

# DEKLARATION

## 2010

Fastighets  
TIDNINGEN

WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE  
NR 3 • 2010 • SEKTION 2  
PRIS: 135 KR EXKL. MOMS

*Skuldfria  
bostadsrätts-  
föreningar  
vinnare*

SID 29

**DEKLARERA  
HANDELSBOLAG –  
HUR FUNKAR DET?**

SID 22

# RÄTT BLANKETT!

**NE, Ink och BFS – här är din guide** SID 10-25

# Komplexa frågor är alltid unika Precis som våra medarbetare

Efterfrågan på våra tjänster har aldrig varit större. Förmodligen beror det på vårt brinnande intresse för komplexa frågor. De driver oss att ständigt utvecklas, utmana konventionerna och hitta lösningar utöver det vanliga. Vi vill vara förstavalet när våra klienter behöver professionella svar. Och förstavalet när du behöver nya utmaningar i din karriär.

Utifrån en helhetssyn och vår erfarenhetsbas från fastighetsbranschen kan vi stödja våra klienter i beslut och vidareutveckla deras idéer och visioner. I vårt team finns några av landets främsta experter inom revision, skatt och finansiella tjänster.

Vill du veta mer? Välkommen att kontakta Andreas Adolphsson, branschansvarig Real Estate, på telefon +46 75 246 21 03.

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

Eva Lindberg, Joachim Agrell  
och Andreas Adolphsson.



**Deloitte.**

## En fullmatad tidning om deklarationen

**F**astighetstidningens deklara-tionsbilaga är ett säkert vär-tecken. Varje år i slutet av mars dimper den ner i brevlådan fullmatad med tips och råd till er fastighetsägare som ska deklarerat. Vare sig du deklarerar själv eller tar hjälp finns det mycket matnyttigt att läsa om. Här hittar du nyheter för i år och nya regler som är på gång framöver.

Till vår hjälp i arbetet med den här tidningen har vi haft Fastighetsägarnas erfarna skattejurister, mer om dem kan du läsa lite längre ner här på sidan. I Fastighetstidningen nummer 4 svarar de på frågor om din deklaration. Mer om hur det går till kan du läsa på sidan 27.

Lycka till med deklarationen!

### SKRIBENTERNA



**Katarina Hultqvist**



**Ulla Werkell**

Författare till Deklaration 2010 och våra guider i skattereglernas snåriga värld är i år skattejuristerna **Katarina Hultqvist**, **Ulla Werkell** och **Johanna Moberg**.

De arbetar för Fastighetsägarna Stockholm, Fastighetsägarna

Sverige respektive Fastighetsägarna



**Johanna Moberg**

Mellansverige och hjälper till vardags både kommersiella fastighetsägare och bostadsrättsföreningar med skatte- och deklara-tionsfrågor. I trojkan finns en mångårig erfarenhet av skattefrågor, också från myndighetssidan. Har du frågor om innehållet kontakta i första hand Ulla Werkell, [ulla.werkell@fastighets-agarna.se](mailto:ulla.werkell@fastighets-agarna.se).

**ANNA BJÖRKLUND**

REDAKTÖR FÖR DEKLARATIONSBILAGAN 2010



### Innehåll

#### NYHETER

##### Största förändringarna i år SID 4

Vi berättar om rotavdrag och hushållsnära tjänster som nu heter husavdrag, den nya boendeformen ägarlägenheter, om sänkt bolagsskatt och mycket mer.



#### ENSKILD FIRMA

##### Tips och exempel SID 10

För dig som är egenföretagare och själv fyller i din deklaration har vi samlat avdrag, regler och praktiska tips. Du får också i två exempel se hur fastighetsägarna Ebba och Karl deklarerat sina verksamheter.

#### HANDELSBOLAG

##### Vem deklarerar vad? SID 22

Vet du vad som hör till handelsbolaget och vad som ska deklarerat av er delägare? Här får du som har handelsbolag deklarationstips och hjälp att fylla i dina blanketter.

#### BOSTADSRÄTTSFÖRENING

##### Gynnsamt vara äkta förening SID 24

Vi reder ut begreppen för dig som deklarerar för en bostadsrättsförening. Vad som gäller beror på om föreningen är oäkta eller äkta. Oftast är det mest gynnsamt att vara en äkta förening.

#### INFÖR NÄSTA ÅR

##### Börja planera nu SID 26

Deklarerandet är inte slut bara för att du lagt årets deklaration på lådan. Det kommer ett nytt år, med nya regler, som det är smart att planera för redan nu.

#### DEKLARATIONSTIPS

##### Fråga våra experter SID 27

Våra experter – skattejuristerna Katarina Hultqvist från Fastighetsägarna Stockholm och vår krönikör Hans Tegnaner, skattejurist på Svalner Skatt & Transaktioner – svarar på läsarnas frågor. De mest intressanta och allmängiltiga frågorna publiceras med svar på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se) samt i Fastighetstidningen nr 4, 2010 – som utkommer den 26 april.

##### Har du en fråga?

Formulera en fråga och se till att ta med så mycket bakgrundsfakta som möjligt. Mejla den sedan till [fastighetstidningendeklaration@jgcommunication.se](mailto:fastighetstidningendeklaration@jgcommunication.se) – sista dag för frågor är den 8 april.

**Redaktion** Ulla Werkell, 08-613 57 23, [ulla.werkell@fastighetsagarna.se](mailto:ulla.werkell@fastighetsagarna.se), Katarina Hultqvist, 08-617 75 37, [katarina.hultqvist@fastighetsagarna.se](mailto:katarina.hultqvist@fastighetsagarna.se), Johanna Moberg, [johanna.moberg@mellan.fastighetsagarna.se](mailto:johanna.moberg@mellan.fastighetsagarna.se), Anna Björklund, 08-588 330 97, 076-128 64 67, [anna.bjorlund@jgcommunication.se](mailto:anna.bjorlund@jgcommunication.se)  
**Ansvarig utgivare** Hans Öhman, 08-613 57 33, [hans.ohman@fastighetsagarna.se](mailto:hans.ohman@fastighetsagarna.se)  
**Art director** Erik Uppenbergs, 08-588 331 53, [erik.uppenbergs@jgcommunication.se](mailto:erik.uppenbergs@jgcommunication.se)  
**Layout** Åsa Hansson **Omslagsfoto** PeskyMonkey / Istock

**Annonsförsäljning** NewsFactory AB, 08-545 03 597, [www.newsfactory.se](http://www.newsfactory.se)  
**Tidningsproduktion** JG communication  
**Repro** Pelle Cederlöf, Citat Marcom  
**Tryck** Sörmlands Grafiska AB, Katrineholm 2009  
**Ytterligare exemplar** Beställs för 135 kr/ex [exklusive moms och porto] via Byggtjänst, [www.byggtjanst.se](http://www.byggtjanst.se). Bilagan finns också tillgänglig i pdf-format under Bilagor på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se)

## Vad gäller för ägarlägenheter?

Ägarlägenheter är en ny form av ägande, som infördes under 2009. Till skillnad från en bostadsrättsinnehavare, äger innehavaren av en ägarlägenhet själva lägenheten. Och i år är det första gången den här typen av lägenheter ska deklarerars.

### ● Taxering

En ägarlägenhet ska vid fastighetstaxeringen värderas enligt samma regler som gäller för hyreshus.

Det innebär bland annat att ägarlägenheter ska taxeras vid samma tidpunkter som hyreshusen samt att hyran är en värdefaktor som ska beaktas när taxeringsvärdet bestäms.

Det innebär i sin tur att ägare av ägarlägenhet, i likhet med ägare av hyreshus, måste lämna en fastighetsdeklaration även vid den förenklade fastighetstaxeringen. Det slipper ju småhusägare eftersom de oftast får ett färdigt taxeringsförslag från Skatteverket och endast behöver skicka in nya uppgifter om något ändrats eller blivit fel i förslaget.

### ● Inkomstbeskattning

Vid inkomstbeskattningen gäller i dag samma regler för ägarlägenheter som för andra fastigheter. En ägarlägenhet som används för eget boende räknas som en privatbostadsfastighet respektive en privatbostad. Om den används för annat ändamål blir den en näringsfastighet.

### ● Uppskov

Det som i uppskavsreglerna kallas ursprungsbostad och ersättningsbostad omfattar även ägarlägenheter. Det innebär att innehavaren till en ägarlägenhet kan få uppskov med beskattning av kapitalvinsten vid en försäljning. I det fallet gäller samma villkor som när man säljer ett småhus eller en andel i en bostadsrättsförening.

### ● Fastighetsskatt eller fastighetsavgift

För ägarlägenheter gäller i princip samma regler, med samma skattesatser som för småhus. De ska påföras statlig fastighetsskatt eller kommunal fastighetsavgift, för 2009 är den 6 362 kronor.

Reglerna trädde i kraft den 1 maj 2009.



Innehavaren av en ägarlägenhet kan få uppskov med beskattning av kapitalvinsten vid en försäljning.



Husavdrag kan göras med upp till 50 000 kronor per år och person.

## Rot och hushållsnära tjänster blev husavdrag

**Husarbete är numera det sammanfattande begreppet för hushållsarbete och rot-arbeten. Avdrag kan fås med 50 procent av arbetskostnaden, men max 50 000 kronor per år och individ.**

Skattereduktionen är kopplat till ägaren av ett småhus eller innehavaren av en bostadsrätt. Det är han eller hon som kan få skattereduktion för husarbeten. Eftersom skattereduktionen är kopplad till individen och inte till fastigheten innebär detta att två

delägare till exempelvis en bostadsrätt kan få skattereduktion med sammanlagt 2 x 50 000 kronor per år, det vill säga max 100 000 kronor per år.

För en bostadsrätt gäller att arbetet ska utföras i bostaden och avse så kallat inre underhåll som bostadsrättsinnehavaren svarar för själv enligt bostadsrättslagen. Vad som omfattas av reglerna bygger i stor utsträckning på praxis från tidigare perioder med rot-avdrag och avdrag för hushållsnära tjänster.

### FAKTURAMODELLEN

● För arbeten som utförts och betalats efter den **sista juni 2009** gäller den så kallade fakturamodellen.

● Fakturamodellen innebär att den som köper husarbeten **bara betalar halva arbetskostnaden inklusive moms**. Den resterande arbetskostnaden får

den som säljer husarbetet från Skatteverket när den skattskyldige har betalat sin faktura. Skatteverket meddelar sedan den skattskyldige att beslut om utbetalning till företagaren har gjorts samt hur stort belopp som har betalats ut. Det belopp som erhållits i

preliminär skattereduktion kommer att vara förtryckt i deklarationen och man behöver alltså inte lämna in en ansökningsblankett för detta.

● Särskild ansökan måste endast lämnas in för arbeten som utförts **före den 1 juli 2009**.

# Bostadsrättsföreningar ska skatta på räntan

Det har rätt oklarheter om privatbostadsföretags ränteintäkter, till exempel från ett sparkonto, ska tas upp i deklarationen. Frågan har nu behandlats av Skatterättsnämnden som den 24 april 2009 lämnade ett förhandsbesked om att de ska tas upp som inkomst av näringsverksamhet.

Bakgrunden är att en bostadsrättsförening vid taxeringen 2008 ansåg att ränteintäkter skulle räknas till den löpande driften av fastigheten, och därmed inte beskattas. Skatteverket beskattade dock föreningens ränteintäkter som inkomst av näringsverksamhet med hänvisning till Skatteverkets ställningstagande angående ränteintäkter i privatbostadsföretag den 7 november 2007 (dnr 131 673718-07/111).

Men allmänna ombudet hos Skatteverket var av en annan åsikt och begärde att Skatterättsnämnden skulle lämna ett förhandsbesked i frågan. För enligt 39 kap. 25 § IL, ska "ett privatbostadsföretag i fråga om fastighet i Sverige, utöver vissa i ärendet inte aktuella samfällighetsinkomster, inte ta upp inkomster och inte dra av utgifter som är hänförliga till fastigheten."

Skattefriheten för fastighetsinkomster infördes genom lagstiftning hösten 2006 och tillämpas på beskattningsår som börjar den 1 januari 2007 eller senare. Tidigare reglering innebar sammanfattningsvis att en schablonintäkt på tre

procent av fastighetens taxeringsvärde skulle tas upp och att avdrag fick göras för ränta på lånat kapital som lagts ned i fastigheten samt tomträttsavgäld. Fastighetsinkomster beskattades då i inkomstslaget annan fastighet och kapitalinkomster i inkomstslaget kapital.

När den nu gällande bestämmelsen infördes angavs i förarbetena att ett slopande av schablonbeskattningen medför att avdrag inte längre får göras för ränta på lånat kapital som lagts ned i fastigheten, återbetalning av statliga räntebidrag för bostadsändamål och tomträttsavgäld. Vidare uttalades att om en bostadsrättsförening eller annat privatbostadsföretag har andra inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen, ska sådana inkomster på samma sätt som i dag beskattas.

Allmänna ombudet ansåg att ränteintäkterna ska anses hänförliga till fastigheten och att de därför inte är skattepliktiga. Skatterättsnämnden ansåg dock att ränteintäkter inte ska anses hänförliga till fastigheten och därför tas upp till beskattning.

Ärendet är nu överklagat till Regeringsrätten, så frågan, som är av stor betydelse för många bostadsrättsföreningar, är ännu inte slutligt avgjord. Men till dess att Regeringsrättens dom, förhoppningsvis med en ändring av Skatterättsnämndens beslut, kommer bör Skatterättsnämndens beslut följas vid deklarationen.



FOTO: PAULEN/ISTOCK



FOTO: ADRIAN BEESLEY / ISTOCK

## Fastighetsavgifter vid 2010 års taxering

● **Flerbostadshus** – fastighetsavgiften är 1 272 kronor per lägenhet, dock maximalt 0,4 procent av taxeringsvärdet.

● **Småhus** – fastighetsavgiften är 6 362 kronor per värderingsenhet, dock maximalt 0,75 procent av taxeringsvärdet. Oftast räknas ett hus som en värderingsenhet, men finns intilliggande lokaler, ekonomibyggnader eller ytterligare hus kan fastigheten delas upp i flera värderingsenheter.

● **Nyuppförda bostadsfastigheter** – för dem utgår ingen fastighetsavgift de första fem åren. År 6 till 10 ska ägaren betala halva avgiften. Vid 2010 års taxering utgår full fastighetsavgift för bostadshyreshus med värdeår 1998 eller tidigare. För bostadshyreshus med värdeår 1999–2003 utgår halv fastighetsavgift. (Värdeåret är oftast det år då fastigheten byggdes.)

● **Obebyggd tomtmark och byggnader under uppförande** – för dem utgår fortfarande fastighetsskatt. För tomtmark avsedd för flerbostadshus är fastighetsskatten 0,4 procent av taxeringsvärdet. För tomtmark avsedd för småhus är skatten 1 procent av taxeringsvärdet.

