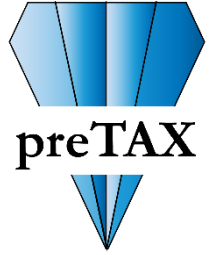


HSB Brf Storstugan i Täby

- Skattemässig genomgång i samband med försäljning av mark som ägs av föreningen

Bakgrund



preTAX har fått i uppdrag att redogöra för de skattemässiga konsekvenserna vid en försäljning av mark som ägs av bostadsrättsföreningen. Vidare har vi ombetts att redogöra för den beskattning som blir när överskottet från försäljningen kommer medlemmarna till del genom olika föreslagna alternativ.

Bostadsrättsföreningen har särskilt ställt frågor kring den skattemässiga påverkan på föreningen för det fall medlemmarna avgiftsfritt erhåller upplåtna lägenheterna samt garageplats.

Patrik Hild,
Tax Partner
preTAX AB

Äkta/oäkta bostadsrättsförening



Bedömningen

Med privatbostadsföretag avses enligt 2 kap. 17 § 1 st inkomstskattelagen, IL, en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

För att bli klassificerad som privatbostadsföretag krävs enligt praxis att verksamheten till minst 60 % består i att tillhandahålla medlemmarna bostäder i byggnader som ägs av föreningen (sk kvalificerat ändamål). Till användning som kvalificerar för privatbostadsrättsföretag hänförs bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer. Lokaler och bostadslägenheter som upplåts till juridiska personer hänförs till den icke kvalificerade delen. I det fall föreningen inte ensam äger fastigheten kan reglerna om privatbostadsföretag inte tillämpas. Detsamma gäller om det finns färre än tre bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Förhållandet bedöms vad gäller avyttring av bostadsrätt vid avyttringsårets ingång, 46 kap. 3 § IL.

Det är dock förhållandena vid årets utgång (2 kap. 10 § IL) som avgör om det är fråga om en andel i ett oäkta bostadsföretag eller en andel i ett privatbostadsföretag.

Beräkningen

För att avgöra om verksamhet kvalificerar som privatbostadsföretag (60 % kriteriet) beräknar man som huvudregel hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärden avses det aktuella årets bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler, dvs. samma hyresberäkningar som ligger till grund för fastighetstaxeringen. Med hjälp av dessa hyresvärden delar man sedan upp verksamheten på en kvalificerad och en okvalificerad del.

Garage

Garage som upplåts av bostadsrättsföreningen till en medlem kan nyttjas antingen genom en separat hyresupplåtelse eller ingå i bostadsupplåtelsen. Användningen ska i bägge fallen räknas med i den kvalificerade användningen. Det avgörande är att upplåtelsen sker av bostadsrättsföreningen till medlem som är fysisk person och som innehar en bostad som upplåts med bostadsrätt i föreningen.

I det fall bostadsrättsföreningen upplåter garage till ett utomstående parkeringsbolag som i sin tur skriver avtal med medlemmen, räknas detta inte in i den kvalificerade användningen.

Slutsats

Så länge som det förekommer övriga intäkter i föreningen så kan inte medlemsavgiften sättas ned till noll kronor eftersom kvalifikationskravet förutsätter en intäkt från medlemmar om minst 60 % enligt ovan angivna beräkningsgrunder.

Beskattning av äkta/oäkta bostadsrättsföreningar



Äkta bostadsrättsförening

En äkta bostadsrättsförening beskattas inte för inkomster och får inte dra av utgifter som är hänförliga till föreningens fastighet. Detta innebär att exempelvis års- eller månadsavgifter, intäkter från hyresupplåtelser och upplåtelser av reklam- eller antennplats inte ska tas upp. Det innebär också att exempelvis driftkostnader, styrelsearvoden och utgiftsräntor på lån som är hänförliga till fastigheten inte får dras av.

