv schablonintäkt under de kommande fem åren.

Bostadsrättsinnehavare omfattas av den inkomstrelaterade begränsningsregeln avseende skatteunderlaget som belöper på bostäder upplåtna med bostadsrätt fördelat efter andelstal.

## 7 Slutsatser

Jag har i det här arbetet studerat beskattningen av bostadsrätter i föreningar som klassas som äkta privatbostadsföretag. Dessa beskattas dels genom fastighetsskatt dels genom inkomstskatt. Föreningar som inte uppfyller kraven för att anses som äkta beskattas konventionellt. Beskattningen av så kallade äkta föreningar är normalt sett betydligt lägre än för de bostadsföretag som beskattas enligt vanliga regler. Detta gör att gränsdragningsregeln och det underlag som den baseras på är mycket viktiga frågor.

Lagtexten anger att med privatbostadsföretag avses föreningar eller företag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i föreningens hus. En kvalificerande omfattning på runt 60 % har ansetts gälla som klart övervägande del under lång tid. Det framgår av RSV:s rekommendationer och stöd för det finns även i praxis. Men vad kvantifieringen om 60 % skall sättas i förhållande till finns det ingenting nämnt om i lagtexten. I förarbeten, praxis och i RSV:s rekommendationer har taxeringsvärdets fördelning ansetts som kvantifieringsmetod. Fördelningen av taxeringsvärdet har sedan skett i förhållande till hyresvärdena alternativt andelsvärdena, för bostadsrättsföreningar enligt 1930 års lag om bostadsrättsföreningar, till de olika lägenheterna. Med hyresvärden torde anses bruksvärdeshyror för bostäder och marknadshyror för lokaler. Bruksvärdet för en lägenhet i storstadsområdet ligger vanligen avsevärt under marknadsvärdeshyran. Det gör att den metoden inte är särskilt rättvis. Man bör istället hitta andra jämförelsevärden att basera gränsdragningen på. Det skulle kunna vara antingen bruksvärde på lokaler eller marknadsvärde på lägenhet såsom professor Melz föreslår, alternativt ett marknadsvärdebaserat taxeringsvärde för bostadsrätter enligt den senaste utredningen.

En annan tanke är att man i gränsdragningsfrågan borde använda en tydligare kvantifieringsmetod såsom byggnadsyta, gränsdragningen skulle bli lättare att förstå om den baserades på en enklare och mer lättillgänglig grund. Byggnadsyta är något som är tydligare och dessutom lättare att förstå än en fördelning genom hyresvärden. Det borde även vara lättare att administrera och kontrollera en gränsdragningsmetod som bygger på hur ytan i huset fördelas.

Tanken att använda byggnadsyta som gränsdragningsmetod framfördes också av Bostadsrättsvärderingskommitten och av Fastighetsbeskattningsutredningen i något olika varianter.

Det är dessutom viktigt att en eventuell omklassificering sker med tröghet för att skapa en trygghet och förutsebarhet när det gäller investeringar i en bostadsrätt. Det är viktigt med en stabilitet i gränsdragningen så att inte föreningar kommer att ligga och pendla fram och tillbaka mellan äkta och



oäkta. Detta är särskilt viktigt med tanke på att kommuner alltid har rätt att köpa en bostadsrätt för användande till sociala ändamål och att kommuners ägande av en bostadsrätt tillfaller den okvalificerade delen av bostadsrättsföreningens verksamhet.

Ett annat skäl till att den här frågan är så viktig är att reglerna om uppskov med reavinst från en försäljning av en bostadsrätt hänger samman med om föreningen klassas som äkta eller inte. Konsekvenserna för medlemmarna i en förening som omklassificeras blir alltså avsevärda genom att föreningen beskattas konventionellt, vilket drabbar den enskilde medlemmen genom höjda avgifter, men även att medlemmarna kan gå miste om rätten att göra uppskovsavdrag för sin vinst vid byte av bostad. Därför bör en lagstadgad tröghetsregel införas. Om det finns en lagstadgad tröghetsregel kan föreningen vidta åtgärder för att höja sin andel av kvalificerad verksamhet. Det finns olika åtgärder som kan bli aktuella. Föreningen kanske kan sälja en lägenhet den disponerar som hyreslägenhet, bygga om en lokal till bostadsrätt eller inreda lägenheter i vinds eller gårdsutrymmen. Dessa åtgärder tar viss tid att genomföra men med en tröghetsregel kan föreningen slippa omklassificering under den mellantiden.