● **Lokaler** – för dem utgår som tidigare en fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet.

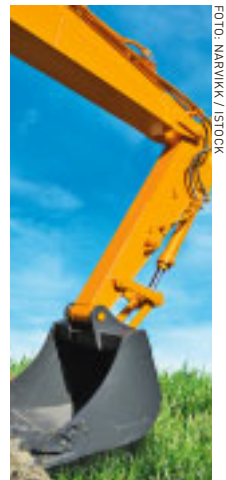


FOTO: NARWIKK / ISTOCK

## Höjd gräns för arbete i egen regi

För fastigheter som inte omfattas av systemet om frivillig moms har gränserna för uttagsbeskattning höjts. Det gäller fastighetsägare som utfört arbeten i egen regi och där lönekostnaderna överstiger ett visst belopp. Tidigare har det beloppet legat på 150 000 kronor men från och med 2009 har lönegränsen höjts till 300 000 kronor.

## Inventarier av mindre värde kan dras av direkt

■ Är anskaffningsvärdet för en inventarie lägre än ett halvt prisbasbelopp, för år 2009 21 400 kr exklusive moms, kan kostnaden för den dras av direkt. Regeln gäller alla företag, men är en förenkling för främst enskilda näringsidkare och mindre företag, som med de nya reglerna fått en väsentligt

förbättrad möjlighet till omedelbart avdrag. Många behöver inte längre tillämpa reglerna om avskrivningar på inventarier.

Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 2009, men får tillämpas på beskattningsår som påbörjats efter den 31 december 2008.



FOTO: DE SANTIS PAOLO / ISTOCK



FOTO: FLYELOWE / ISTOCK

## Nya regler för utdelningar

- Schablonbeloppet i den så kallade förenklingsregeln höjdes 2009 från 2 till 2,5 inkomstbasbelopp. Det innebär att för ett fåmansföretag kan utdelningar upp till 127 250 kr tas upp som kapitalinkomst. De beskattas då med en skattesats på 20 procent.
- Från och med 2009 är det den som äger en andel av aktierna i företaget vid årets ingång som ska tillgodoräknas årets gränobelopp. Om ingen utdelning skett under året ska däremot den som äger andelen vid årets utgång tillgodoräknas gränobeloppet.
- Kravet på löneuttag för att få tillämpa löneunderlagsregeln sänktes samtidigt från 15 till 10 inkomstbasbelopp.

## Nu är det svårare att göra avdrag för ränteutgifter

Det har kommit nya regler som begränsar avdragsrätten för ränteutgifter för företag. Med företag avses juridiska personer och svenska handelsbolag.

Reglerna gäller för räntebetalning mellan företag i intressegemenskap. Företagen anses vara i intressegemenskap med varandra om ett företag direkt eller indirekt har inflytande och kan påverka beslut i det andra företaget eller om företagen i huvudsak står under en gemensam ledning.

- Ränteutgifter på grund av skuld till ett företag inom samma intressegemenskap, får under vissa förutsättningar inte längre dras av. De nya reglerna omfattar skulder som avser förvärv av delägarätter från ett företag i intressegemenskapen.

- I vissa situationer medges dock avdrag för ränteutgifterna. Avdrag får göras om inkomsten som motsvarar utgiften skulle ha beskattats med minst tio procent enligt lagstiftningen i den stat där det företag i intressegemenskapen som faktiskt har rätt till inkomsten hör hemma, om företaget bara skulle ha haft den inkomsten. När det företag inom intressegemenskapen som faktiskt har rätt till inkomsten har möjlighet att få avdrag för utdelning ska tioprocentregeln inte

gälla, om Skatteverket kan visa att såväl förvärvet som den skuld som ligger till grund för ränteutgiften till övervägande del inte är affärsmässigt motiverade.

- Avdrag får också göras för ränteutgifter, oavsett hur motsvarande inkomst har beskattats, om såväl förvärvet som den skuld som ligger till grund för ränteutgifterna huvudsakligen är affärsmässigt motiverade.



- Särskilda regler för back to back-lån och för interna lån som ersätter tillfälliga externa lån har också införts. Detta för att reglerna om avdragsbegränsningar inte ska kunna kringgås genom att en extern långivare i ett eller flera led agerar mellanhand mellan långivande och låntagande företag som ingår i samma intressegemenskap. Avdrag får inte heller göras för räntor vid

externa lån som avser back to back-lån och interna lån som ersätter externa så kallade tillfälliga lån.

Reglerna tillämpas på ränteutgifter som belöper sig på tiden efter den 31 december 2008.

## FAKTA Viktiga begrepp

### Fastighet

#### Vad räknas som fastighet?

- fastighet med fastighetstillbehör enligt jordabalken
- byggnad på annans mark (lös egendom enligt jordabalken)
- även industritillbehör men de åsätts inget värde vid fastighets-taxeringen.

Mark- och fastighetsinventarier ingår i det skatterättsliga fastighetsbegreppet. Avskrivning sker dock enligt reglerna för inventarier. Vid försäljning beskattas vinst på inventarierna som näringsinkomst. Vinst på resterande del av fastigheten, exempelvis mark och byggnad, hänförs i princip till kapitalinkomst.

### Skatt vid ägarskifte

Från när beskattas ny ägare av fastighet?

Vid köp övergår äganderätten till en fastighet när parterna träffar ett bindande avtal. Köpevillkor att tillträde sker senare påverkar inte äganderätten. Normalt ska därför köparen anses vara ägare redan när köpekontraktet undertecknas.

Den omständigheten att köpekontraktet ofta anger att säljaren ska svara för skatt med mera fram till tillträdet saknar skatterättslig betydelse i förhållande till Skatteverket.

Om köpekontraktet säger att äganderätten till fastigheten ska övergå till köparen vid en senare tidpunkt anses köparen skatterättsligt vara ägare först i samband med äganderättsövergången, RÅ 1950 ref. 5, RÅ 1993 ref. 16. Kapitalvinstbeskattning sker dock alltid det år då köpekontraktet utfärdas.

När fastigheten överlämnas

genom gåva anses gåvomottagaren vara ägare vid samma tidpunkt som vid köp, det vill säga när äganderätten övergår. I regel är detta när gåvbrevet undertecknats, såvida inte anges att äganderätten ska övergå vid en senare tidpunkt.

Vid arv är dagen för arvskifte avgörande. Mellan dödsfallet och arvskiftet är dödsboet ägare. För enmansdödsbo överförs äganderätten när bouppteckningen upprättats och registrerats, RÅ 1983 1:3.

### Näringsfastighet eller privatbostad?

En näringsfastighet är en fastighet som inte är en privatbostadsfastighet.

Med privatbostad avses en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostadsföretag och

som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller av någon närstående till denne för permanent boende eller som fritidsbostad.

Med privatbostad avses ett småhus som till övervägande del, det vill säga mer än hälften, används eller är avsett att användas som permanent- eller fritidsbostad av ägaren eller till honom närstående person. För tvåfamiljshus räcker det med att en väsentlig del, det vill säga minst 40 procent, används eller är avsett att användas för eget eller närståendes boende.

Med privatbostadsfastighet



# Så beräknas din skatt för 2009

Den beskattningsbara förvärvsinkomsten för 2009 beräknas genom att man från den taxerade inkomsten drar av grundavdraget. En allmän pensionsavgift utgår med 7 procent på inkomst av aktiv näringsverksamhet, dock inte på den del av inkomsten som överstiger 410 760 kronor.

**Jobbskatteavdraget:** Sedan 2007 gäller en skattelättnad för fysiska personer, det så kallade jobbskatteavdraget. Skattelättnaden lämnas i form av en skattereduktion för skattepliktiga inkomster av anställning och aktiv näringsverksamhet, (se fotnot), (arbetsinkomster).

För dem som vid beskattningsårets ingång inte har fyllt 65 år uppgår skattereduktionen för summan av arbetsinkomster till följande belopp:

Underlaget för skattereduktion för en arbetsinkomst som överstiger 2,72 prisbasbelopp (för inkomståret 2009 ca 116 400 kr) men inte 7 prisbasbelopp (299 600 kr) är skillnaden mellan å ena sidan summan av 1,363 prisbasbelopp (58 336 kr) och 6,5 procent av arbetsinkomsterna mellan 2,72 och 7 prisbasbelopp och å andra sidan grundavdraget.

För en arbetsinkomst som överstiger 7 prisbasbelopp är underlaget skillnaden mellan 1,642 prisbasbelopp (70 278 kr) och grundavdraget. I båda fallen multipliceras underlaget med skattsatsen för kommunal inkomstskatt för att få fram skattereduktionen. Skattereduktion ska även göras för allmän pensionsavgift, underskott av kapital och hushållsarbete/ROT.

**Fotnot:** För en aktiv näringsverksamhet krävs i regel att den skattskyldige arbetar i verksamheten under en tid som motsvarar minst en tredjedel av en normal årsarbetstid eller 550–600 timmar. Övrig verksamhet är passiv.



ILLUSTRATION: OSCAR SCOTTELLARO / ISTOCK

## SIFFROR OCH PROCENTSATSER

### Bra att känna till:

- Procentsatserna för beräkning av positivt respektive negativt räntefördelningsbelopp är 7,89 respektive 3,89 procent.
- Den särskilda löneskatten på lön och annan ersättning samt på inkomst av aktiv näringsverksamhet med mera har från och med 2008 avskaffats för personer födda 1937 och tidigare.
- Skatt på tjänster: Arbetsgivaravgifter 31,42 procent utgår i stället för egenavgifter.
- Skatt på kapital är 30 procent.
- Den statliga förmögenhetsskatten är avskaffad från och med 2008 års taxering.
- Avdrag för kostnader för resor med egen bil till och från arbetsplatsen och i tjänsten medges med 18,50 kronor per mil.

## HUR BERÄKNAS INKOMSTSKATTEN?

Beskattningsbar inkomst  
-367 600 : 367 601–526 200 : 526 201–

kommunal skatt	kommunal +statlig inkomstskatt 20 %	kommunal +statlig ink.-skatt 25 %
----------------	-------------------------------------	-----------------------------------

**Aktiv verksamhet**  
egenavgifter 29,71 % (oavsett inkomst)

**Passiv verksamhet**  
särskild löneskatt 24,26 % (oavsett inkomst)

avses (under förutsättning att småhuset är en privatbostad)

- småhus med mark som utgör småhusenhet
- småhus på annans mark
- småhus med tillhörande tomtmark på lantbruksenhet
- tomtmark, om avsikten är att bygga en privatbostad på den.

## Inkomster i näringsverksamhet

I inkomstskattelagen används inte termen förvärvskälla som tidigare i kommunalskattelagen. Någon ny motsvarande term används inte heller i inkomstskattelagen. I stället används termen näringsverksamhet för att beteckna den verksamhet för vilken beräkningen görs.

All näringsverksamhet som en fysisk person, dödsbo eller handelsbolag bedriver ska

beskattas som en och samma näringsverksamhet. Underskott av en verksamhet, exempelvis fastighetsförvaltning, kan kvittas mot exempelvis konsultverksamhet som bedrivs i enskild firma.

Däremot kan verksamhet som förekommer som enskild näringsverksamhet inte kvittas mot inkomst från handelsbolag, eftersom det rör sig om två olika näringsverksamheter. Varje handelsbolag, som en fysisk person äger andelar i, räknas som en avskild näringsverksamhet.

## Kapitalvinst och kapitalförlust

Kapitalvinst och kapitalförlust har genom inkomstskattelagen ersatt

de tidigare begreppen realisationsvinst och realisationsförlust.

## Privatbostadsföretag

Till gruppen privatbostadsföretag hör bland annat äkta bostadsrättsföreningar. Med privat-

bostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet:

- till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller

delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget, eller

- 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.

## Privatbostadsrätt

Med privatbostadsrätt avses en andel i ett privatbostadsföretag, om den till andelen knutna bostaden är en privatbostad.

## Näringsbostadsrätt

Med näringsbostadsrätt avses en sådan andel i ett privatbostadsföretag som inte är en privatbostadsrätt.

## Oäkta bostadsföretag

Bostadsföretag som inte utgör privatbostadsföretag. Exempel på oäkta bostadsföretag är så kallade oäkta bostadsrättsföreningar. En andel i ett oäkta bostadsföretag utgör en "vanlig" delägar rätt.



# Krångliga skatteregler

Skatteområdet är ett av de mest komplicerade rättsområden där det dessutom sker förändringar i stort sett hela tiden. Det lönar sig därför att navigera rätt från början. Att ha en skattejurist vid sin sida känns extra tryggt.

- **All beskattning rörande näringsfastigheter, även jord- och skogsbruk**
- **Moms**
- **Generationsskifte**
- **Fastighetsförsäljning genom "paketering"**
- **Kommunal fastighetsavgift – statlig fastighetsskatt**
- **Fastighetstaxering**
- **Bostadsrättsbeskattning**
- **Kapitaltillskott/fördelade lån i bostadsrättsförening**
- **Processföring**

**Välkommen att kontakta mig!**

Katarina Hultqvist  
Skattejurist  
08-617 75 37  
katarina.hultqvist@fastighetsagarna.se



## Frågor och svar om fastigheter i bolag

**Hans Tegnander** och **Viktor Sandberg**, skattejurister hos Svalner Skatt & Transaktion, ger råd om skatteeffekter för dig som står i begrepp att köpa eller sälja ett aktiebolag med "paketerade" fastigheter. Skattekonsekvenserna varierar i varje enskilt fall. Så utred dem noga innan du går vidare med ett köp eller en försäljning.

**FRÅGA:** Jag är en fastighetsägare som äger mina fastigheter direkt, genom en enskild firma. Vad ska jag tänka på om jag ska köpa ett fastighetsförvaltande aktiebolag?

**SVAR:** Du kommer bland annat inte kunna kvitta över- och underskott mellan den enskilda firman och aktiebolaget. För att hantera det kan du som fastighetsägare överlåta de direktägda fastigheterna till fastighetsaktiebolaget eller kanske till ett nytt systerbolag där aktierna i båda bolagen ägs av ett moderbolag. Överlåtelse kan exempelvis ske genom skatteförmånlig gåva, en så kallad Katstruppa.

Men om det idag finns ett bra underlag för räntefördelning, där överskottet på förvaltningen beskattas som inkomst av kapital, kan det dock finnas goda skäl att behålla direktägandet.

**FRÅGA:** Vad händer om jag som fastighetsägare med direktägda fastigheter säljer fastigheter "förpackade" i aktiebolag?

**SVAR:** Om en fastighetsägare säljer fastigheter via ett paketeringsförfarande hamnar den skattefria vinsten i den dubbelbeskattade bolagssektorn. För att vinsten ska bli skattefri

förutsätts det bland annat att aktierna i aktiebolaget säljs av ett annat aktiebolag.

