

Äkta och oäkta bostadsrättsföreningar

En [bostadsrättsförening](#) kan definieras som en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening. Skillnaderna mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar påverkar framför allt beskattning. Det gäller både för bostadsrättsföreningen och bostadsrättsägaren. Innan du köper en bostadsrätt kan det vara bra att undersöka vad din framtida bostadsrättsförening definieras som och vad det innebär för dig som bostadsrättsägare.

Äkta bostadsföreningar

Skatteverket betecknar *äkta* bostadsrättsföreningar för *privatbostadsföretag*. Privatbostadsföretag är de ekonomiska föreningar eller aktiebolag som har som huvudsakligt syfte att förse bostäder åt sina medlemmar eller delägare för så kallad "kvalificerad användning". Med kvalificerad användning syftar man på bostadsrätter samt gemensamma utrymmen såsom trappor och hissar som används av fysiska personer.

För att räkna ut om privatbostadsföretaget till klart övervägande, alltså minst 60 %, tillhandahåller bostadsrätter åt sina medlemmar måste en besiktning av alla bostadsrätter ske. Detta för att kunna beräkna bruksvärdet av bostadsrätterna. När man räknar ut bruksvärdet av bostadsrätterna inkluderar man även bruksvärdet för de gemensamma ytor som behövs för bostadsrätterna ska kunna bebos, exempelvis trappor och hissar.

Tänk på! För att avgöra om det är en äkta bostadsförening genomförs en inspektion där bruksvärdet av bostadsrätterna måste vara 60% av hela husets bruksvärde.

Om det totala bruksvärdet av *bostadsrätterna* (inklusive nödvändiga gemensamma ytor) utgör 60 % eller mer av det totala bruksvärdet, det vill säga bruksvärdet för bostadsrätterna *och* allmänna gemensamma ytor, uppnår bostadsrättsföreningen kriterierna för en äkta bostadsrättsförening eller privatbostadsföretag.

Oäkta bostadsföreningar

De bostadsrättsföreningar som inte uppnår kriterierna för att betecknas som ett privatbostadsföretag definieras det istället som ett oäkta bostadsföretag. Att bostadsrättsföreningen inte uppnår kraven betyder alltså att bruksvärdet för bostadsrätterna, vilka bebos av fysiska personer, inklusive nödvändiga ytor för att bostäderna ska kunna bebos inte utgör 60 % eller mer av det totala värdet.

Detta kan bero på att bostadsrättsföreningen har flertalet lokaler som inte används som boendeplats för fysiska personer utan kanske istället används som butikslokaler eller kontor. Om din bostadsrättsförening är en oäkta förening påverkar det bland annat vilka skatteregler du lyder under.

Skatteregler kan variera

Skatteregler i ett privatbostadsföretag

- **För bostadsrättsföreningen.** Bostadsrättsföreningar beskattas vanligtvis för inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet. Enligt Skatteverkets direktionen ska ett privatbostadsföretag till underlag för inkomstskatt redogöra för kapitalintäkter, rörelseinkomster och andra intäkter som har med fastigheten att göra. Men man bör inte ta upp avgifter från medlemmarna eller intäkter från

Boupplysningen

hyresupplåtelse.

- **För bostadsrättsinnehavaren.** Som bostadsrättsinnehavare i ett privatbostadsföretag kommer du få skatta på ? av reavinsten vid försäljning men du har rätt att få uppskov med skatt på reavinsten om du köper en ny bostadsrätt i en äkta bostadsrättsförening. Du har även avdragsrätt för låneräntor.

Skatteregler i ett oäkta bostadsföretag

- **För bostadsrättsföreningen.** I ett oäkta bostadsföretag beräknas inkomstberäkningen, till skillnad från i ett privatbostadsföretag, utifrån de verkliga intäkterna och kostnaderna. Exempelvis måste bostadsföretaget skatta för uppskattade årsavgifter och hyresintäkter. Det betyder alltså det oäkta bostadsföretaget beskattas på räntekostnader och ska betala skatt på verksamhetens överskott. Ett oäkta bostadsföretag kan även beräkna driftkostnader för föreningens fastighet och stiftelsearvode som avdragsgilla.
- **För bostadsrättsinnehavaren.** Om du äger en bostadsrätt i ett oäkta bostadsföretag kommer du när du säljer bostaden behöva skatta på reavinsten och har inte möjlighet till upphov. Du kan även beskattas med bostadsförmån om det är så att årsavgiften anses understiga bruksvärdet. Men du har likt bostadsägare i ett privatbostadsföretag, avdragsrätt för låneräntor.

För mer information kring skatteregler för olika typer av bostadsrättsföreningar kan du läsa [Skatteverkets broschyr om skatteregler för bostadsrättsföreningar](#).