Inkomster och utgifter som inte är hänförliga till fastigheten beskattas enligt vanliga regler för inkomst av näringsverksamhet. Försäljning av fastighet i föreningen räknas inte som en inkomst som är hänförlig till fastigheten och omfattas därför av den skattepliktiga delen av föreningens verksamhet.

Oäkta bostadsrättsförening

Oäkta bostadsrättsföreningar beskattas fullt ut som en näringsverksamhet. Det innebär bl.a. att medlemsavgifter och hyresintäkter i föreningen blir fullt ut skattepliktiga.

Delägarna i föreningen anses uppbära en bostadsförmån och ska beskattas som för utdelning till den del den betalda hyran understiger marknadsvärdet för att hyra den innehavda bostaden. Uthyrning till underpris uttagsbeskattas också i föreningen då uthyrningen ska anses ske till marknadsvärde.

I normalfallet har inte heller delägare möjlighet att begära uppskov med beskattning av vinst vid försäljning av andelar i en oäkta bostadsrättsförening.

Marknadsvärdet beräknas utifrån det pris som föreningen skulle fått om lägenheten varit en hyreslägenhet med motsvarande standard på orten, och där hyresvärden svarar för underhållet. Om delägaren själv svarar för reparationer av lägenheten ska dock endast 90 procent av hyran på orten tas upp som intäkt (95 procent om byggnaden har ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år).

Försäljning och beskattning av marken

Vi har i det följande räknat med ett försäljningspris för marken på **1 300 000 000 kr** och antagit att anskaffningspriset för den sålda marken uppgår till **250 000 kr**.

Vid en införsäljning till underpris till ett av föreningen ägt aktiebolag/ekonomisk förening utgår ingen skatt så länge försäljningspriset inte överstiger den sålda fastighetens anskaffningsvärde. När aktiebolaget sedan säljs vidare med fastigheten paketerad utgår inte heller någon skatt då det är näringsbetingade andelar som säljs (25a kap. 3 § 1 IL).

Om fastigheten paketeras i ett aktiebolag/ekonomisk förening kommer stämpelskatt att utgå med 4,25 % av det högsta av försäljningspriset och taxeringsvärdet. Om fastigheten paketeras i en bostadsrättsförening kommer stämpelskatt i stället att utgå med 1,5 % av det högsta av försäljningspriset och taxeringsvärdet (8 § stämpelskattelagen, StpL).

Alternativt tillvägagångsätt

Ett alternativ som diskuterats är att föreningen upplåter de nya lägenheterna till ett byggbolag som uppför bostäder och betalar insats till föreningen för att därefter sälja lägenheterna vidare till privatpersoner. Vi är tveksamma om detta ger några skattemässiga fördelar annat än undvikande av stämpelskatt (som köparen normalt ändå bär) samt att det finns en risk att föreningen kan komma att bli en oäkta förening beroende på om byggbolaget äger lägenheterna över årsskiftet eller inte. vidare så innebär det att fler medlemmar ska vara "befriade" från medlemsavgiften, vilket torde ge en negativ effekt för befintliga medlemmar.

Införsäljning till dotterbolag

Försäljningspris	250 000,00 kr
Anskaffningsvärde	250 000,00 kr
Beskattningsunderlag:	- kr
Skatt:	- kr
Stämpelskatt:	4,25 %/1,5 % av det högsta av taxeringsvärdet och försäljningspriset

Försäljning av paketerad fastighet

Försäljningspris	1 300 000 000,00 kr
Anskaffningsvärde	50 000,00 kr
Beskattningsunderlag	- kr
Skatt:	- kr
Kvar att utnyttja:	1 300 000 000,00 kr

Alternativ för utnyttjande av vinst

Amortering

Det finns flera alternativ för hur tillskottet i föreningen kan utnyttjas på sätt som är ekonomiskt fördelaktigt för medlemmarna. Ett alternativ är att föreningen amorterar av samtliga sina lån. En direkt effekt av ett sådant utnyttjande av medlen är att hyrorna i föreningen kan sänkas med motsvarande årliga utgifter för återbetalning av lånet och räntekostnader. Enligt senaste årsredovisning (2015-12-12) uppgick räntekostnaderna till 1 842 245 kr eller i genomsnitt ca 218 kr/bostadsrätt och månad*.