När fastigheten från början ägs av en eller flera fysiska personer kan dock en ren fastighetsförsäljning vara ett fullgott alternativ. Det gäller särskilt om återföringen av tidigare värdeminskningsskatt samt eventuella utgifter för värdehöjande reparationer och underhåll är begränsade eller om det finns en räntefördelning som medför att hela eller delar av dessa återföringar beskattas som inkomst av kapital. Vid en fastighetsförsäljning hamnar vinsten direkt hos den fysiska personen och denne kan disponera över vinsten utan ytterligare inkomstbeskattning.

**FRÅGA:** Vad ska jag tänka på vid köp av ett fastighetsbolag?

**SVAR:** Vid ett köp av ett fastighetsbolag bör köparen vara observant på om bolaget är nytt där fastigheten nyligen "förpackats" i bolaget eller om bolaget bedrivit verksamhet under en längre tid. I det senare fallet måste köparen göra en noggrann undersökning av bolaget så att det inte finns förpliktelser eller oklarheter som kan medföra framtida kostnader. Exempelvis bör det undersökas om det finns någon

pågående skattetvist eller diskussion med Skatteverket.

**FRÅGA:** Hur värderas en fastighet i ett bolag? Och hur beskattas den vid en försäljning?

**SVAR:** Vid ett bolagsköp kan fastighetens skattemässiga värde klart understiga fastighetens marknadsvärde. Övervärdet betalas genom köpeskillingen på aktierna. Det uppkommer då normalt en diskussion om köpeskillingen ska reduceras med hänsyn till den "latenta skatten" som följer med i bolaget. Därmed avses den skatt som skulle utlösas om aktiebolaget i framtiden skulle sälja fastigheten – den skatt som belöper på skillnaden mellan det skattemässiga värdet och fastighetens marknadsvärde vid tidpunkten för bolagsköpet. Mot detta skulle kunna hävdas att även köparen av aktiebolaget troligen kommer att sälja fastigheten via en bolagsförsäljning.

**FRÅGA:** Hur påverkas värdeminskningsskattavdraget om jag köper en "paketerad" fastighet?

**SVAR:** Vid en "paketering" minskar utrymmet för värdeminskningsskattavdraget vilket ger en årlig ökad skattekostnad för köparen av aktiebolaget - jämfört med om fastigheten direktförvärvats.

Avskrivningsunderlaget för byggnaden vid "paketeringen" utgörs vanligtvis av den del av säljarens skattemässiga värde för fastigheten jämte stämpelskatt som motsvarar byggnadens andel av hela taxeringsvärdet. Vid ett rent fastighetsköp görs motsvarande fördelning avseende byggnaden på köpeskillingen på fastigheten plus stämpelskatten.


*Exempel: Vid en försäljning år 2010 uppgår det skattemässiga värdet på fastigheten till 2 000 tkr för marken och 6 400 tkr för byggnaden. Marknadsvärdet är 50 000 tkr.*

*Byggnadsvärdets andel av fastighetens totala taxeringsvärde om 30 000 tkr uppgår till 21 000 tkr.*

Vid en "paketering" år 2010, där "paketeringspriset" på fastigheten satts till det skattemässiga värdet 8 400 tkr, kan det årliga avskrivningsunderlaget för byggnaden beräknas till  $2\% \times 21\,000 \text{ tkr} / 30\,000 \text{ tkr} (8\,400 \text{ tkr} + (\text{stämpelskatt } 3\% \times 30\,000 \text{ tkr eller } 900 \text{ tkr})) = 130 \text{ tkr}$ . Vid ett direktköp av fastigheten till marknadspris 50 000 tkr skulle motsvarande värdeminskningsskattavdrag i stället bli  $2\% \times 21\,000 \text{ tkr} / 30\,000 \text{ tkr} (50\,000 \text{ tkr} + (\text{stämpelskatt } 3\% \times 50\,000 \text{ tkr eller } 1\,500 \text{ tkr})) = 721 \text{ tkr}$ . Det lägre värdeminskningsskattavdraget vid en "paketering" innebär en årlig ökad skattekostnad för köparen av aktiebolaget jämfört med ett direktförvärv av fastigheten.

**FRÅGA:** Vad händer med uppskov med stämpelskatten?

**SVAR:** En köpare av ett aktiebolag betalar ingen stämpelskatt. Detta brukar framhållas som en fördel vid "förpackningar". Vid överlåtelse av fastigheter inom en koncern medges uppskov med stämpelskatten.

Detta uppskov upphör bland annat om koncernförhållandet mellan överlåtande och mottagande bolag upphör. Vid bolagsköp bör köparen därför tänka på att bolaget ofta har en latent stämpelskatt hänförlig till "paketeringen" av fastigheten som utlöses när bolaget får en ny ägare. 



**Viktor Sandberg** från Svalner Skatt & Transaktioner är skattejurist med inriktning mot svensk- och internationell företagsbeskattning.



**Hans Tegnander** är skattejurist hos Svalner Skatt & Transaktioner och författare till boken *Fastighetsskatt och fastighetsavgift*.

# TIPS för dig som är

På de kommande sidorna har vi samlat avdrag, regler och praktiska tips för dig som själv fyller i din deklaration. Du får också i två exempel se hur fastighetsägarna Ebba och Karl deklarerat sina verksamheter.

## BLANKETTER DU BEHÖVER

### Huvudblanketter

- **Ink 1** särskild självdeklaration
- **Ink 4** näringsuppgifter från handelsbolag

### Tilläggsblanketter

- **NE** (lämnas av samtliga fysiska personer och dödsbon som driver enskild näringsverksamhet)
- **NEA** (kan användas av den som

har olika verksamheter eller vid gemensam verksamhet, enkelt bolag)

- **Hjälpdokumentet SKV2196** (har ersatt blankett N6)

- **N7** (om du övertagit periodiseringsfonder eller expansionsfond, eller sparar räntefördelningsbelopp från någon annan).

## ✓ Förenklat eller vanligt årsbokslut?

Om du har en årlig nettoomsättning, försäljning, som normalt uppgår till högst tre miljoner kronor får du upprätta ett förenklat årsbokslut. Du får dock inte upprätta förenklat årsbokslut om företaget ska upprätta årsredovisning. Det är extremt ovanligt att enskilda näringsidkare ska upprätta årsredovisning. Det är i princip endast när den enskilda firmen är moderföretag i en större koncern. Du som inte får upprätta förenklat årsbokslut, eller själv väljer att inte göra det, ska upprätta ett vanligt årsbokslut, det vill säga ett bokslut upprättat efter allmänna redovisningsprinciper. Skillnaden är huvudsakligen att för förenklat årsbokslut gäller förenklade värderings- och periodiseringsregler. Det finns också förenklade skatteregler som bara får tillämpas om ett förenklat årsbokslut har upprättats. Enklare regler om redovisning och beskattning vid förenklat årsbokslut är att:

- Maskiner och inventarier dras av omedelbart om värdet understiger 5 000 kronor.
- Endast räntor överstigande 5 000 kronor och varulagrets värde över 5 000 kronor periodiseras.

## ✓ Lämna alltid NE-blankett

Som enskild näringsidkare måste du alltid lämna NE-blanketten. Du ska bara lämna en NE-blankett oavsett hur många NEA-blanketter du använder.

Undantag gäller om du också driver näringsverksamhet i ett annat land än EES-land, då sådan verksamhet ska redovisas på en egen NE-blankett. De uppgifter i

**Skatteverket**

Inkomst av näringsverksamhet  
Enskilda näringsidkare **NE 2010**

Kalenderår  2009  2008  
Räkenskapsår  11 F.r.o.m.  12 T.o.m.  
39 Datum då blanketten fylls i

Blanketten ska lämnas av fysisk person och dödsbon som bedriver enskild näringsverksamhet.  
Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren Bokföring, bokslut och deklaration del 1 och 2, SKV 282 och 283. Belopp anges i hela kronor.

Den skattskyldiges namn **Stark, Ebba** Person-organisationsnummer  
31 Verksamhetens art **Fastighetsförvaltning**  
33 Självständig näringsverksamhet bedrivs i utlandet  Ja  Nej **X** 34 Jag har inte tillämpat reglerna om förenklat årsbokslut 35 Personnummer redovisningsansvarig

Balansräkning/räkenskapschema

Anläggningstillgångar	01	02	03	04	05
B1 Immateriella anläggningstillgångar					
B2 Byggnader och markanläggningar		5 504 000			
B3 Mark och andra tillgångar som inte får skrivas av			1 600 000		
B4 Maskiner och inventarier					
B5 Övriga anläggningstillgångar					

Omsättningstillgångar

06	07	08	09
B6 Varulager	10 000		
B7 Kundfordringar		30 000	
B8 Övriga fordringar			
B9 Kassa och bank			265 000

Eget kapital

10	11
B10 Eget kapital (tillgångar - skulder)	857 500
B11 Obeskattade reserver	
B12 Avsättningar	

Skulder

16	17	18	19
B13 Låneskulder			6 190 500
B14 Skatteskulder			
B15 Leverantörsskulder			30 000
B16 Övriga skulder			331 000

Resultaträkning/räkenskapschema

Intäkter

20	21	22	23
R1 Försäljning och utfört arbete samt övriga momspliktiga intäkter			
R2 Momsfria intäkter		4 000 000	
R3 Bil- och bostadsformån m.m.			73 000
R4 Ränteinräkningar m.m.			2 500

Kostnader

24	25	26	27
R5 Varor och legoarbeten			3 173 136
R6 Övriga externa kostnader			38 364
R7 Anställd personal			78 000
R8 Räntekostnader m.m.			247 500

Avskrivningar

28	29
R9 Avskrivningar och nedskrivningar byggnader och markanläggningar	128 000
R10 Avskrivningar och nedskrivningar maskiner och inventarier och immateriella tillgångar	

Årets resultat

30	
R11 Bokfört resultat (förs över till sidan 2 R12)	410 500

SKV 2161 Utgåva 3 09-10  
NE www.skatteverket.se

**BLANKETT NE SIDAN 1**  
Se exempel Ebba Stark sidan 15

# egenföretagare

## NE-BLANKETTENS UPPBYGGNAD

NE-blanketten består i princip av fyra delar.

- identifiering och beskrivning av verksamheten
- räkenskapschema (balans- och resultaträkning)
- skattemässiga justeringar
- kontroll och statistikfrågor.

blanketten som ligger till grund för beskattning ska du föra över till Inkomstdeklaration 1, sidan 2. En vanlig situation är att ett antal syskon gemensamt äger en hyresfastighet, näringsfastighet, och därmed anses driva näringsverksamhet tillsammans.

Om ett årsbokslut upprättas för denna gemensamma verksamhet kan varje delägare deklarerar resultatet på var sin NEA-blankett. De tar sedan upp sin del av resultatet från NEA-blanketten på en NE-blankett. Om delägaren också driver egen näringsverksamhet kan denna verksamhet lämpligen redovisas på NE-blanketten. Om du driver flera verksamheter kan det vara praktiskt att ha en bokföring för varje verksamhet. Bokföringslagen innehåller särskilda regler och krav som ska vara uppfyllda för att du ska få ha en bokföring för varje enskild verksamhet eller att du ska få ha gemensam bokföring för fler bokföringskyldiga. Dessa regler har inte ändrats i och med införandet av reglerna om förenklat årsbokslut.

Om du har flera verksamheter och vill upprätta ett förenklat årsbokslut ska den totala nettoomsättningen för alla verksamheter normalt understiga 3 miljoner kronor. Det kan vara en fördel att ha skilda bokföringar för olika verksamheter, till exempel om en verksamhet är momspliktig restaurangverksamhet och en annan momsfri hyresförvaltning. Genom att i dessa fall ha separata bokföringar minskar risken att göra fel vid momsredovisningen.

## ✓ Identifiera och beskriv verksamheten

(De här anvisningarna följer NE-blankettens uppbyggnad.) Enskilda näringsidkare ska ha kalenderår som räkenskapsår. Om det finns synnerliga skäl kan Skatteverket medge annat räkenskapsår än kalenderår.

Det innebär att i princip samtliga näringsidkare har räkenskapsår som omfattar 12 månader under perioden 1 januari till 31 december. Undantag gäller när näringsverksamheten påbörjas eller avslutas. När näringsverksamhet påbörjas får räkenskapsåret omfatta högst 18 månader, men det får förstås vara kortare, till exempel bara två månader. När verksamheten avslutas kan räkenskapsåret vara kortare än tolv månader.

Fyll i vilken sorts räkenskapsår du har, om du påbörjat eller avslutat verksamheten samt vilken period som räkenskapsåret omfattar. Räkenskapsårets längd har bland annat betydelse för hur stora avskrivningar du får göra på inventarier.

Skriv också datum då blanketten fylls i. Denna uppgift behövs för att kunna avgöra vilken blankett som är sist upprättad, om rättelse sker.

