



## Skatteverkets allmänna råd om gränsdragning mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag samt beskattning av oäkta bostadsföretag och dess medlemmar

**SKV A 2008:25**  
**Inkomsttaxering**

Utkom från trycket  
den 21 november 2008

Skatteverket lämnar med stöd av 2 § förordningen (2007:780) med instruktion för Skatteverket följande allmänna råd om gränsdragning mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag samt beskattning av oäkta bostadsföretag och dess medlemmar.

### 1 Gränsdragning mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag

I detta allmänna råd avses med oäkta bostadsföretag ett bostadsföretag som inte är ett privatbostadsföretag. Med medlem avses här medlem och delägare i såväl privatbostadsföretag som oäkta bostadsföretag.

#### 1.1 Företag som tillhandahåller bostäder

Med privatbostadsföretag avses enligt 2 kap. 17 § inkomstskattelagen (1999:1229), IL, en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet

1. till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget eller

2. uteslutande eller så gott som uteslutande består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla garage eller någon annan för deras personliga räkning avsedd anordning i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

#### **Allmänna råd:**

##### *Klart övervägande del*

Med klart övervägande del bör avses minst 60 % av verksamheten.

##### *Åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder*

Till sådan verksamhet, s.k. kvalificerad verksamhet, bör utöver bostadslägenheter för medlemmars boende även räknas gemensamma utrymmen i fastigheten som har ett naturligt samband med boendet. Sådana utrymmen kan exempelvis vara hobbylokal, tvättstuga, källar- och vindsförråd samt andra enkla lokaler för medlemmarna eller för företagets förvaltning. Även parkerings- och garageplatser som upplåtits till medlemmars personliga bruk bör räknas till boendet.

## SKV A 2008:25

Om en medlem själv bor i sin lägenhet eller hyr ut den bör inte inverka på bedömningen. Skulle en medlem däremot inneha flera bostadslägenheter i företagets fastighet bör sådana lägenheter som medlemmen hyr ut till andra än närstående inte anses ha använts till medlemmars boende.

För att ett privatbostadsföretag ska anses föreligga bör krävas att företagets fastighet inrymmer minst tre bostadslägenheter.

### *Beräkningsmetod*

När man beräknar hur stor del av verksamheten som är kvalificerad bör man utgå från en fördelning av taxeringsvärdet i förhållande till hyresvärdena på fastigheten. Med hyresvärden bör då avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler, dvs. samma värderingsnormer som ligger till grund för fastighetstaxeringen.

### *Tidpunkt för bedömningen*

Bedömningen av om företaget utgör ett privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag bör göras utifrån förhållandena vid beskattningsårets utgång.

### *Gränsfall m.m.*

Om ett företag i andra fall än då hyresrätter ombildas till bostadsrätter inledningsvis inte lyckats förvärva tillräckligt antal medlemmar och därför i viss omfattning hyr ut bostadslägenheter till utomstående, bör företaget kunna utgöra ett privatbostadsföretag även om en något mindre del av lägenheterna upplåtits till medlemmars boende än vad som normalt krävs.

I gränsfall bör beaktas om insatser eller årsavgifter avseende lokaler fördelats så att de bidragit till att finansiera medlemmars boende. Föreligger inte någon sådan finansiering talar detta för att företaget i vissa fall kan utgöra ett privatbostadsföretag trots att en något mindre del av lägenheterna än som motsvarar 60 % av taxeringsvärdet för företagets fastighet upplåtits till medlemmars boende. Detta kan vara fallet om samtliga bostadslägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt samtidigt som det framgår att storleken på insatser eller årsavgifter är fördelade så att medlemmarnas boende inte finansieras genom de insatser eller årsavgifter som gäller för lokaler.

Ett företag där alla lägenheter har upplåtits med bostadsrätt och som ursprungligen har klassificerats som ett privatbostadsföretag bör även fortsättningsvis behålla denna karaktär oavsett förändringar i externa hyresnivåer. Detta under förutsättning att det inte har skett någon fysisk eller ekonomisk omdisponering så att årsavgifter och andelsvärden eller motsvarande inte längre återspeglar den ursprungliga fördelningen mellan bostäder och lokaler.