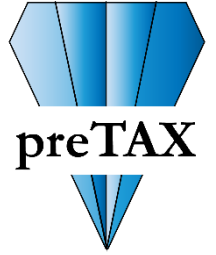
Efter en sådan återbetalning skulle det finnas ca 1 152 133 957kr kvar att utnyttja från försäljningen.

Observera att det kan tillkomma en kostnad för lösandet av föreningens lån i form av en räntekompensation.

Räntekompensation blir aktuellt för de lån som löper med en bunden ränta. Bankens eventuella räntekompensationskrav bör stämmas av för att få en mer exakt bild av hur mycket medel som finns kvar att utnyttja när lånen har betalats av.

Kvar att fördela	1 300 000 000,00 kr
Amortering långfristiga skulder	147 866 043,00 kr
Räntekompensation	?
Kvar att fördela	1 152 133 957,00 kr

* 704 lägenheter enligt årsredovisningen 2015-12-12



Alternativ för utnyttjande av vinst, forts

De kvarvarande 1 152 133 957kr kan utnyttjas på olika sätt i föreningen. Hur ni ska använda pengarna beror på om ni vill ha avkastning på kort eller lång sikt och individuellt eller i föreningen. Vi kommer här att redogöra för ett antal alternativ samt förklara innebörden av dessa.

Återbetalning av medlemsinsatser

Innebär att befintliga medlemsinsatser betalas ut till föreningens medlemmar och fördelas baserat på respektive andels ursprungliga insats. En återbetalning av medlemsinsatserna medför ingen direkt beskattningsekvens för den mottagande medlemmen men minskar anskaffningsvärdet i samband med en försäljning. Vidare måste en återbetalning registreras hos Bolagsverket och det dröjer drygt ett år innan pengarna kan betalas ut. En återbetalning av insatserna brukar göra borgenärer försiktigare än normalt i samband med utlåning etc. därför kan det vara en fördel om detta alternativ kombineras med en avsättning i föreningen.

Rättsläget är oklart beträffande vem som har rätt till återbetalningen om en bostadsrätt överläts innan pengarna får betalas ut. Om beslutet om återbetalning har vunnit laga kraft (3 månader efter beslutet) vid överlåtelsen så torde rätten till pengarna tillfalla säljaren enligt äldre praxis. Detta är dock oklart eftersom krav på registrering hos Bolagsverket (som tar 12 månader) inte fanns när frågan prövades. Vårt råd är därför att avtala extra om detta med köparen så att köparen senare kräver att utbetalningen ska gå till köparen. Har beslutet inte vunnit laga kraft vid försäljningstidpunkten så har köparen rätt till ersättningen.

Återbetalning av medlemsinsatser innebär inte någon direkt beskattningsekvens för medlemmarna eller föreningen. Dock ska det återbetalda beloppet räknas av från medlemmens anskaffningsvärde för bostadsrätten vid en framtida försäljning. Återbetalningen kan således komma beskattas hos den enskilda medlemmen vid en framtida försäljning av bostadsrätten.

Fondering för sänkta avgifter för medlemmarna

Innebär att en bestämd summa pengar sätts av till att täcka de kostnader som ligger till grund för föreningens avgifter. Detta görs för att kunna sänka medlemmarnas avgifter med så mycket som ner till 0 kr per månad*. Detta alternativ går att kombinera med andra alternativ och ni som förening bestämmer själva hur mycket medel ni vill sätta av till fonden.