Verksamhetens art, till exempel fastighetsförvaltning, anges i kod 31. Om du har en nettoomsättning som normalt understiger 3 miljoner kronor får du upprätta ett förenklat årsbokslut. Om du i stället upprättat ett årsbokslut enligt allmänna principer ska du kryssa i vid kod 34. Om förenklat uppgiftslämnande vid gemensam verksamhet eller i enkelt bolag tillämpas ska den som gör en fullständig redovisning uppge sitt personnummer vid kod 35. Vid samägande av fastighet, av till exempel makar, kan en av

### Skattemässiga justeringar av bokfört resultat

R	Bokfört resultat (förs över från R11 sidan 1)	(+/-)	=	410 500
R12	Bokförda kostnader som inte ska dras av	+	500	
R13	Bokförda intäkter som inte ska tas upp	-		
R14	Intäkter som inte bokförts men som ska tas upp	+		
R15	Kostnader som inte bokförts men som ska dras av	-		
R16	Sammanlagt resultat av verksamheten	=	411 000	
R17	Gemensam verksamhet - överskott redovisad av annan <sup>1a</sup> eller min andel av överskott <sup>1b</sup>	-		
R18	Gemensam verksamhet - underskott redovisad av annan <sup>1a</sup> eller min andel av överskott <sup>1b</sup>	-		
R19	Min andel som medhjälpare make (+) och andel till medhjälpare make (-)	=	9 000	
R20	Min andel av resultatet från verksamheterna	=	402 000	
R21	Övriga skattemässiga justeringar, kostnader min andel (t.ex. utgifter för resor till och från arbetet)	-		
R22	Övriga skattemässiga justeringar, intäkter min andel	+		
R23	Outnyttjat underskott från föregående beskattningår (R24) i föregående års blankett	-		
R24	Skogsvårdsgäldsbelättningsavdrag enligt blankett N8	-		
R25	Aterföring av värdeminskningsavdrag m.m. vid avyttring av näringsfastighet och s.k. avskattning (skogs- och sutteskogsminskningsavdrag redovisas även på N8)	+		
R26	Uttag från skogs-, skogsskade- eller upphövmanskonto	+		
R27	Inbetalning till skogs-, skogsskade- eller upphövmanskonto	-		
R28	Överskott (+)/Underskott (-) före räntefördelning <sup>2</sup>	=	402 000	
R29	Positiv räntefördelning, dock högst överskott vid R30 (beloppet förs även till ruta 52 på INK1)	-	7 077	
R30				
R31	Negativ räntefördelning (beloppet förs även till ruta 52 på INK1)	-		57
R32	Aterföring av periodiseringsfond	+	60 000	
R33	Överskott (+)/Underskott (-) före avsättning till periodiseringsfond	=	454 923	
R34	Avsättning till periodiseringsfond, dock högst 30 % av överskott vid R33	-	136 477	
R35	Överskott (+)/Underskott (-) före ökning av expansionsfond <sup>2</sup>	=	318 446	
R36	Ökning av expansionsfond, dock högst överskott vid R35 (beloppet förs även till ruta 128 på INK1)	-	318 446	
R37	Minskning av expansionsfond (beloppet förs även till ruta 132 på INK1)	+		
R38	Egna pensionspremier eller inbetalning på pensionsparkonto i näringsverksamheten (beloppet förs även till ruta 120 på INK1)	-		
R39	Särskild löneskatt på pensionsparavdrag i R38	-		
R40	Vid 2009 års taxering medgivna avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt	+		
R41	Påförda egenavgifter eller särskild löneskatt enligt slutskattbeskedet 2009	-		
R42	Överskott (+)/Underskott (-) före årets avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt	=	0	
R43	Årets beräknade avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt	-		
R44	Sjukpenning hänförlig till denna näringsverksamhet	+		
R45	Allmänt avdrag. Vid konjunkturlig och nylastad näringsverksamhet utnyttjat underskott (beloppet förs även till ruta 45 på INK1).	+		
R46	Underskott som utnyttjas i kapital. Vinst vid avyttring av näringsfastighet/näringsbostadsrätt och underskott i andelshus	+		
R47	Överskott (+). Överförs till INK1 sidan 2, ruta 100 eller 102	=	71	
R48	Underskott (-). Överförs till INK1 sidan 2, ruta 125 eller 126. Nästa år förs beloppet till R24.	=	0	

### Övriga uppgifter

1. Har du dragit av kostnader för personbil eller lätt lastbil som är leased (hyrd) i näringsverksamheten eller som är bokförd som tillgång?	75	Ja	82
2. Har du dragit av bilkostnader för egen bil enligt schablon (18,50 kr/mil), ange beloppet	76		83
3. Ränteutgifter enligt kontrolluppgifter för år 2009 som dragits av i näringsverksamhet, ange belopp	77	11 000	84
4. Vid restvärdeavskrivning: återförda belopp för av- och redovisning, försäljning och uträngering	78		85
5. Årets begärda och tidigare års medgivna värde-minskningsavdrag på byggnader som finns vid beskattningens utgång	79	896 000	86
6. Årets begärda och tidigare års medgivna värde-minskningsavdrag på maskinläggningar som finns vid beskattningens utgång	80		87
7. Ersättningsfonder vid beskattningens utgång	81		88
8. Kapitalunderlag för räntefördelning (positivt) *			89 700
9. Kapitalunderlag för räntefördelning (negativt) *			9 700
10. Positivt fördelningsbelopp som sparas till nästa års taxering **			595 023
11. Kapitalunderlag expansionsfond (positivt) **			468 446
12. Expansionsfond vid beskattningens utgång			

\* Uppgift behövs bara lämnas av den som har redovisat räntefördelning i ruta R30 eller R31, eller som vid årets taxering har gjort sitt positiva fördelningsbelopp som sparas till nästa års taxering

\*\* Uppgift behövs bara lämnas av den som vid beskattningens utgång har kvarvarande till expansionsfond

BLANKETT NE SIDAN 2  
Se exempel Ebba Stark sidan 15

NE-2

Stark, Ebba Bil nr 1 NE-2



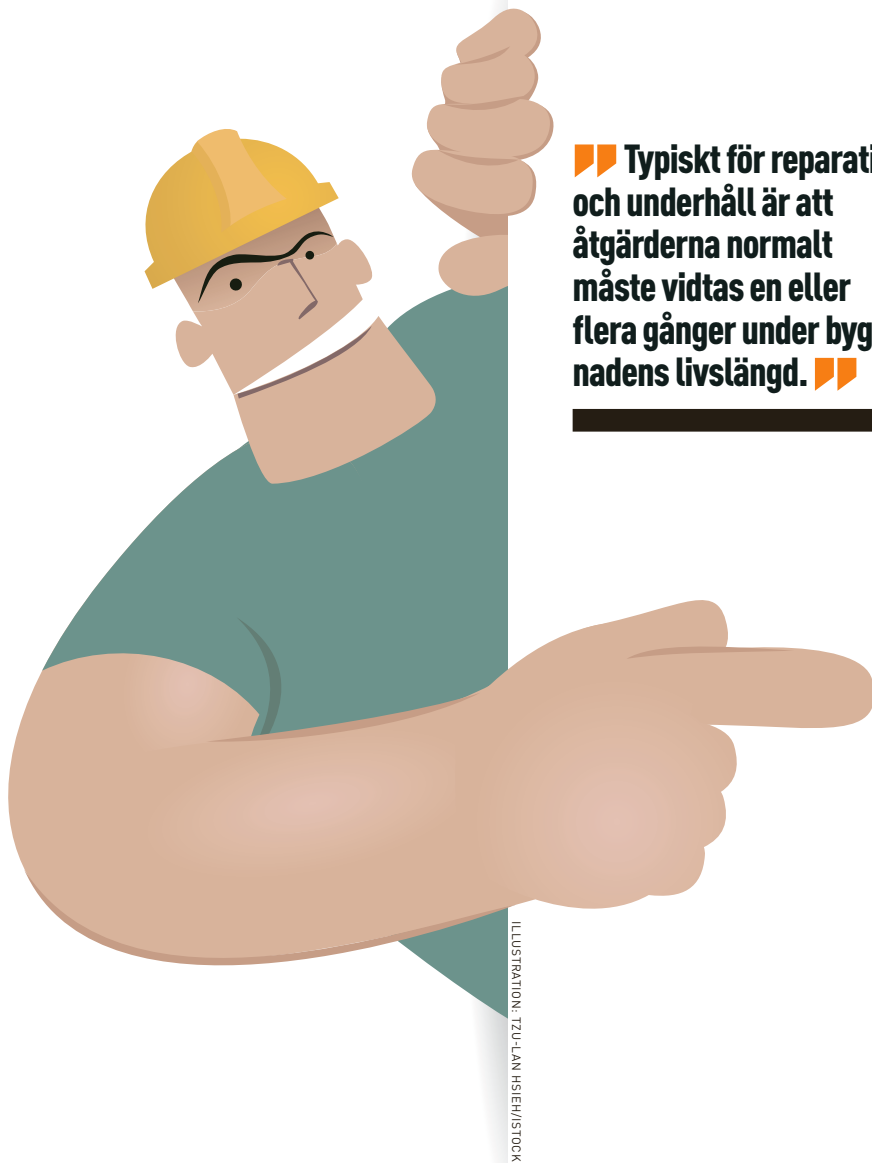


ILLUSTRATION: TZU-LIAN HSEH/STOCK

►► **Typiskt för reparation och underhåll är att åtgärderna normalt måste vidtas en eller flera gånger under byggnadens livslängd.** ►►

#### **på vad avdragen använts till:**

- Bidraget används för en utgift som inte är avdragsgill = ej skattepliktigt
- Bidraget används för en utgift som är omedelbart avdragsgill, till exempel reparation = skattepliktigt avdragsåret
- Bidraget används för en utgift som hänför sig till en tillgång som skrivs av genom årliga värdeminskningsskavdrag till exempel ombyggnad = avskrivningsunderlaget reduceras med erhållet bidrag.

### **Försäkringsersättning**

✓ **Försäkringsersättning för exempelvis skada på byggnad är skattepliktig. Kostnaden för att reparera skadan är avdragsgill.**

Om skadorna är så stora att byggnaden måste utrangeras medges utrangeringsavdrag för vad som återstår oavskrivet på byggnaden vid beskattningen.

Kostnaden för en nybyggnad förs på vanligt sätt upp på en avskrivningsplan. I

sådana fall kan det uppstå problem med likviditeten i och med att försäkringsersättningen är skattepliktig fullt ut. Genom att göra avsättning till en så kallad ersättningsfond kan dock beskattningen skjutas upp. Det bör observeras att när en sådan förstörd byggnad säljs i framtiden ska det som avsatts till ersättningsfond betraktas som medgivna värdeminskningsskavdrag. Då beskattas hela avsättningen som inkomst av näringsverksamhet.

Vid försäljning av lösa inventarier ingår vinsten i näringsverksamheten. Detsamma gäller för de delar av en fastighet som behandlas som inventarier, exempelvis mark- och byggnadsinventarier.

### **Kontantmetoden**

✓ **Den som bokfört enligt kontantmetoden har bokfört in- och utbetalningar. För att få rätt intäkter och kostnader och därmed rätt resultat måste ett antal bokslutshändelser bokföras vid årets slut.**

Vid årets slut måste varulagrets värde bestämmas. Om värdet är under 5 000 kronor behöver den som tillämpar förenklat bokslut ej ta upp något värde. Om det vid årets slut har skickats en faktura som är obetald vid årsskiftet finns en kundfordran.

I balansräkningen tas då kundfordringar upp till det belopp som anges på fakturan inklusive moms. Om det vid årsskiftet finns en obetald leverantörsskuld tas den upp i balansräkningen till det belopp som anges på fakturan inklusive moms.

Övriga fodringar kan innehålla följande poster: Ränteinkomster över 5 000 kronor som hör till året men erhålls nästa år. Ränteutgifter över 5 000 kronor som betalas i år men som hör till nästa år. *Koderna B6–B8* används för justering för kundfordringar, förskottshyror med mera. Under *kod B6* redovisas vidare till exempel lager av olja vid utgången av år 2009.

### **Kostnader**

✓ **Kostnader med mera i fastighetsförvaltning tas upp under kod R5.**

Dessutom tas övriga fastighetskostnader såsom kostnader för reparation med mera upp under kod R5. Bland dessa kostnader kan nämnas försäkringspremier, administrationsutgifter, utgifter för renhållning, vatten, värme och serviceavgifter. Avskrivningar tas upp vid *kod R9* och räntekostnader under *kod R8*. Vid *kod R7* anges kostnader för personal inklusive avgifter med mera.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

✓ **Erlagd fastighetsavgift/fastighetsskatt redovisas vid kod R6.**

Fastighetsavgiften på hyreshus är vid 2010 års taxering ett fast maxbelopp på 1 272 kr för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 procent av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande bostadsmark.

För fastigheter med byggnader med vissa yngre värdeår reduceras fastighetsavgiften helt eller till hälften.

För lokaler erläggs fastighetsskatt om 1 procent och för industrienheter 0,5 procent på det fastighetstaxeringsvärde som åsatts vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2007.

### **Underhåll kontra förbättringar**

✓ **Gränsdragningen mellan reparation/underhåll och förbättringsarbete är viktig.**

I de förra fallen medges direktavdrag för hela kostnaden och i det senare fallet ska ►

# DEKLARATION Enskild näringsverksamhet

den föras upp på avskrivningsplan varvid värdepappersavdrag medges.

Typiskt för reparation och underhåll är att åtgärderna normalt måste vidtas en eller flera gånger under byggnadens livslängd. Vidare ska det vara frågan om att bevara eller återställa byggnaden i dess ursprungliga skick. Dessutom brukar skyddsåtgärder, lagningar och justeringar räknas till reparation och underhåll.

Till förbättringskostnad hänförs ny-, till- och ombyggnader samt åtgärder som innebär att byggnaden får ett bättre skick än den hade när den senast var ny-, till- eller ombyggd. Hit räknas också arbeten på byggnadens stomme och varaktiga delar av byggnaden.

Det är vanligt att nyare och bättre byggnadsmaterial tillförs byggnaden, exempelvis treglasfönster i stället för tidigare tvåglasfönster eller parkettgolv i stället för plastgolv. Merkostnaden klassificeras som förbättringsarbeten. Resterande del av kostnaden får dras av direkt.

Vid större genomgripande renoveringar av byggnad där planlösning och lägenhetsammansättning ändras har det varit svårare att kunna räkna till exempel målningsarbeten på flyttade väggar som reparation och underhåll. Möjligen kan det så kallade utvidgade reparationsbegreppet medföra en förändring i riktning mot direktavdrag även i dessa fall. **Det utvidgade reparationsbegreppet innebär att ändringsarbeten som normalt kan påräknas i den bedrivna verksamheten ska jämföras med reparation och underhåll. Denna bestämmelse gällde tidigare endast för lokaler men ska numera också tillämpas på bostäder.**

Om reparation och underhåll finansieras med statliga räntebidrag medges inte något direktavdrag. Kostnaderna ska i stället föras upp på plan och skrivs av genom årliga värdepappersavdrag.

Det kan förekomma att den totala byggkostnaden då överstiger den beräk-

nade kostnaden som ligger till grund för räntebidraget.

I sådant fall får reparationskostnaden anses ligga på toppen, det vill säga i första hand kvittas ombyggnadskostnaden mot den bidragsberäknade kostnaden. Nämnas kan att möjligheten att ansöka om räntebidrag upphörde 1 juli 2007. För redan beviljade räntebidrag kommer en utfasning ske för att sedan upphöra helt år 2012.



## Avskrivningar

**Avskrivningar på byggnader, markanläggningar, maskinell utrustning och inventarier med mera görs vid koderna R9 och R10.**

Ej återförda värdepappersavdrag vid beskattningsårets utgång som avser byggnader och markanläggningar uppges under övriga uppgifter, punkterna 5 och 6, blankett NE sid 2. Värdepappersavdrag medges inte för markkostnader inklusive gatumarkersättning. Inventarier i verksamhet vars bokföring inte avslutas med årsbokslut får endast avskrivas med 25 procent, så kallad restvärdeavskrivning. Under övriga uppgifter uppges under punkt 4 återförda belopp för av- och nedskrivning, försäljning och uttrangering vid restvärdeavskrivning.

## Ränteintäkter och utgifter



**Ränteintäkter tas upp vid kod R4.**

Detta gäller räntor på bankmedel med mera som ingår i fastighetsförvaltningen. Dit hör också ränta på kundfordringar. Statliga räntebidrag tas upp som inkomst samtidigt som fullt avdrag görs för alla ränteutgifter i förvaltningen och då även i de fall räntebidrag erhålls.

Ränteutgifter i förvaltningen dras av under kod R8. Detta gäller bland annat ränta på sådana lån som använts för att finansiera

förvärv av och investeringar på fastigheter. Ränta på andra skulder, till exempel leverantörsskulder som hänförs till fastighetsförvaltningen, hör också hit.

