

# SvD NÄRINGSLIV

## Många vet inte vad de köper

Mäklare säljer just nu bostadsrätter i oäkta föreningar utan att informera spekulanterna om de förestående skatteförändringarna. Ibland nämns inte ens att boendet i en oäkta förening är förmånsbeskattat.



25 februari 2015 kl 15:20, uppdaterad: 25 februari 2015 kl 18:59

**Det är hett värre** på Stockholms bostadsmarknad. Senaste budet på en 1950-talstvåa om 41 kvadratmeter är 3,3 miljoner kronor i en oäkta förening på en trafikerad bussgata på Södermalm.

– En spekulant mejlade att man ville ta lägenheten osedd för det priset, men jag tycker nog att man ska ha sett vad man köper, säger Skandiamäklarnas Peter Boromei.

**Som mäklare** säger han att han vill vara tydlig med om en förening är äkta eller oäkta men att ”många inte bryr sig”.

– Av spekulanterna som ringer och frågar har högst 10 procent förstått att föreningen är oäkta, säger Peter Boromei som under punkten ”övrigt” i objektsbeskrivningen tre gånger om informerar om att föreningen är oäkta.

### DÅ ÄR FÖRENINGEN OÄKTA

Det är Skatteverket som i slutet av varje år avgör om en förening är oäkta. Föreningar kan alltså ena året vara äkta och andra året vara oäkta. För att få räknas som äkta bostadsrättsförening ska verksamheten huvudsakligen (lägst 60 procent) vara ägnad åt att upplåta bostäder åt medlemmarna.

Enligt Skatteverket får den äkta föreningen ha sådan verksamhet som klassas som kommersiell till max 40 procent.

**En köpare** kan inte läsa ut fördelningen i årsredovisningen. Skatteverket utgår nämligen från föreningens hypotetiska intäkter om det varit näringsverksamhet i huset. Man räknar då med allmännyttans bruksvärdeshyror för bostäderna och med schablonmässig marknadshyra för lokalerna. Summan av schablonmässiga



**På mäklarsajten** krävs dock att man klickar en extra gång för full objektsbeskrivning och sedan läser om uppgiften allra längst ner.

Det är just nu som försäljningen pågår på Renstiernas gata, i ett hus från 1959 som för över 100 miljoner kronor blev bostadsrättsförening 2010 när Familjebostäder gick med på ombildning av sitt hyreshus. Nu är det en oäkta förening där många lägenheter har sålts. Man har rejäl föreningsskuld, men också höga lokalintäkter tack vare stora kommersiella ytor med hyresgäster som Saltå Kvarn.

**Det som så få** frågar om är att månadsavgiften på den lilla tvåan i dag bara är 884 kronor men i praktiken dubblas ifall även skatten räknas in när lättnadsreglerna slopas nästa år.

– Jag kan ju själv inte garantera exakt vad kostnaden blir, men det rör sig ju faktiskt om en hel del pengar så jag uppmanar folk att ringa Skatteverket, säger Peter Boromei som skriver ut telefonnumret i objektsbeskrivningen.

**En ungefärlig** uppfattning om den skatt man riskerar på grund av låg avgift i en oäkta bostadsrättsförening går det trots allt att ha. Det är nämligen skillnaden mellan avgiften och en tänkt bruksvärdeshyra (för motsvarande lägenhet hos allmännyttan) som från 2016 beskattas fullt ut, med 25 procent.

**Klart är att** förmånsbeskattningen i oäkta föreningar redan finns, men att den av alliansregeringen begränsats av ”lättnadsreglerna”. Kanske är det därför som det ibland inte nämns alls i andra mäklares objektsbeskrivningar för oäkta föreningar.

Till exempel hittar vi på mäklarsajten Hemnet en trea i Stockholms söderort. En extra knapptryckning och når punkten ”övrigt” där det står ”oäkta förening med mycket god ekonomi” men inte att detta leder till årlig skatt för den boende. Inte heller informeras om att lättnadsreglerna ska avvecklas med upptrappad beskattning som följd.

– Ansvaret ligger på köparen, men visst ska man informera. Jag har kanske inte sagt det till alla på visningen, förklarar Södermäklarnas Niklas Wigren som förmedlar trean med månadsavgift på bara 2 800 kronor.

intäkter som skulle härröra från medlemmarnas bostadsytor (t ex bostadsrätt med garageplats) ställs i relation till dem från hyresrätter och lokaler.

**Köp SvD digital med iPad mini 2 för 269:-/mån.**



**Läs mer** ▶

**En som har örnkoll** är dock Lena Wallén, skatterådgivare vid revisionsfirman PwC. Hon konstaterar att skatteomläggningen ligger i linje med lagstiftningen för småbolag och att den har kunnat förutses även om alliansregeringen sköt upp förändringen.

**Att skattepressen** nu ökar på dem som köpt i oäkta föreningar kommer förstås också att öka trycket på styrelserna att försöka göra oäkta föreningar till äkta. Det är dock lättare sagt än gjort.

– Exempel på möjligheter att omvandla en oäkta förening till en äkta kan vara alltifrån mindre åtgärder som att en hyresrätt i föreningen i stället upplåts som bostadsrätt, att en hyreslokal byggs om till bostadsrätt eller att garageplatser hyrs ut till medlemmar i stället för till utomstående. Men det kan ibland behövas mer omfattande grepp som att sälja lokaler genom tredimensionell fastighetsbildning, säger Lena Wallén.

---

**JOHAN HELLEKANT**

08-13 51 23 johan.hellekant@svd.se