På grund av kraftigt ökade taxeringsvärden och låga räntor har antalet föreningar som får betala inkomstskatt ökat de senaste åren. I mångas ögon ses detta som en form av dubbelbeskattning av bostadsrättsföreningar. Det är inte tanken med systemet enligt utredarna utan målsättningen är att bostäder skall beskattas likformigt och neutralt i förhållande till andra kapitaltillgångar såväl som i förhållandet bostadsrätt alternativt villafastighet. För att nå det målet krävs en reformering av skattereglerna för bostadsrättsföreningar.

Den modell som utredarna skissat på i Fastighetsbeskattningskommitténs utredning verkar bra. För att lyckas är det viktigt att hitta en annan beräkningsgrund för beskattningen, än den form av taxeringsvärde som används idag. Man behöver fastställa ett underlag som speglar bostadsrättens marknadsvärde och lägga detta till grund för den löpande beskattningen. Det hoppas jag att man satsar på inom den närmaste tiden, och tillsätter en utredning specifikt för detta ändamål. Beskattningen av bostadsrätter berör allt fler i och med omvandlingen av allt fler hyrshus till bostadsrätter och nybyggnation av bostadsrätter.

Bostadsrätten som boendeform har många goda kvaliteer och den bör inte missgynnas skattemässigt. Att göra beskattningsstrukturen mer lik den för egna hem är en god målsättning eftersom det i båda fallen rör det sig om en ekonomisk investering i ett eget boende.

# Litteraturförteckning

## Offentligt tryck

Prop 1957:3 med förslag till lag om ändrad lydelse av 24 § 3 mom. samt punkt 2 av anvisningarna till 38 § kommunalskattelagen  
Prop 1999/2000:2 Inkomstskattelagen

SOU 1992:8 Fastighetstaxering m.m. –Bostadsrätter  
SOU 1993:57 Beskattning av fastigheter, del I –Schablonintäckt eller fastighetskatt  
SOU 1994:57 Beskattning av fastigheter, del II – Principiella utgångspunkter för beskattning av fastigheter m.m.  
SOU 2000:34 Likformig och neutral fastighetsbeskattning

Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m.vid 2000 års taxering Del 1, Riksskatteverket

Handledning för beskattning av inkomst och förmögenhet m.m.vid 2002 års taxering Del 1, Riksskatteverket

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

## Litteratur

Julius, Uggla; Bostadsrättslagen, En kommentar, 2 uppl. Stockholm 1998  
Lodin, S\_O, Lindencrona, G, Melz, P & Silfverberg, C; Inkomstskatt, 8 uppl. Lund 2001  
Melz, P & Victorin, A; Bostadsrätt, 3 uppl. Stockholm 1996  
Pelin, L; Försäljning av privatbostad och näringsfastighet, Lund 1995  
Sjöblom, P; Uppskov och reavinst, Stockholm 1994  
Tivéus, U; Skatt på kapital, 8 uppl. Stockholm 2000

## Artiklar

Melz, P; ”Beskattning av ägarbostäder”, Skattenytt 1997 s. 148  
Melz, P; ”Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag”, Skattenytt 2000 s. 237

# Rättsfallsförteckning

RÅ 1944 ref. 62 I-III

RÅ 1965 Fi. 1899

RÅ 1985 1:70

Reg R dom den 18 november 1999 mål nr 7096-1998

Reg R dom den 4 oktober 2000, målnr 3672-2000

Reg R dom den 8 november 2001, målnr 2897-2001

Kammarrätten i Stockholm dom den 15 oktober 1993 (mål nr 8247-1992)

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

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

SRN:s förhandsbesked den 21 maj 1999 (RSV:s rättsfallsprotokoll 20/99)

SRN:s förhandsbesked den 8 maj 2000

SRN:s förhandsbesked den 6 april 2001