Även om korrigeringar numera sker via räntefördelning vid direktägande och i handelsbolag ska under näringsverksamhet avdrag endast göras på lån med mera som hör till verksamheten. För andra lån sker avdrag under inkomst av kapital.

Som avdragsgilla kapitalkostnader räknas även dröjsmålsräntor, avgifter för uppläggning av lån, kostnad för gravationsbevis, aviseringsavgifter, räntekompensation vid förtida inlösen av lån med mera. Även valutakursvinster och -förluster redovisas på kod R4 respektive kod R8.

## Skattemässiga justeringar



**Resultatet från en näringsverksamhet kan delas in i resultatet på företagsnivå och på individnivå. Det beror på att näringsverksamheten kan drivas gemensamt av flera personer, till exempel flera syskon.**

Under koderna R13–R16 redovisas därför skattemässiga justeringar för intäkter och kostnader som avser den gemensamma verksamheten och som gäller verksamhetens alla näringsidkare. Under kod R21 och framåt redovisas individuella justeringsposter som inte påverkar övriga näringsidkare. Här kan också till exempel kostnader bokföras som inte tidigare bokförts, men som ska dras av från beskattningen.

I de fall make inte är delägare och därmed inte beskattas för förvaltningens resultat, kan maken anses vara medhjälpande make. Inkomstuppdelen sker i dessa fall vid kod R19 och kod R20. Under kod R19 tar den som endast är medhjälpande make upp sin inkomst. Kod R20 används av den make som redovisar förvaltningen, varvid medhjälpande makes andel dras av. Uppgift om den andre makens (ägarens) personnummer ska lämnas vid punkt 35.

Om det fanns ett outnyttjat underskott vid 2009 års taxering dras detta belopp av vid kod R24.

Vid försäljning av näringsfastighet ska tidigare medgivna värdepappersavdrag och avdrag för värdehöjande reparationer under beskattningsåret, och de fem närmast föregående, återföras till beskattning under inkomst av näringsverksamhet. Motsvarande gäller när näringsfastighet ändras till privatbostadsfastighet. Vissa undantag gäller. Redovisning sker under kod R26.

## Kontroll och statistik



**Har du dragit av bilkostnader för egen bil enligt schablon (18,50 kr/mil), anges beloppet under punkt 2 övriga uppgifter.**

**BFS**

Beräkningsbilaga  
Fastighetsavgift och  
fastighetsskatt, hyreshus m.m.

Namn  
**Stark, Ebba**

Företag  
**Stark, Ebba**

Personnummer/Organisationsnummer  
Räkenskapsår  
2009-01-01 - 2009-12-31

Fastighetsavgift för Hyreshus med bostäder		Vardeår	Taxeringsvärde	Antal lägenh.	Andel	Skattesats	Underlag
Fastighetsbeteckning	Typ Köpt	1960	9 190 000	12	100,00	0,40	3 816 000
	H						
							15 264
							Underlag för 0,4%
							Underlag för 0,2%
							Underlag för 0,0%
							Summa underlag
							3 816 000
Antal	1	Fastighetsavgift 0,4%					
Antal		Fastighetsavgift 0,2%					
Antal		Fastighetsavgift 0,0%					
		15 264	Summa fastighetsavgift				3 816 000

**BLANKETT BFS SIDAN 2**  
Se exempel Ebba Stark nedan  
(Underlaget för fastighetsskatt)

Fastighetsskatt för obebyggd tomtmark för hyreshus		Vardeår	Taxeringsvärde	Andel	Skattesats	Underlag
Fastighetsbeteckning	Typ Köpt					
	T					



# DEKLARATION Enskild näringsverksamhet



## Exempel: Ebba Stark, vanligt bokslut

med högsta tillåtna belopp, 30 procent av 454 923 kronor, det vill säga 136 477 kronor vilket redovisas vid kod R34.

**Ebba Stark väljer att göra avsättning till expansionsfond** med 318 446 kronor vilket ryms inom kapitalunderlaget. Takbelopp för expansionsfond beräknas på hjälpblanketten utifrån de tillgångar och skulder som ingår i näringsverksamheten vid beskattningsårets utgång till en ny procentsats, 135,69 procent.

Ebba Stark har gjort en avsättning till expansionsfond med 150 000 kronor vid 2009 års taxering.

Från och med taxeringen 2010 har expansionsfondsskatten sänkts till 26,3 procent. Normalt kommer övergången ske med automatik och hon behöver inte göra någonting. Ebba Stark kommer att få tillbaka ett belopp motsvarande 1,7 procent av den fond som hon hade vid taxeringsåret 2009, i detta fall 2 550 kronor. Under 2009 har icke varaktiga kapitaltillskott lämnats med 20 000 kronor vilket minskar underlaget för beräkning av takbelopp. Justering

görs ej vid kod R40 och kod R41 avseende särskild löneskatt. På sida 2, blankett NE, ska under övriga uppgifter lämnas vissa uppgifter avseende kontroll och statistikfrågor.

Punkt 5, vid beskattningsårets utgång ej återförda värdeminskingsavdrag, var i Ebbas fall 896 000 kronor. Punkt 3, ränteutgifter enligt kontrolluppgift för år 2009 som dragits av i näringsverksamhet, var i Ebbas fall 11 000 kronor. Kapitalunderlag för räntefördelning var 89 700 kronor, punkt 8. Vidare positivt fördelningsbelopp som sparas till nästa års taxering, 9 700 kronor, punkt 10. Kapitalunderlag expansionsfond (positivt) 595 023 kronor fylls i under punkt 11. Ebba lämnar dessutom i hjälpblankett N6 till Skatteverket trots att hon inte behöver för att försäkra sig om att hennes sparade räntefördelningsbelopp ska ge henne möjlighet att ta upp näringsinkomster såsom lågt beskattad kapitalinkomst utan sociala avgifter i stället för högt beskattad näringsinkomst med sociala avgifter. ☹

► Ebba har sparat 9 700 kronor i fördelningsbelopp från 2009 års taxering, som läggs till. Avsättning till expansionsfond har vid tidigare taxeringar gjorts med totalt 150 000 kronor varför 72 procent härav blir 108 000 kronor. Efter avdrag blir fördelningsunderlaget 89 700 kronor. Fördelningsbeloppet blir 7 077 kronor framräknat vid kod 843/13. Detta förs över till NE sidan 2, kod R30. Hon sparar resterande del, 9 700 kronor, och upptar beloppet under övriga uppgifter blankett NE sidan 2 punkt 10.

Den avsättning till periodiseringsfond som gjordes vid 2004 års taxering måste återföras till beskattning vid årets taxering, beloppet redovisas därför vid kod R32, NE.

Avsättning till periodiseringsfond sker

### Värde av fastighet

Har flera fastigheter funnits under året, eller tillämpas både huvud- och alternativregeln för en fastighet. Här flera fastigheter funnits under året, eller tillämpas både huvud- och alternativregeln för varje lämnas uppgifterna på särskild bilaga. Valfrihet finns att välja huvudregeln eller alternativregeln för varje separat fastighet eller del av fastighet om de förvarats vid olika tidpunkter. Beträffande övergångsposten se broschyren SKV 283 eller SKV 285.

<b>Huvudregel</b>		
Anskaffningsvärde för mark, byggnader och markanläggningar till beskattningsårets ingång		8 000 000
Värdeminskingsavdrag t.o.m. taxeringsåret 2009		768 000
<b>Värde vid beskattningsårets ingång (vid räntefördelning)</b>		<b>7 232 000</b>
Anskaffningar under beskattningsåret		128 000
Värdeminskingsavdrag för taxeringsåret 2010		
Korrigerig av värdet, exempelvis p.g.a. delavyttring		7 104 000
<b>Värde vid beskattningsårets utgång (vid expansionsfond)</b>		<b>7 104 000</b>

### Alternativregeln (endast för fastigheter anskaffade före 1991-01-01)

Taxeringsvärde 1993	X	%
Procentsats för omräkning		
<b>Del av taxeringsvärde</b>		
Värdeminskingsavdrag m.m. vid 1982 - 1993 års taxering för de år avdraget överstiger 10 % av "Del av taxeringsvärde"		
Tillkommer anskaffningsvärde avseende ny-, till- och ombyggnad som uttörs på fastigheten fr.o.m. 1993-01-01 till beskattningsårets ingång		
Värdeminskingsavdrag på fastigheten för taxeringsåren 1994 t.o.m. 2009		
<b>Värde vid beskattningsårets ingång (vid räntefördelning)</b>		
Anskaffningar under beskattningsåret		
Värdeminskingsavdrag för taxeringsåret 2010		
Korrigerig av värdet, exempelvis p.g.a. delavyttring		
<b>Värde vid beskattningsårets utgång (vid expansionsfond)</b>		

### Procentsats för omräkning

- 54 % för småhus
- 48 % för hyreshus
- 64 % för industrihus
- 39 % för lantrbruk

**BLANKETT N6 SIDAN 2**  
Se exempel Ebba Stark.

Den skattskyldiges namn <b>Stark, Ebba</b>	<b>Räntefördelning och expansionsfond</b>	<b>N6</b>
Person-/Organisationsnummer	39 Rättsdatum (år, mån, dag)	Bilaga till blankett NE

**OBS! Blankett N6 är numera endast en hjälpbilaga. Den ska inte lämnas till Skatteverket och kommer inte mottas. BLANKETT N6 SIDAN 1 Se exempel Ebba Stark.**

### A. Beräkning av kapitalunderlag för räntefördelning och fördelningsbelopp

Din del av tillgångar och skulder som ingår i näringsverksamheten vid beskattningsårets ingång		
Hälften av medel på skogskonto m.m.	920	+
Sådana andelar där vinsten vid försäljning beskattas i inkomstlaget näringsverksamhet	921	+
Värde av fastighet enligt sidan 2	922	+ 7 232 000
Bostadsrätt (anskaffningsutgift)	923	+
Övriga tillgångar	924	+ 24 000
Skulder	925	- 6 887 000
Erstatningsfonder	926	-
Summa periodiseringsfonder vid beskattningsårets ingång	927	- 166 000
Andra obeskattade reserver	930	-
Outnyttjad underskott av näringsverksamhet vid beskattningsårets ingång enligt NE	931	+
Icke varaktiga kapitaltillskott till näringsverksamheten under beskattningsåret 2009	932	- 15 000
72% av expansionsfonden vid 2009 års taxering	933	- 108 000
Övergångspost vid 1995 års taxering (ev. korrigerad vid 1999/2000 års taxering)	851	+
Särskild post	929	+
Sparat fördelningsbelopp från 2009 års taxering	934	+ 9 700
Kapitalunderlag för räntefördelning	852	= 89 700
Underskott (negativt)	853	=

### Beräkning av fördelningsbelopp \*

Positivt kapitalunderlag x 7,89% (= positivt fördelningsbelopp)	843	= 7 077
Negativt kapitalunderlag x 3,89% (= negativt fördelningsbelopp)	860	=
Sparat fördelningsbelopp från 2009 års taxering	863	+ 9 700
<b>Summa fördelningsbelopp</b>	<b>861</b>	<b>= 16 777</b>
Positivt fördelningsbelopp förs till blankett NE	862	=
Utnyttjad positivt fördelningsbelopp förs till blankett NE	877	= 7 077
Ev. kvarvarande positivt fördelningsbelopp som sparas till nästa års taxering	867	= 9 700

### B. Beräkning samt förändring av expansionsfond

Din del av tillgångar och skulder som ingår i näringsverksamheten vid beskattningsårets utgång		
Hälften av medel på skogskonto m.m.	935	+
Sådana andelar där vinsten vid försäljning beskattas i inkomstlaget näringsverksamhet	936	+
Värde av fastighet enligt sidan 2	937	+ 7 104 000
Bostadsrätt (anskaffningsutgift)	938	+
Övriga tillgångar	939	+ 305 000
Skulder	940	- 6 551 500
Erstatningsfonder	941	-
Summa periodiseringsfonder vid beskattningsårets utgång	942	- 242 477
Andra obeskattade reserver	945	-
Outnyttjad underskott vid beskattningsårets utgång enligt NE	946	+
Övergångspost vid 1995 års taxering (ev. korrigerad vid 1999/2000 års taxering)	947	+
Särskild post	948	+
Icke varaktiga kapitaltillskott näringsverksamheten under beskattningsåret 2009	949	- 20 000
Kapitalunderlag	950	= 595 023
Underskott (underskott)	951	=

### Beräkning av expansionsfond

Positivt kapitalunderlag vid beskattningsårets utgång enligt ovan		
Kronor	multiplikeras med 135,69% =	868
		810 843

### Expansionsfond

Expansionsfond vid årets ingång	865	+ 150 000
Ökning av expansionsfond förs till blankett NE	879	+ 318 446
Minskning av expansionsfond förs till blankett NE	864	-
Expansionsfond vid årets utgång	866	= 468 446

\* Fördelningsbelopp ska endast beräknas om kapitalunderlaget överstiger eller undersöker (+) 50 000 kr och då på hela beloppet. Om räkningsåret inte är 12 månader ska fördelningsbeloppet korrigeras i motsvarande grad.

## ✓ Avskrivningar

Om ägaren själv uppfört byggnaden är avskrivningsunderlaget den faktiska kostnaden.

I de fall där fastigheten har förvärvats bebyggd görs en fördelning av köpeskilling plus lagfartskostnader på mark och byggnad utifrån taxeringsvärdet.

En fastighet köps för 4 miljoner kronor. Härav avser 200 000 kronor inventarier. Lagfartskostnaden är 60 000 kronor. Taxeringsvärdet uppgår till 2 miljoner kronor varav byggnadsvärdet är 1 700 000 kronor.

Avskrivningsunderlaget för byggnaden blir:

$$\frac{3\,860\,000\text{ kr} \times 1\,700\,000}{2\,000\,000} = 3\,281\,000\text{ kr}$$

Markvärdet är 519 000 kronor. Anskaffningspriset för inventarier uppgår till 200 000 kronor.

Det finns vissa möjligheter att jämka ett sådant avskrivningsunderlag. Senare kostnad för ny-, till- eller ombyggnad jämte förbättringskostnader läggs till byggnadens avskrivningsunderlag. Vid gåva och arv övertar den nye ägaren det avskrivningsun-

derlag som den förre ägaren hade. Den årliga avskrivningen sker med en procentsats per år enligt Skatteverkets allmänna råd och meddelanden.

