# Vad är egentligen en oäkta bostadsrättsförening och vad är det för skillnad?

Som mäklare får jag ofta frågor om vad som skiljer en oäkta bostadsrättsförening från en äkta och vad skillnaderna innebär i praktiken. Frågan är nu 2016 mer aktuell än någonsin eftersom de skatteregler – lättnadsreglerna - som minskade de negativa effekterna av att bo en oäkta förening nu har upphört att gälla.

Skatteverkets bedömningsregler är något komplicerade men om man skall förenkla grovt kan man säga att en äkta bostadsrättförening till 60% skall bestå av privatägda bostadsrättslägenheter (kvalificerade underlaget). D.v.s. en bostadsrättslägenhet som ägs av en fysisk person. Lokaler, hyresrätter och bostadsrätter som ägs av juridiska personer räknas som icke kvalificerat underlag. Garageplatser kan dock i vissa fall räknas till det kvalificerade underlaget. En bostadsrättsförening som inte uppnår 60% kvalificerat underlag skall beskattas som en oäkta bostadsrättförening.

## Hur räknar man då ut underlaget?

En vanlig missuppfattning är att det är föreningens månadsavgiftsintäkter som ställs mot lokalhyresintäkter när man skall räkna ut om föreningen är äkta eller ej. Så är det inte. Vad man istället skall räkna ut är vad bruksvärdeshyran hade varit för alla privatägda bostadslägenheter i föreningen om de hade varit hyresrätter. Denna fiktiva intäkt jämförs sedan med föreningens intäkter från hyresrättslägenheter och lokaler. En liknande metod används för att räkna ut taxeringsvärdet för en bostadsrättsförenings fastighet. Därför är den enklaste metoden för att undersöka om en förening är äkta eller ej att titta på fördelningen av taxeringsvärdet för fastighetens byggnad. Taxeringsvärdet framgår oftast av föreningens årsredovisning. Om du ser att mindre än 60% av taxeringsvärdet belöper på bostäder jämfört med lokaler finns det anledning att undersöka närmare.

En erfaren mäklare kontrollerar alltid detta inför en försäljning och om föreningen klassas som oäkta måste det finnas med i mäklarens objektsbeskrivning.

## Vad innebär det då om min förening klassas som oäkta?

Medlemmar i en oäkta bostadsrättsförening anses förenklat ha förmån av att vara delägare i en verksamhet som får stor del av sina intäkter från kommersiell verksamhet. Därför måste du ta upp ett förmånsvärde som förenklat utgör skillnaden mellan din månadsavgift och vad en bruksvärdeshyran hade varit om din bostadsrätt hade varit en hyresrätt. Till exempel om du har 100 m2 med en månadsavgift på 4 000 kr jämfört med en normal bruksvärdeshyra för motsvarande lägenhet som hade legat på 10 000 kr. Förmånen anses då vara 6 000 kr i månaden x 12 månader vilket ger ett förmånsvärde på 72 000 kr per år som skall tas upp och skattas som kapitalinkomst till normalt 30% i skatt. Det ger dig en extra utgift på 1 800 kr/mån. Tidigare har det funnits undantagsregler som i praktiken tog bort effekten av förmånen men de är sedan årsskiftet helt avskaffade.

En annan skillnad är att du inte kan få uppskov med din gamla reavinst när du köper en bostadsrätt i en oäkta bostadsrättsförening. Du får inte heller skjuta upp din vinst när du säljer en bostadsrätt i en oäkta förening.

En helt nybildad förening klassas som oäkta det första verksamhetsåret om föreningen inte ägde fastigheten den 1 januari det aktuella året. Det innebär bland annat att du från årsskiftet får betala 25% i reavinstskatt (tidigare 30%) om du säljer din nybildade bostadsrätt första året mot normalt 22%. I detta fall får du dock ändå uppskov med vinsten enligt normala regler.

## Hur skiljer marknadsvärdet mellan oäkta och äkta bostadsrätter?

Skälet till att en förening klassas som oäkta är ju som vi sett att föreningen har stora tillgångar i form av lokaler och hyresrätter. Därför måste man sätta sig in väldigt noga i varje oäkta förening. Att köpa en bostadsrätt i en oäkta förening kan vara en lysande investering eller innebära en viss risk. Om en förening till exempel äger 10 hyresrättslägenheter och lika många lokaler kan det motsvara hundratals miljoner i tillgångar som på lång sikt kan realiseras.

Allt fler oäkta föreningar arbetar till exempel för att konvertera sina kontorslokaler till bostäder som kan säljas på öppna marknaden. På så sätt kan en oäkta förening bli både skuldfri, förmögen och äkta i framtiden. En oäkta förening kan även begära att hyresvärdet av befintliga bostadsrätter räknas upp om t.ex. alla lägenheter har renoverats till en mycket hög standard. På så sätt kan föreningen omklassas till äkta. Man kan även sälja eventuella garageplatser till medlemmarna och därmed öka det kvalificerade underlaget. Har föreningen däremot stora lån som överstiger avkastningsvärdet av hyresrätter och lokaler bör man se upp. Din mäklare kan hjälpa dig att räkna ut värdet.

Eftersom lättnadreglerna har upphört att gälla misstänker jag att allt fler oäkta föreningar nu kommer att ta krafttag för att bli äkta. Till exempel är det idag mycket ovanligt att en bostadsrättsförening accepterar en juridisk person som ny medlem eftersom dessa i framtiden riskerar att utgöra underlag för att föreningen kan klassas som oäkta. Istället kan befintliga medlemmar som äger sin bostadsrätt genom bolag motiveras att köpa ut den privat och på så sätt bidra till att föreningen kan bli äkta till förmån för alla medlemmar.

Sammanfattningsvis behöver det alltså inte vara fel att köpa en oäkta bostadsrätt men du bör kräva att mäklaren kan redogöra i detalj för risker och fördelar. För den som sätter sig ordentligt in i föreningens ekonomi kanske du även kommer att finna att du köper in dig med en andel i stora tillgångar som kan ge utdelning i framtiden.

FAKTARUTA: (det här skall du titta på)

Hur fördelar sig taxeringsvärdet? Består minst 60% av taxeringsvärdet av bostäder..

Hur stora lån har föreningen? Ställ dessa emot marknadsvärdet av lokaler och hyresrätter.

Har styrelsen någon plan för att bli äkta i framtiden? Tala alltid med ordföranden innan du köper.

Fråga mäklaren! En kunnig och erfaren mäklare skall kunna svara på alla dina frågor om såväl en äkta som oäkta bostadsrättsförening.