

SvD NÄRINGSGLIV

Skattesmäll väntar för oäkta bostadsrättsföreningar

Boende i bostadsrättsföreningar som klassas som "oäkta" åker på en dubbel skattesmäll. Den extremt låga räntan urholkar lättnadsreglerna redan i år. Sedan slopas avdragsrätten helt och hållet. Tusentals får en skattechock.



Bostadsrättslägenheter. FOTO: TOMAS ONEBORG

25 februari 2015 kl 16:27, uppdaterad: 26 februari 2015 kl 09:49

Har du bostadsrätt i en oäkta förening eller i en förening som löper risk att omklassas till oäkta? I så fall bör du vara beredd på en skattesmäll när förmånsbeskattningen nu höjs jämfört med tidigare år.

Det är särskilt i storstäderna som boende i bostadsrättsföreningar med stor uthyrning av till exempel lokaler, kan åka på tiotusentals kronor i skatthöjning för sitt boende, en skatt som alltså skärps rejält redan innevarande inkomstår för att sedan öka ytterligare från och med 2016.

SÅ MINSKAR AVDRAGET TILL NOLL

I nästan 20 år har många boende i oäkta föreningar sluppit skatten för "bostadsförmån" trots månadsavgifter långt under allmännyttans hyresnivåer. Senast 2011 förlängdes "lättnadsreglerna" till och med 2015. Men detta är ett skatteavdrag som den nya regeringen inte vill ha kvar.

Exempel: Om månadsavgiften för en bostadsrätt i en oäkta förening ligger 5 000 kronor lägre än hos allmännyttan, är det en förmån på 60 000 kronor årligen som kan beskattas.

Först drar man dock av lättnadsbeloppet. För en lägenhet som köptes för fyra miljoner kronor blir avdraget nästan 60 000 kronor för inkomståret 2014 men bara 25 000 kronor för 2015. Sedan

Enligt Bostadsbeskattningskommittén fanns för ett par år sedan cirka 5 000 lägenheter i oäkta föreningar. Men uppgiften är enligt Skatteverket relativt osäker och man konstaterar nu att det dessutom finns ett stort mörkertal av bostadsrätter i föreningar som kan komma att bli oäkta.

– Vi har en stor gråzon av föreningar som kan omklassas. Inte minst när marknadshyrorna för hyreslokaler stiger mycket i till exempel storstäderna är det ett rimligt antagande att vissa äkta föreningar blir oäkta, säger Skatteverkets rättsexpert Jesper Anderberg.

Därmed kan många tusentals bostadsrättshavare komma att beröras när beskattningen av ”bostadsförmån” i oäkta föreningar nu skjuter i höjden. För vissa bostadsrätter kan en oftast mycket attraktiv månadskostnad som hålls nere av hyresintäkter från lokaler, bli mångdubblad på grund av full förmånsbeskattning.

De boende kommer att uppleva förändringen som en dubbelstöt. I ett första steg minskar avdragsmöjligheten för inkomståret 2015. Det är det så kallade lätttnadsbeloppet för den beskattningsbara ”bostadsförmånen” som jämfört med 2014 urholkas med över hälften på grund av kopplingen till statslåneräntan som har sjunkit sedan i fjol.

I ett andra steg ska sedan hela avdragsmöjligheten plockas bort från och med inkomståret 2016.

– Det stämmer. Regeringens inriktning är känd sedan budgetpropositionen i höstas, säger Peter Österberg, kansliråd vid Finansdepartementet och tidigare expert i Bostadsbeskattningskommittén.

Förändringen framgick alltså tydligt i det rödgröna budgetförslaget tidigt i höstas, men när riksdagen i stället klubbade igenom alliansens budget i december, drog många slutsatsen att det skulle bli oförändrade förmåner i oäkta föreningar, status quo. Men så blir det alltså inte. Alliansregeringen hade visserligen under hela sin regeringstid förlängt möjligheten att göra avdrag med det så kallade lätttnadsbeloppet. Det rörde sig dock om tidsbegränsad förlängning av övergångsregler. Därmed försvinner hela avdragssystemet vid nästa årsskifte utan att den rödgröna regeringen behöver lyfta ett finger.

slopas lätttnadsbeloppet helt. **Lätttnadsbeloppet** är köpeskillingen multiplicerad med 70 procent av statslåneräntan. För inkomståren 2014 och 2015 gäller räntesatserna 2,09 respektive 0,90 procent.

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



Läs mer

I ett första steg är det dock bara det extremt låga ränteläget som utlöser höjd skatt på boende i oäkta föreningar. Det så kallade lättnadsbeloppet som nu finns kvar ett sista år, är nämligen inte större än 70 procent av statslåneräntan multiplicerat med bostadsrättens köpeskilling.

– De som har haft stora lättnadsbelopp är naturligtvis de som kan komma att känna av förändringen allra mest, säger Peter Österberg vid Finansdepartementet.

Totalt cirka 100 miljoner kronor årligen uppskattas bostadsrättshavare i oäkta föreningar ha kunnat dra av i deklARATIONERNA. På så vis har slutligen bara en fjärdedel av de boende behövt betala förmånsskatt, ofta till ganska låga belopp.

Men i landets storstäder bör många nu räkna med cirka tusen kronor högre månadskostnad för mindre lägenheter och ibland dubbelt så mycket eller mer för stora våningar i heta affärslägen.

– Det är alltid olyckligt när enskilda drabbas, och så blir det nu, säger Ulrika Blomqvist, vd vid branschorganisationen Bostadsrätterna.

Bostadsrätterna som organiserar både äkta och oäkta föreningar har förgäves drivit linjen att samma skatteregler ska gälla båda typerna. Man beklagar nu att så inte blir fallet.

En liten tröst är dock att den som ska sälja sin bostadsrätt i en oäkta förening kommer att få 5 procentenheter lägre reavinstskatt från och med 2016. I dag är skattesatsen 30 procent i oäkta föreningar, något som ska justeras ner till 25 procent. I äkta föreningar är dock reavinstbeskattningen bara 22 procent. Värt att veta är också att boende i oäkta föreningar precis som i dag kommer att sakna rätt till uppskov med reavinstbeskattning.

SvD Näringsliv har sökt bostadsminister Mehmet Kaplan om att lättnadsreglerna slopas, men inte fått någon kommentar.

Diskutera den här artikeln på SvD Börsforum

Klicka här för att gå till debatten

Här kan du diskutera allt som rör sig inom aktier, företag eller ekonomi i stort. Om du inte redan har en SvD-prenumeration kan du skapa ett konto utan kostnad här.



JOHAN HELLEKANT

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