Hus som till minst 75 procent används för visst ändamål anses i sin helhet ha denna karaktär. För ett hus som exempelvis till 75 procent innehåller ett hotell och resterande del bostäder medges avskrivning med tre procent som om hela byggnaden inrymt hotell. Vid annan blandad användning görs en sammanvägning. Vid hälften hotell och hälften bostäder blir till exempel avskrivningsprocenten:

$$(0,5 \times 3\%) + (0,5 \times 2\%) = 2,5\%$$

Enligt tidigare bestämmelser fanns möjlighet att bryta ut värdet av värmeapparater, hissmaskinerier och annan jämförlig maskinell utrustning ur byggnadsvärdet. Dessa tillgångar kunde då skrivas av efter ett högre procenttal än för byggnaden i övrigt. Bestämmelserna om möjlighet att bryta ut maskinell utrustning ur byggnadsvärdet och skriva av efter ett högre procenttal upphörde att gälla den 1 juli 1990. Utgifter för utbyte av sådan utrustning får dras av omedelbart

som reparationsavdrag. Om sådan utrustning byts ut och om rätt till avdrag för reparation av byggnaden föreligger, medges dock inte avdrag för utrangering.

Numera ingår dessa tillgångsslag i byggnadsvärdet och får skrivas av efter den procentsats som gäller för byggnaden. Avskrivningsunderlaget består av de kostnader som fastighetsägaren lagt ned under sin innehavstid. Vid köp övertar den nya ägaren inte säljarens avskrivningsunderlag för markanläggningar. Säljaren får i stället skriva av hela det oavskrivna värdet vid försäljningen. Om överlåtelsen görs i form av gåva eller arv övertar den nye ägaren avskrivningsunderlaget.

Till markanläggning hör markarbeten, vägar, körplaner, parkeringsplatser och dylikt. Värdeminskningsavdrag kan göras på markanläggning med 5 eller 10 procent.

Numera behövs inte någon fullständig redovisning vare sig av byggnader, markanläggningar eller inventarier. Uträkningen görs i stället på hjälpblanketten **SKV 2194**, "Beräkning avskrivningar". Dokumentet ska sparas för att per byggnad och markan-

## Exempel: Karl Frisk, förenklat bokslut

**Karl Frisk är exempel på en fastighetsägare som deklarerar på NE-blankett med förenklat bokslut.**

**Karl Frisk ägare till hyresfastighet.** Ebba Starks kusin Karl Frisk har den 1 juli 2009 köpt en hyresfastighet för 7 200 000 kronor inklusive lagfartskostnad. Fastigheten består endast av bostäder. Taxeringsvärdet för år 2009 uppgick till 5 miljoner kronor.

Hyresinbetalningarna under året är 417 000 kronor, *kod R2*, eftersom de är moms fria. Vid *kod R4* redovisas även räntekomster med 1 000 kronor. Under *kod R5* redovisas förvaltningsutgifter 97 500 kronor samt utgifter för reparationer och underhåll 80 500 kronor. Fastigheten har tolv bostadslägenheter.

Karl ägde inte fastigheten den 1 januari 2009 och betalar därför ingen fastighetsavgift vid 2010 års taxering. Han har ingen anställd personal och därmed inga utgifter för lön med mera. Han sköter fastigheten själv. Räntekostnaderna, 153 000 kronor, redovisas vid *kod R8*.

**Alla företag som får upprätta förenklat årsbokslut får använda kontantmetoden.** Kontantmetoden innebär att Karl under löpande år bara bokför företagets betalningstransaktioner, det vill säga bara in- och utbetalningar.

I bokslutet ska han också bokföra obetalda kundfordringar och leverantörsskulder som han har vid årets utgång. Om han vid årets slut har skickat en faktura som är obetald vid årsskiftet så har han en kundfordran. Hur storleken på kundfordringarna förändrats under året påverkar hur stora hans intäkter



ILLUSTRATION: LEE DANIELS/ISTOCK

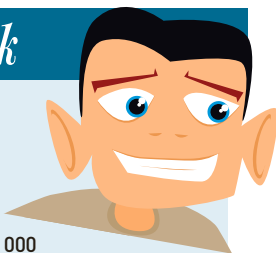
blir i resultaträkningen. I balansräkningen tar han upp kundfordringen till det belopp som anges på fakturan inklusive moms. Om han tror att han inte kommer att få fullt betalt så ska han bara ta upp det belopp som han tror att han kommer att få in.

**Hyresfordringar 6 000 kronor** anges således vid *kod B7*. Varulagrets värde vid årets slut är 2 000 kronor. Om värdet är under 5 000 kronor behöver han inte ta upp något lager om det förenklade årsbokslutet tillämpas. Karl har vid årets slut fått en faktura på 21 000 kronor som är obetald vid årsskiftet. Han har då en leverantörsskuld.

I balansräkningen tar han då upp leverantörsskulder till belopp som anges på fakturorna, inklusive moms. Under *kod B15* redovisas utgående leverantörsskulder 21 000 kronor. Under *kod B14* redovisas eventuella personalskulder för till exempel skatt. Kostnadsräntor ska bokföras vid betalningstillfälle. Sammanlagda räntor som överstiger 5 000 kronor ska dock periodiseras i bokslutet, det vill säga bokföras som intäkt eller kostnad det år den avser. Karl har betalt 153 000 kronor i ränta under år 2009, varav 19 000 kronor avser år 2010. Han minskar beloppet under *kod R8* med 19 000 kronor och tar sedan upp samma belopp 19 000 kronor

# DEKLARATION Enskild näringsverksamhet

**Karl Frisk**



som övrig fordran under kod B8.

Fastigheten köptes den 1 juli 2009 för 7 200 000

kronor. Taxeringsvärdet för år 2009 är 5 000 000 kronor varav byggnadsvärdet är 3 900 000 kronor. Avskrivningsunderlaget blir 3 900 000/5 000 000 × 7 200 000 eller 5 600 000 kronor. Byggnaden innehåller endast bostäder. Avskrivningen blir 56 000 kronor (5 600 000 × 2 procent × 6/12), vilket redovisas under kod R9. Karl Frisk bor i en lägenhet i huset. Förmånsvärdet 70 000 kronor redovisas under kod R3. Resultatet från en näringsverksamhet kan delas in i resultatet på företagsnivå och på individnivå.

Under koderna R13–R16 redovisas skattemässiga justeringar för intäkter och kostnader som avser den gemensamma verksamheten och som gäller verksamhetens alla näringsidkare. Under koden R21 och framåt redovisas individuella justeringsposter som inte påverkar övriga näringsidkare. Karl driver inte sin verksamhet med någon annan, det finns emellertid inte något som hindrar honom att göra sina skattemässiga justeringar under kod R13–R16. Karl har glömt att bokföra en kostnad på 30 000 kronor och drar därför av denna kostnad under R16 ifrån beskattningen. Avsättning till periodiseringsfond görs med maximalt belopp (90 000 × 30 procent = 27 000 kronor). Eftersom fastigheten förvärvats under året finns ingen ingående balans som kan ligga till grund för räntefördelning.

**Enligt Skatteverkets mening** kan räntefördelning tillåtas även i nystartad verksamhet. Fördelningsunderlaget beräknas då med utgångspunkt i den ingående balans som upprättas när verksamheten startar. Eftersom Karl inte är tvungen att göra räntefördelning, då underlaget inte är negativt, väljer han att avstå. Även en avsättning till expansionsfond skulle kunna ske. Fastighetsvärdet fastställs utifrån huvudregeln. Alternativregeln förutsätter att fastigheten anskaffats före 1991. Till fastighetsvärdet läggs andra tillgångar som kassa och bankmedel. Avdrag görs för in-tecknings- och andra skulder samt periodiseringsfond.

Det finns en möjlighet för Karl att utnyttja expansionsfonden och betala 26,3 procent i skatt. Karl väljer dock att redovisa resultatet under inkomst av näringsverksamhet. Under kod R43 dras årets beräknade löneskatt av med schablonavdrag om 20 procent eller 12 600 kronor. Överskottet i kod R47 blir 50 400 kronor. ⑦

**Skatteverket**

Blanketten ska jämnas av fysisk person och dödsbo som bedriver enskild näringsverksamhet. Information om hur du fyller i blanketten finns i broschyren Bokföring, bokslut och deklaration del 1 och 2, SKV 282 och 283. Belopp anges i hela kronor.

Den skattskyldiges namn: **Frisk, Karl**

31 Verksamhetens art: **Fastighetsförvaltning**

33 Stjälvärdig näringsverksamhet bedrivs i utlandet:  Ja  Nej

34 Jag har inte tillämpat reglerna om förenklart årsbokslut:  Ja  Nej

35 Personnummer redovisningsansvarig: \*

**Balansräkning/räkenskapschema**

Anläggningstillgångar		Eget kapital	
B1	Immateriella anläggningstillgångar	01	
B2	Byggnader och markanläggningar	02	5 544 000
B3	Mark och andra tillgångar som inte får skrivas av	03	1 600 000
B4	Maskiner och inventarier	04	
B5	Övriga anläggningstillgångar	05	
<b>Omsättningstillgångar</b>		<b>Skulder</b>	
B6	Varulager	06	
B7	Kundfordringar	07	6 000
B8	Övriga fordringar	08	19 000
B9	Kassa och bank	09	
<b>Resultaträkning/räkenskapschema</b>		<b>Avskrivningar</b>	
<b>Intäkter</b>		R9	56 000
R1	Försäljning och utfört arbete samt övriga momspliktiga intäkter	20	+
R2	Momsfria intäkter	21	+
R3	Bil- och bostadsförmån m.m.	22	70 000
R4	Räntointäkter m.m.	23	+
R5		24	1 000
<b>Kostnader</b>		R10	
R5	Varor och legoarbeten	25	-
		26	178 000

**Inkomst av näringsverksamhet** **NE**  
**Enskilda näringsidkare** **2010**

Kalenderår:  2009  Räkenskapsår:

11 Fr.o.m.:  12 T.o.m.:

38 Datum då blanketten fylls i:

Person-/organisationsnummer:

**Eget kapital**

B10 Eget kapital (tillgångar - skulder) 10 **2 648 000**

**Obeskattade reserver \*\***

B11 Obeskattade reserver 13

**Avsättningar \*\***

B12 Avsättningar 15

\*\* Ska inte fyllas i av den som upprättar förenklart årsbokslut.

**Skulder**

B13 Låneskulder 16 **4 500 000**

B14 Skatteskulder 17

B15 Leverantörsskulder 18 **21 000**

B16 Övriga skulder 19

**Avskrivningar**

R9 Avskrivningar och nedskrivningar byggnader och markanläggningar 28 **56 000**

R10 Avskrivningar och nedskrivningar maskiner och inventarier och immateriella tillgångar 29

**Arets resultat**

R11 Bakför (förs) 27

**BLANKETT NE SIDAN 1**  
**Se exempel Karl Frisk (NE förenklart bokslut)**

- läggning ha kontroll på vilka belopp som ska återföras vid försäljning. Under övriga uppgifter blankett NE sidan 2 redovisas vid beskattningsårets utgång ej återförda värde-minskningsavdrag som avser byggnader och markanläggningar, punkterna 5 och 6.

**Inventarier**  
Som inventarier räknas byggnadsinventarier, markinventarier, lösa inventarier samt anslutningsavgifter och anläggningsbidrag.

Byggnadsinventarier är sådana delar i en byggnad (ej bostäder) som är avsedda att direkt tjäna driften. I en lokalfastighet hör exempelvis butiksinredning, rulltrappor, ventilations- och klimatanläggningar till byggnadsinventarier.

I en hotellbyggnad är exempelvis inredning i våtutrymmen byggnadsinventarier och i en industribyggnad är det till exempel maskiner, räls och traversbanor.

Ledningar för el, vatten, avlopp och gas kan vara avsedda både för byggnadens allmänna användning (byggnad) och dess speciella användning (inventarier).

Avskrivningsunderlaget fördelas efter hur stor del av ledningarna som används för de olika ändamålen. Om ledningarna används

till minst 75 procent för något av dessa ändamål hänförs hela kostnaden till den kategorin.

**Markinventarier**  
Som markinventarier räknas anordningar som är avsedda att användas tillsammans med maskiner och andra byggnadsinventarier, samt exempelvis stängsel och ledningar. Även här sker en fördelning i likhet med vad som gäller ovan beträffande byggnad och inventarier. För anslutningsavgifter och anläggningsbidrag tillämpas inventarieregler för investeringar från och med 1991. Hit räknas exempelvis VA-avgifter, anslutning till kabel-teve samt friköp av parkeringsplatser.

**Lösa inventarier**  
Exempel på lösa inventarier är kontorsutrustning, verktyg och fordon. Omedelbar avskrivning medges för inventarier av mindre värde. Med mindre värde avses att anskaffningsvärdet exklusive moms understiger ett halvt prisbasbelopp, d.v.s. 21 400 kronor exklusive moms år 2009. Om flera inventarier har ett naturligt samband görs bedömning utifrån deras sammanlagda anskaffningsvärde.

18

EN BILAGA TILL FASTIGHETSTIDNINGEN NR 3 APRIL 2010

Om den ekonomiska livslängden antas uppgå till högst tre år får kostnaden dras av på en gång. I RÅ 1995 ref 96 medgavs sådant avdrag för datorutrustning. Målet gällde ett tidningsföretag som använde datorer i produktion av annonser med mera. Det är dock tveksamt om samma bedömning skulle göras för datorer som brukas i fastighetsförvaltning.

I övriga fall görs räkningskapsenlig avskrivning enligt huvudregeln på oavskrivet värde (30-procentregeln) eller med en årlig avskrivning på 20 procent av anskaffningskostnaden. Bland kraven på räkningskapsenlig avskrivning finns att den skattskyldige ska ha en ordnad bokföring som avslutas med årsbokslut. Om inte detta och andra krav för räkningskapsenlig avskrivning uppfylls får avskrivning i stället göras enligt restvärdemetoden med 25 procent av oavskrivet värde.

## Räntefördelning och expansionsfond

**(Hjälpblankett "Beräkning, räntefördelning och expansionsfond", SKV 2196 eller enligt "skatteprogrammen", hjälpblankett N 6. Hänvisning sker nedan till båda blanketterna). Nästa steg är att redovisa räntefördelning, periodiseringsfond och expansionsfond. Räntefördelning och expansionsfond beräknas på hjälpblanketten.**

Fördelningsunderlaget för räntefördelning fastställs med ledning av tillgångar och skulder vid ingången av beskattningsåret, det vill säga i regel den 1 januari 2009. Om underlaget var negativt per den 1 januari 1994 blir detta en så kallad övergångspost som vid påföljande taxering bildar en tillgångspost. Följden blir att denna negativa kapital inte drabbas av negativ räntefördelning. Sådan kan däremot bli aktuell om det egna kapitalet minskat mellan den 1 januari 1994 och den 1 januari 2009.

Fastighet som inte är lagertillgång tas enligt huvudregeln upp till anskaffningsvärde för mark, byggnader och markanläggningar med reduktion för värdeminskningsskatt till och med 2009 års taxering. Med värdeminskningsskatt jämsställs avskrivning mot ersättningsfond, återanskaffningsfond och dylikt. En alternativregel får användas för fastigheter anskaffade före den 1 januari 1991.