Ett privatbostadsföretag bör normalt inte anses ändra karaktär på grund av att en kommun eller ett landsting förvärvat bostadsrätt för bostadsändamål och blivit medlem i privatbostadsföretaget med stöd av 2 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614).

## 1.2 Företag som tillhandahåller garage eller annan gemensam anordning

Med privatbostadsföretag avses enligt 2 kap. 17 § inkomstskattelagen, IL, en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet

1. till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget eller

2. uteslutande eller så gott som uteslutande består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla garage eller någon annan för deras personliga räkning avsedd anordning i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

Med annan för deras personliga räkning avsedd anordning anges som exempel i förarbetena (prop. 1966:151 s. 46) tvättstugelanläggning, värmecentral e.d.

### Allmänna råd:

*Uteslutande eller så gott som uteslutande*

Med uteslutande eller så gott som uteslutande bör avses minst 90 % av verksamheten.

## 2 Uttagsbeskattning av bostadsförmån i oäkta bostadsföretag

Ett oäkta bostadsföretag beskattas i näringsverksamhet enligt allmänna regler. Det innebär bland annat att om en bostadslägenhet varit upplåten till medlem eller hyresgäst utan ersättning eller till ersättning understigande marknadsvärdet, ska enligt 22 kap. 7 § inkomstskattelagen, IL, uttagsbeskattning ske till ett belopp som motsvarar skillnaden mellan marknadsvärdet och erlagd ersättning (bostadsförmån). Marknadsvärdet beräknas enligt 61 kap. 2 § IL med ledning av på orten gällande hyrespris för motsvarande hyresrätter, värmetillegg inberäknat. Normalt ansvarar bostadsrättshavare själv för inre reparation och underhåll av lägenheten. Särskild hänsyn ska tas till detta vid beräkning av marknadsvärdet om det på orten gällande hyrespriset inte inbegriper sådant ansvar för hyresgästen.

### Allmänna råd:

Om medlemmen själv svarar för inre reparation och underhåll bör marknadsvärdet av bostadsförmån i oäkta bostadsföretag beräknas till 90 % av på orten gällande hyrespris. När det gäller byggnad som vid fastighetstaxeringen åsatts ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller kortare tid bör marknadsvärdet beräknas till 95 % av på orten gällande hyrespris.

**3 Beskattning av bostadsförmån för delägare i oäkta bostadsföretag**

En andel i ett oäkta bostadsföretag utgör en delägarrätt och beskattas enligt allmänna regler. Det innebär bland annat att bostadsförmån och annan utdelning är skattepliktig och att en fysisk person ska ta upp sådana inkomster i inkomstslaget kapital enligt 42 kap. 1 § inkomstskattelagen, IL. Värdet av bostadsförmån räknas fram genom att marknadsvärdet minskas med årsavgiften exklusive eventuella kapitaltillskott som ingår i årsavgiften.

Marknadsvärdet beräknas enligt 61 kap. 2 § IL med ledning av på orten gällande hyrespris för motsvarande hyresrätter, värmertillegg inberäknat. Normalt ansvarar bostadsrättshavare själv för inre reparation och underhåll av lägenheten. Särskild hänsyn tas till detta vid beräkning av marknadsvärdet om det på orten gällande hyrespriset inte inbegriper sådant ansvar för hyresgästen.

**Allmänna råd:**

Om medlemmen själv svarar för reparation och underhåll bör marknadsvärdet beräknas till 90 % av på orten gällande hyrespris. När det gäller byggnad som vid fastighetstaxeringen åsatts ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med tio år eller kortare tid bör marknadsvärdet beräknas till 95 % av gällande hyrespris.

---

Dessa allmänna råd tillämpas fr.o.m. 2010 års taxering och ersätter Riksskatteverkets rekommendationer m.m. (RSV S 1999:43) om beskattning av äkta och oäkta bostadsföretag samt av delägare i sådant företag.

På Skatteverkets vägnar

MATS SJÖSTRAND

Tomas Algotsson  
(Rättsavdelningen, enhet 3 )