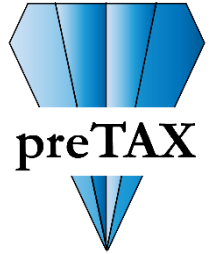
Så länge föreningen fortfarande kan klassificeras som äkta efter hyressänkningen så medför inte detta alternativ någon beskattningsekvens för medlemmarna. Om föreningen hyr ut lokaler till företag rekommenderar vi att hyrorna inte sänks mer än att dessa fortsatt utgör minst 60 % av de totala hyresintäkterna i föreningen.

Fondering för yttre underhåll

Innebär att en bestämd summa pengar sätts av för att användas till framtida reparationer av fastigheten. De pengar som sätts av blir "låsta" vilket innebär att avsatta medel endast får lov att användas för att täcka kostnader för underhåll av fastighetens yttre skal.

En sådan fondering utlöser inte någon beskattning för varken föreningen eller medlemmarna.

*detta förutsätter att uthyrda parkerings- och garageplatser endast nyttjas av föreningens medlemmar.



Alternativ för utnyttjande av vinst, forts

Fondering för inre underhåll

För det fall att flertalet av medlemmarna avser att renovera sina lägenheter inom kort eller längre fram, kan stämman besluta om att avsätta medel till en inre reparationsfond. Såvitt vi kan se så finns det inte en sådan avsättning i föreningen och det kan därför krävas en stadgeändring som beslutas av stämman. Styrelsen måste godkänna nyttjandet av den inre reparationsfonden. En sådan avsättning ska inte föranleda någon beskattning, men det har, såvitt vi vet, aldrig prövats av domstol om en avsättning som görs av stämman kan anses utgöra en dold utdelning. Därför så anser vi att det är viktigt att kvitton avseende renovering sparas som styrker kostnaden. Stämman kan besluta om att upplösa en inre reparationsfond och att medlemmen ska tillfalla respektive bostadsrättsinnehavare som inte har utnyttjat sin inre reparationsfond. En sådan utbetalning beskattas normalt inte men det är en stor risk att man ser det som en dold utdelning och beskattar medlemmen med 30 %.

Utdelning till medlemmar

Innebär att en summa pengar delas ut till medlemmarna. Pengarna fördelas mellan medlemmarna utefter medlemmarnas inbördes andelstal i föreningen. Det är föreningsstämman som beslutar om utdelning och föreningen kan välja hur stor del av kapitalet som ska delas ut. En utdelning medför beskattning med 30 % av det utdelade beloppet för den enskilda medlemmen.

Garage

Garageplats som upplåts av bostadsrättsföreningen till en medlem kan nyttjas antingen genom en separat hyresupplåtelse eller ingå i bostadsupplåtelsen. Garageplatser kan också hyras ut gratis till medlemmarna i föreningen så länge föreningen behåller sin karaktär som äkta.

Om garageplatser hyrs ut till externa kunder så ska hyresintäkterna härifrån påverka bedömningen av hur stor del av hyresintäkterna i föreningen som är så kallat kvalificerade hyresintäkter. Innan det beslutas om hel eller delvis hyresbefrielse så råder vi att en noggrann beräkning görs av hur stor del av föreningens hyresintäkter som därefter kommer att komma från föreningens uthyrning till medlemmarna för bostadsändamål (däri inbegripet garageplats).

Disclaimer



preTAX AB tillämpar FARs (Föreningen för auktoriserade revisorer och rådgivare) allmänna villkor om rådgivningstjänster. Villkoren kan hämtas från www.far.se.

Denna step-plan inklusive våra kommentarer är baserade på vår tolkning och uppfattning om gällande lagstiftning och praxis vid tidpunkten för upprättandet och för angivet taxeringsår. Då praxis och lagstiftning inte är helt klarlagd och är under ständig utveckling, kan preTAX AB inte garantera att Skatteverket eller domstol är av samma uppfattning. preTAX AB ansvarar inte gentemot någon annan än angiven mottagare eller om information ur promemorian, eller vår rekommendation, tillämpas på någon annan situation än den som promemorian beskriver.