Värdet motsvarar taxeringsvärdet år 1993 × 48 procent för hyreshusen (54 procent för småhus-, 64 procent för industri- och 39 procent för lantbruksenheter). Till detta värde läggs ny-, till- eller ombyggnader som utförts på fastigheten från och med den 1 januari 1993.

Reduktion görs för värdeminskningsskatt vid 1982–1993 års taxeringar i den mån de något är överstigat 10 procent av 48 procent × 1993 års taxeringsvärde (hyreshus). Värdet minskas vidare med alla värdeminskningsskatt avdrag oavsett belopp vid 1994–2009 års taxeringar.

Skattemässiga justeringar av bokfört resultat		40	120 000
R12	Bokfört resultat (förs över från R11 sidan 1)	(+/-)	=
R13	Bokförda kostnader som inte ska dras av	41	+
R14	Bokförda intäkter som inte ska tas upp	42	+
R15	Intäkter som inte bokförts men som ska tas upp	43	+
R16	Kostnader som inte bokförts men som ska dras av	44	-
R17	Sammanlagt resultat av verksamheten	=	90 000
R18	Gemensam verksamhet - överskott redovisad av annan <sup>1a</sup> eller min andel av överskott <sup>1b</sup>	45	-
R19	Gemensam verksamhet - underskott redovisad av annan <sup>1a</sup> eller min andel av överskott <sup>1b</sup>	46	+
R20	Min andel som medhjälpande make (+) och andel till medhjälpande make (-)	47	+
R21	Min andel av resultatet från verksamheten/erna	48	-
R22	Övriga skattemässiga justeringar, kostnader min andel (t.ex. utgifter för resor till och från arbetet)	49	+
R23	Övriga skattemässiga justeringar, intäkter min andel	50	-
R24	Utnyttjat underskott från föregående beskattningsår (R48 i föregående års blankett)	51	-
R25	Skogsavdrag/substansminskningsavdrag enligt blankett N8	52	-
R26	Aterföring av värdeminskningsskatt m.m. vid avyttring av näringsfastighet och s.k. avskattning (skogs- och substansminskningsavdrag redovisas även på N8)	53	+
R27	Uttag från skogs-, skogsskade- eller upphovsmannakonto	54	+
R28	Inbetalning till skogs-, skogsskade- eller upphovsmannakonto	55	-
R29	Överskott (+)/Underskott (-) före räntefördelning <sup>2</sup>	=	90 000
R30	Positiv räntefördelning, dock högst överskott vid R29 (beloppet förs även till ruta 52 på INK1)	56	-
R31	Negativ räntefördelning (beloppet förs även till ruta 55 på INK1)	57	+
R32	Aterföring av periodiseringsfond	58	+
R33	Överskott (+)/Underskott (-) före avsättning till periodiseringsfond	=	90 000
R34	Avsättning till periodiseringsfond, dock högst 30 % av överskott vid R33	59	-
R35	Överskott (+)/Underskott (-) före ökning av expansionsfond <sup>2</sup>	=	63 000
R36	Ökning av expansionsfond, dock högst överskott vid R35 (beloppet förs även till ruta 128 på INK1)	60	-
R37	Minskning av expansionsfond (beloppet förs även till ruta 132 på INK1)	61	+
R38	Egna pensionspremier eller inbetalning på pensionsparkonto i näringsverksamheten (beloppet förs även till ruta 120 på INK1)	62	-
R39	Särskild löneskatt på pensionssparavdrag i R38	63	-
R40	Vid 2009 års taxering medgivna avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt	64	+
R41	Påfordra egenavgifter eller särskild löneskatt enligt slutskattebesked 2009	65	-
R42	Överskott (+)/Underskott (-) före årets avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt	=	63 000
R43	Årets beräknade avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt	66	-
R44	Sjukpenning hänförlig till denna näringsverksamhet	67	+
R45	Allmänt avdrag. Vid konstnärlig och nystartad näringsverksamhet utnyttjat underskott (beloppet förs även till ruta 45 på INK1).	68	+
R46	Underskott som utnyttjas i kapital. Vinst vid avyttring av näringsfastighet/näringsbostadsrätt och underskott i andelshus	69	+
R47	Överskott (+). Överfors till INK1 sidan 2, ruta 100 eller 102	70	+
R48	Underskott (-). Överfors till INK1 sidan 2, ruta 125 eller 126. Nästa år förs beloppet till R24.	71	-
		72	=
			50 400

1a Anges av den som vid representantredovisning redovisar hela resultatet i R12.  
1b Min andel av resultatet kan hämtas från blankett NE eller vid representantredovisning förs in direkt i NE-blanketten.  
2 För beräkning av räntefördelning och expansionsfond, se beräkningsbilaga SKV 2196.

Övriga uppgifter		75	82
1. Har du dragit av kostnader för personbil eller lätt lastbil som är leasad (hyrd), i näringsverksamheten eller som är bokförd som tillgång?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	76	
2. Har du dragit av bilkostnader för egen bil enligt schablon (18.50 kr/mil), ange beloppet.	77		
3. Ränteutgifter enligt kontrolluppgifter för år 2009 som dragits av i näringsverksamhet, ange belopp	78		
4. Vid restvärdesavskrivning: återförda belopp för av- och nedskrivning, försäljning och utrangering	79		
5. Årets begärda och tidigare års medgivna värdeminskningsskatt på byggnader som finns vid beskattningsårets utgång	80	56 000	
6. Årets begärda och tidigare års medgivna värdeminskningsskatt på markanläggningar som finns vid beskattningsårets utgång	81		
7. Ersättningsfonder vid beskattningsårets utgång			83
8. Kapitalunderlag för räntefördelning (positivt) *			84
9. Kapitalunderlag för räntefördelning (negativt) *			
10. Positivt fördelningsbelopp års taxering *			
11. Kapitalunderlag expansionsfond *			87
12. Expansionsfond vid beskattningsårets utgång			

\* Uppgift behöver bara lämnas av den som har redovisat räntefördelning i ruta R30 eller R31, eller som vid årets taxering har ökat sitt positiva fördelningsbelopp som sparas till nästa års taxering  
\*\* Uppgift behöver bara lämnas av den som vid beskattningsårets utgång har kvarvarande till expansionsfond

**BLANKETT NE SIDAN 2  
Se exempel Karl Frisk  
(NE förenklat bokslut)**

Det alternativ som för varje fastighet ger högsta värde väljs, eftersom ett större positivt fördelningsunderlag medför att en större andel av överskottet av förvaltningen kapitalbeskattas.

Bland övriga tillgångar redovisas lösa inventarier, byggnads- och markinventarier, bankmedel och kontanta medel som tillhör fastighetsförvaltningen.

Skulder är bland annat lån som hör till förvaltningen och leverantörsskulder. Skatter och avgifter som debiteras som preliminär och slutlig skatt tas ej med som tillgång/skuld.

Detsamma gäller för expansionsfondsskatt. Mervärdesskatt som inte redovisas i deklARATIONEN och därmed ej heller i preliminärskatt, arbetsgivaravgift och löneskatt för in ställd tas med.

De avsättningar till periodiseringsfond som dragits av vid tidigare års taxeringar reducerar fördelningsunderlaget.

Tillskott till näringsverksamheten ingår i underlaget för räntefördelning. Sådana tillskott som gjorts i annat syfte än att varaktigt öka kapitalet i förvaltningen ska dock reduceras underlaget, under förutsättning att de finns kvar vid tidpunkten för beräkning av fördelningsunderlaget, det vill säga vid ingången av året.

72 procent av expansionsfonden vid 2009 års taxering dras av. Vid 1995 års taxering när den så kallade övergångsposten skulle fastställas beräknades fastighetens värde enligt den metod som gav det lägsta värdet. På så sätt skapades en stor övergångspost som fick användas som tillgångspost när underlaget bestämdes vid påföljande taxeringar. Det var därför viktigt att denna post var så stor som möjligt.

Den övergångspost som beräknades vid 1995 års taxering utgör en pluspost vid 2010 års taxering, kod 851/3. Vid 1999 års taxering skulle övergångsposten korrigeras i de fall fastigheten, då övergångsposten bestämdes, värderats enligt den metod som gav det lägsta värdet.

Det fördelningsbelopp som inte utnyttjats vid 2009 års taxering läggs till årets underlag, kod 934/5.

Räntefördelning sker om fördelningsunderlaget koderna 852–853/12 är större än + 50 000 kronor.

Positiv räntefördelning är frivillig men negativ räntefördelning är obligatorisk. Positivt fördelningsunderlag × 7,89 procent, kod 843/13a, bildar positivt räntefördelningsbelopp. Negativt fördelningsunderlag × 3,89 procent utgör negativt sådant belopp och tas upp under kod 860/13b.

# DEKLARATION Enskild näringsverksamhet

- Eventuellt sparad fördelningsbelopp från 2009 års taxering tas upp under *kod 863/14*. Positivt fördelningsbelopp visas under *kod 861/15a*. Utnyttjat positivt räntefördelningsbelopp förs till blankett **NE** *kod R30*. Positivt fördelningsbelopp får helt eller delvis sparas till 2011 års taxering, *kod 867/17*. Negativt fördelningsbelopp överförs från *kod 862/15b* till **NE** *kod R31*. Positivt fördelningsbelopp reducerar resultatet av näringsverksamheten och förs i stället till kapitalinkomst, **INK 1** *kod 52*. Negativt fördelningsbelopp läggs till näringsinkomster och dras från kapitalbeskattningen, **INK 1** *kod 55*.

**Periodiseringsfonder**  
Periodiseringsfond ska återföras senast inom sex år. Frivillig återföring kan dock ske tidigare för att till exempel täcka en förlust. Avsättning till periodiseringsfond vid 2004 års taxering ska återföras vid årets taxering. Återföring redovisas på blankett NE *kod 32*. Avsättning med 30 procent av överskottet till och med *kod R33* tas upp under *kod R34* blankett **NE**. Utifrån de uppgifter som redovisats i tidigare deklARATIONER kommer Skatteverket att redovisa periodiseringsfonder i den specifikation som bifogas inkomstdeklarationen.

**Hjälpblankett SKV 2196, N6 igen**  
Fördelningsunderlaget för expansionsfond fastställs på hjälpblanketten. Dessa uppgifter fylls i endast av den som ska avsätta till expansionsfond. Uppgifterna är i stort desamma som vid räntefördelningen men med den skillnaden att beräkningen ska göras utifrån förhållandena vid beskattningens utgång. Detta innebär att fastighetens värde även reduceras med värdeminskningsskatten vid 2010 års taxering. Avsättningen till periodiseringsfond avser vad som dragits av till och med 2010 års taxering och som inte återförts till beskattning. Ett positivt kapitalunderlag multipliceras

med 135,69 procent, varefter framräknat belopp redovisas under *kod 868/10b*. Beloppet anger gränsen för det högsta tillåtna värdet på expansionsfonden.

Föregående års expansionsfond finns under *kod 865*. Under övriga uppgifter på **NE**-blanketten sidan 2 redovisas kapitalunderlaget för expansionsfond. Uppgiften behöver bara lämnas av den som vid beskattningens utgång har satt av till expansionsfond.

**Redovisning av expansionsfond**  
(Åter till blankett NE). Vid taxeringen 2010 gäller att du måste beräkna hur stort belopp som expansionsfonden högst får uppgå till på ett särskilt sätt.

Vid taxeringen 2010 har skattesatsen för expansionsfond sänkts från 28 procent till 26,3 procent. Av den anledningen kommer du att få tillbaka 1,7 procent av din expansionsfond. Vid årets taxering beräknas därför din maximala expansionsfond på ett särskilt sätt. Sänkningen av expansionsfondsskatten sker genom att Skatteverket med automatik återför (minskar) din fond från föregående år och gör återavsättning (ökar) med samma belopp. Vid återföringen får du tillbaka 28 procent och vid återavsättningen betalar du 26,3 procent av din expansionsfond vid taxering 2009.

Årets ökning av expansionsfonden vid *kod 879*, hjälpblankett **N6**, förs över till blankett **NE** *kod R36* och beloppet förs även till ruta 128 **INK 1**.

Årets minskning av expansionsfonden *kod 864*, hjälpblankett **N6** förs till blankett **NE** *kod R37* och beloppet förs även till ruta 132 på **INK 1**. Därefter återstår expansionsfond vid årets utgång, **N6**, *kod 866*.

Årets ökning av expansionsfonden får inte vara högre än skillnaden mellan takbeloppet **N6** *kod 868* och redan befintlig expansionsfond vid årets ingång *kod 865*. Den får inte heller överstiga överskottet i förvaltningen före avdrag vid *kod R35*. Expansionsfonden måste minskas om takbeloppet **N6** *kod 868* understiger beloppet vid *kod 865*. Vid

avsättning till expansionsfonden reduceras näringsinkomsten samtidigt som expansionsfondsskatt på 26,3 procent betalas. Minskning av expansionsfonden ökar näringsinkomsten, varvid tidigare betald expansionsfondsskatt får tillgodoräknas när skatten beräknas.

**Avgifter och löneskatter**

Avdrag för avgifter/löneskatter, som medgivits vid 2009 års taxering, återförs till beskattning vid *kod R40*.

Påförda avgifter/löneskatter avseende 2009 års taxering dras av under *kod R41*. Därmed har avgifter som hör till 2009 års taxering justerats.

Under *kod R43* görs schablonavdrag för beräknade avgifter/löneskatter med 25 procent/20 procent av underlaget på raden ovanför. Erhållen sjukpenning från Försäkringskassan som grundas på näringsverksamheten tas upp på *kod R44*.

Överskott visas på *kod R47*. Beloppet redovisas på blankett **INK 1** sida 2 *kod 100* eller *102*. Underskott tas upp vid *kod R48*. Detta underskott kan utnyttjas i vissa fall såsom ren förlust vid andelshus eller mot kapitalvinst vid försäljning av näringsfastighet/näringsbostadsrätt. Sådant utnyttjat underskott visas vid *kod R46*. Kvarvarande underskott vid *kod R48* förs till **INK 1** sida 2, *kod 125* eller *126*.

**Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

(**INK 1**). Underlaget för fastighetsavgiften och fastighetsskatten är förtryckt på blanketten. Endast i undantagsfall kan det bli aktuellt att ändra beloppen. Vill du ändra ett förtryckt belopp måste du ange belopp och skäl under övriga upplysningar eller i särskild bilaga. Uppgifterna baseras på den som varit ägare till fastigheten den 1 januari 2009. Ett ägarbyte under 2009 innebär alltså att en ny ägare börjar betala avgift eller skatt först från och med inkomståret 2010. Det är ägaren till fastigheten som ska betala avgift eller skatt. Såsom ägare räknas även vissa rättighetshavare, till exempel de som har fastigheten med tomträtt. I specifikationen till **INK 1** står om underlaget avser hel eller halv fastighetsavgift och antalet bostadsbyggnader (småhus) eller bostadslägenheter (hyreshus). Se till att de förtryckta uppgifterna är korrekta.

