

Enskild motion

Motion till riksdagen: 2014/15:1898

av Anti Avsan (M)

## Gränsdragningen mellan oäkta och äkta bostadsrättsföreningar

---

### Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över möjligheten till förändrade regler för gränsdragningen mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar.

### Motivering

Vi möts ständigt av alarmerande rapporter om bostadsbristen i storstäderna och framförallt i Stockholmsområdet – detta trots att det redan 2013 byggdes mer än under något annat år efter 1975 (miljonprogrammets sista år). Det är under alla förhållanden angeläget att vidta så många förbättrande åtgärder som möjligt för att försöka uppnå en bättre fungerande bostadsmarknad. Trygghet i boendet är också en viktig faktor i sammanhanget. En mångfald i utbudet av boendeformer som hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter och småhus är en förutsättning för detta.

En fungerande bostadsmarknad kräver att en mängd komponenter är anpassade för att kunna uppnå detta. Skattelagstiftningen är en sådan komponent. Ett exempel där skattelagstiftningen inte är optimalt anpassad till en differentierad bostadsmarknad gäller skillnaderna i beskattning mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar.

För att få Skatteverkets skattemässiga status äkta bostadsrättsförening krävs att minst 60 procent av fastighetens taxeringsvärde avser bostäder upplåtna med bostadsrätt. I sådana fall gäller regler om schablontaxering av verksamheten. Det är också möjligt att skjuta

upp reavinstskatten inom ramen för uppskovssystemet vid en försäljning av en bostadsrätt i en äkta bostadsrättsförening.

Den skattemässiga statusen oäkta bostadsrättsförening får en förening när mer än 40 procent av verksamheten avser uthyrning av lokaler. Även garage klassas som lokaler, varför en bostadsrättsförening med ett stort antal garageplatser kan bli klassad som oäkta genom att garageplatsernas taxeringsvärde drar upp det totala taxeringsvärdet för lokaldelen.

Beskattningen av en oäkta bostadsrättsförening sker enligt så kallad konventionell metod. Detta innebär att inkomsten av näringsverksamhet beräknas enligt bokföringsmässiga grunder. I en oäkta bostadsrättsförening är det inte heller tillåtet att skjuta upp reavinstskatten vid en försäljning, vilket kan få stora ekonomiska konsekvenser för den enskilde bostadsrättshavaren.

Många bostadsrättsföreningar upplåter lokaler genom uthyrning för omsorgsboende, förskolor och andra verksamheter och i sådana fall belastas föreningen i skattehänseende på grund av den gällande lagstiftningen och dess gränsdragning. Modern stadsplanering förutsätter lokaler också i bostadsfastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar.

Dagens lagstiftning med denna typ av gränsdragning gör tillvaron osäker för många bostadsrättsföreningar och deras medlemmar eftersom taxeringsvärdena och relationen mellan bostadsrättsdelen och lokaldelen kan förändras. Detta betyder att skattekostnaderna kan ändras år från år, vilket gör systemet i visst avseende både godtyckligt och svårförutsebart. Det finns också ett informationsproblem gentemot enskilda "bostadsrättsköpare" eftersom föreningens status som oäkta bostadsrättsförening inte alltid tydligt framgår och dessutom kan förändras för de föreningar som ligger nära skiljelinjen mellan äkta och oäkta föreningar.

Med utgångspunkt från vad som nu har anförts bör regeringen se över gränsdragningsreglerna mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar alternativt tillskapa ett nytt system så att det beskattningsmässigt går att skilja tydligt mellan å ena sidan hyresintäkter i föreningen och å andra sidan den enskilda medlemmens situation och hans eller hennes innehav av en bostadsrätt. En översyn av dessa regler skulle vara ytterligare ett steg mot en bättre fungerande bostadsmarknad.

*Anti Avsan (M)*