För låga eller felaktiga underlag för fastighetsavgift/fastighetsskatt kan medföra skattetillägg. Kontrollera också att de fastigheter som ska påföras halv eller ingen fastighetsavgift redovisas på rätt sätt.

**Vanligt bokslut**

(Blankett NE). Du som inte får upprätta förenklat årsbokslut eller väljer att inte

**BLANKETT BFS SIDAN 2**  
Se exempel Karl Frisk sidan 17

Beräkningsbilaga Fastighetsskatt på Industrienheter- och elproduktionsenheter m.m. **BFS**

Industrienheter, elproduktionsenheter, vattenkraftverk och vindkraftverk.		Typ	Köpt	Saldo	Taxeringsvärde	Andel	Skattesats	Underlag
Fastighetsbeteckning								



# Vem skattar för vad i

**För den som har handelsbolag kan det ibland vara svårt att veta vad som hör till handelsbolaget och vad som ska deklarerar av delägarna. Här får du som har handelsbolag deklarationstips och hjälp att fylla i dina blanketter.**

## Blankett INK 4

Handelsbolagets inkomst av näringsverksamhet och underlaget för fastighetsskatten/fastighetsavgiften visas på **INK 4**.

Underlaget för fastighetsskatt/fastighetsavgift är förtryckt på blanketten. Uppgifterna baseras på fastighetsinnehavet vid ingången av beskattningsåret. **Se till att de förtryckta uppgifterna är korrekta. Observera att handelsbolaget, inte delägarna, betalar fastighetsskatt/fastighetsavgift.**

Intäkterna och kostnader i fastighetsförvaltning tas upp på räkenskapschemat under *koderna 400–402, 500–501* respektive *509–510*. Kostnader för reparationer redovisas under *kod 526* och övriga fastighetskostnader vid *kod 528*. Fastighetsskatten/fastighetsavgiften tas upp vid *kod 530*. Löner anges vid *kod 512* och arbetsgivaravgifter vid *kod 520*.

Bokförda avskrivningar tas upp under *koderna 559–561*. Underlaget för räkenskapsenliga avskrivningar av maskiner och inventarier med mera redovisas på **INK 4** sidan 3. Finansiella intäkter och kostnader visas under *koderna 564–569, 550–551* och *570–571*.

Efter bokslutsdispositioner redovisas vinst eller förlust under *kod 599 och 596*, varefter dessa belopp förs över till blankett **INK 4** sidan 2 *kod 605 eller 606*. Därefter görs skattemässiga justeringar på **INK 4** sidan 2. Bland bokförda kostnader som inte är avdragsgilla, *kod 609*, kan nämnas medlemsavgift till Fastighetsägarna. Serviceavgiften är däremot avdragsgill. Justeringen av eventuella skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader och övrig fast egendom samt vid restvärdeavskrivning enligt **INK 4** sida 2 görs vid *kod 626 och 747*.

Återförda värdeminskningsskatt och eventuella värdehöjande reparationer vid till exempel försäljning av fastighet tas upp vid *kod 629*.

Beträffande räntefördelning, expansionsfond, periodiseringsfond, avdrag för egenavgifter/löneskatter samt hantering av över- och underskott, gäller vad som angivits vid NE och hjälpblankett **SKV2196**.

Det bokföringsmässiga resultatet från räkenskapschemat justeras. Därefter för varje delägare som är fysisk person eller dödsbo över sin del av resultatet till blankett

## BLANKETTER DU BEHÖVER:

### Huvudblanketter

- **Ink 1** särskild självdeklaration
- **Ink 4** näringsuppgifter från handelsbolag

### Tilläggsblanketter

- **NE** (lämnas av samtliga fysiska personer och dödsbon som driver enskild näringsverksamhet)
- **NEA** (kan användas av den som har olika verksamheter eller vid gemensam verksamhet, enkelt bolag)
- **Hjälpdokumentet SKV2196** (har ersatt blankett N6)
- **N7** (om du övertagit periodiseringsfonder eller expansionsfond, eller sparat räntefördelningsbelopp från någon annan)
- **N3A** (för andel i handelsbolag, fysisk person och dödsbo)
- **N3B** (för andel i handelsbolag, juridisk person).

## RÄKENSKAPSSCHEMA

### Delägaren upprättar

- **N3A** fysisk person eller dödsbo
  - **N3B** annan juridisk person än dödsbo
- Resultatet från N3A överförs till
- **Ink 1** fysisk person
- Resultatet från N3B överförs till
- **Ink 2** aktiebolag med flera
  - **Ink 3** stiftelser med flera
  - **Ink 4** för handelsbolag

N3A. Annan juridisk person som är delägare redovisar sin andel på blankett **N3B**.

*Koderna 634–637* används om bolaget är delägare i annat handelsbolag.

Vinst vid försäljning av näringsfastighet och andel i äkta bostadsföretag, som skattemässigt är anläggningstillgångar, beskattas som inkomst av kapital för delägare som är fysisk person. För juridisk person beskattas vinsten som näringsverksamhet men beräknas enligt kapitalvinstreglerna, vilka i flera fall avviker från bokföringsmässiga principer. Justering för skattemässig vinst och förlust sker vid *kod 626, 747* och *629*.

Överskott och underskott *kod 777* och *778* överförs till delägaruppgifter sidan 4. Observera att för fysisk person ska den del av vinsten/förlusten som avser försäljning av näringsfastighet och andel i äkta bostadsföretag överföras direkt till **INK 1**-blanketten.

## Blankett N3A

Fysisk delägare och dödsbo redovisar sin del av handelsbolagets resultat, förmögenhet, ingångsvärde med mera på blankett **N3A**. Vid *kod 141* anges hur många arbetstimmar

som lagts ned i bolaget. På *koderna 826–827* tar delägaren upp sin andel av handelsbolagets över- eller underskott. Bostadsförmånsvärde redovisas vid *kod 803*.

Underlagen för räntefördelning och expansionsmedel beräknas på sida 2 och 3. Dessa beräknas i stort som för enskild näringsidkare, blankett "Beräkning, räntefördelning och expansionsfond". Några skillnader finns dock:

- Fördelningsunderlaget beräknas utifrån delägens justerade anskaffningsutgift vid beskattningsårets ingång, *kod 788 och 789*. Se föregående års deklaration. Reduktion görs för tillskott – i den mån tillskottet gjorts i annat syfte än att varaktigt öka kapitalet i förvaltningen – under år 2008 *kod 790* och ränteförmånligt lån till delägaren eller närstående under år 2009 *kod 791*.

- Vid negativt underlag vid 1995 års taxering beräknades en övergångspost, vilken läggs till som övergångspost, *kod 792*. Positivt sparat fördelningsbelopp som inte utnyttjats vid 2009 års taxering tas upp vid *kod 863*. Fördelningsunderlaget multipliceras med 7,89 procent/3,89 procent till ett fördelningsbelopp, *kod 843* och *860*.

Efter tillägg för sparat fördelningsbelopp, *kod 885*, uppkommer positivt eller negativt fördelningsbelopp, *koderna 861–862*. Beloppen vid *kod 861* eller del därav *kod 877* förs över till sida 1, *kod 822*, och från *kod 862* till *kod 871*. Motsvarande belopp tas också upp på blankett **INK 1** sidan 2, *koderna 52* och *55*. Om det positiva fördelningsbeloppet utnyttjas enbart till viss del, används *kod 877 N3A*. Kvarvarande positivt räntefördelningsbelopp sparat till 2011 års taxering tas upp vid *kod 867*.

Motsvarande beräkningar görs beträffande fördelningsunderlaget för expansionsfond.

På sidan 2 beräknas kapitalunderlaget för expansionsfond, *kod 868*. Förändringar av expansionsfond visas på sidan 3 under *koderna 865, 879, 864* och *866 N3A*. På sidan 2 anges dels delägens andel av det underskott som uppkommit i handelsbolagets verksamhet och som ska påverka andelens anskaffningsutgift, dels delägens egna kostnader som inte ska påverka anskaffningsutgiften.

Andelens anskaffningsutgift ska beräknas varje år. Utgångspunkten är föregående års anskaffningsutgift. Till detta läggs delägens tillskott till bolaget samt skattepliktiga inkomst från bolaget under beskattningsåret. Avdrag görs för uttag och underskott. Beaktas bör att den inkomst och det underskott som påverkar anskaffningsutgiften inte motsvaras av nettointäkten från handelsbolaget,

# handelsbolag?

ILLUSTRATION: TERESANNE RUSSELL / ISTOCK



utan är inkomsten före vissa justeringar. Justering sker även för periodiseringsfond och expansionsfond.

Skattepliktig kapitalvinst och kapitalförlust påverkar anskaffningsutgiften. Den del av kapitalvinsten som kan ha kvittats mot underskott av näringsverksamhet vid punkt 60 ska inte öka anskaffningsutgiften. Enligt huvudregeln är endast 90 procent av kapitalvinsten skattepliktig vid avyttring av näringsfastighet för fysisk person, dödsbo samt fastighet ägd av handelsbolag beträffande andelar som ägs av fysiska personer. Den resterande 10-procentiga andelen

ska inte heller öka anskaffningsutgiften.

**Observera att hela vinsten ska tas upp till beskattning, kod 787. Skatteverket räknar sedan ut skatten på 90 procent av vinsten.**

Uppgift om hyra eller annan ersättning från handelsbolaget ska lämnas avseende delägaren, företagsledare eller närstående i fåmansägt handelsbolag kod 886. Vissa uppgifter rörande periodiseringsfond redovisas vid kod 831 och 875.

## Blankett N3B

För delägare som är juridisk person (inte dödsbo) används blankett **N3B**.

## VILKA ÄR DINA BÄSTA TIPS INFÖR DEKLARATIONEN?



**Peter Lindstrand**, från Price-waterhouse Coopers i Stockholm. Han är rådgivare i skattefrågor för internationellt verkssamma

företag, särskilt företag och investerare i fastighets- och byggsektorn.

– Eventuella nedskrivningar av fastighetsinnehav är i regel ej avdragsgilla kostnader som måste återföras i deklarationen.

– Nya regler som i vissa fall begränsar avdragsrätten för räntor på koncerninterna lån har trätt i kraft den 1 januari 2009, och tillämpas för första gången i årets deklaration.

– Räntan på skattekontot är rekordlåg. Om skatteberäkningen visar på ett behov av fyllnadsinbetalning kan det ändå löna sig att inte betala in den överskjutande skatten förän slutskattebeskedet kommit, beroende på vilken alternativräntan är.

– Glöm inte att utgifter för reparation, underhåll samt vissa typer av ändringsarbeten i byggnader kan dras av omedelbart i deklarationen även om de aktiverats i bokföringen.

– Försäljning av andelar i handelsbolag har varit föremål för en rad lagändringar de senaste åren. Glöm inte att kontrollera övergångsbestämmer vid kontroll av vilka regler som gäller avseende en viss avyttring.

Aktiebolag och andra juridiska personer använder inte räntefördelning och expansionsmedel. Blanketterna upptar därför endast en enklare beräkning av nettointäkten och beräkning av ingångsvärdet för andelen i handelsbolaget.

## Blanketterna INK 1/INK 2/INK 3

Uppgifter om överskott **N3A** kod 829 förs till **INK 1** någon av kod 117 eller 119. Eventuellt underskott kod 854 överförs till **INK 1** kod 129 eller 130. Motsvarande görs från **N3B** koder 829 och 850 till **INK 2** eller **INK 3**. ☺

# Vad gäller för bostadsrättsföreningar?

**Här reder vi ut begreppen för dig som deklarerar för en bostadsrättsförening. Vad som gäller beror på om föreningen är oäkta eller äkta. Oftast är det mest gynnsamt att vara en äkta förening.**

### Olika skatt

Bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare beskattas på olika sätt beroende på om bostadsrättsföreningen anses vara ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag.

Så kallade äkta bostadsrättsföreningar, privatbostadsföretag, är förmånligast. Termen privatbostadsföretag infördes genom inkomstskattelagen och avser bland annat så kallade äkta bostadsrättsföreningar. För så kallade oäkta bostadsrättsföreningar används termen oäkta bostadsföretag (se avsnittet Viktiga begrepp, sidan 4). Termerna privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag används genomgående nedan för att beteckna äkta respektive oäkta bostadsrättsförening.

### Vad är äkta och oäkta?

Skatteverkets allmänna råd SKV A 2008:25 anger vad som krävs för att en bostadsrättsförening ska anses vara ett privatbostadsföretag och gäller från och med 2010 års taxering.

Fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar måste inrymma minst tre bostadslägenheter. Dessutom ska verksamheten till klart övervägande del (60 procent) bestå i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

### Gör oäkta till äkta

Vid beräkningen av hur stor del av verksamheten som är kvalificerad bör man utgå från en fördelning av taxeringsvärdet i förhållande till hyresvärdena på fastigheten. Med hyresvärdena bör då avses bruksvärdeshyran för bostäder och marknadshyran för lokaler, d.v.s. samma värderingsnormer som ligger till grund för fastighetstaxeringen.

Skatteverket fastställer värdeåret och bruksvärdeshyran i fastigheten. En möjlig metod för att höja bruksvärdeshyran i fastigheten och på så sätt hjälpa oäkta bostadsrättsföreningar att bli äkta är att

Fastighetsägarnas hyresförhandlare besöker föreningen och fotograferar lägenheterna som bevis på att standarden höjts mer än åsatt värdeår. Skatteverket anser att hyresförhandlarna är tillräckligt erfarna och litat oftast på deras bedömning att bruksvärdeshyran är högre i fastigheten än vad värdeåret anger.

### Gränsfall äkta/oäkta

Om en medlem själv bor i lägenheten eller hyr ut den bör inte det inverka på bedömningen. Om en del av bostadslägenheterna i föreningen hyrs ut till utomstående så att föreningen inte når upp till 60-procentsgränsen och det beror på att företaget ännu inte lyckats värva tillräckligt många delägare eller på andra jämförbara omständigheter, så bör föreningen enligt Skatteverket ändå kunna anses som ett privatbostadsföretag. Detta gäller endast andra fall än då hyresrätter ombildas till bostadsrätter, till exempel vid nyproduktion.

Regeringsrätten har i en dom den 25 januari 2008 beslutat att en bostadsrättsförening som klassats som privatbostadsföretag vid bildandet och därefter inte förändrat verksamheten, fortfarande anses vara ett privatbostadsföretag trots att taxeringsvärdet på bostadslägenheterna understiger 60 procent av fastighetens totala taxeringsvärde.

Skatteverkets inställning är att detta endast gäller om föreningens lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Men Regeringsrättens dom leder dock förhoppningsvis till att även föreningar som vid bildandet uppfyller kraven som privatbostadsföretag och vars verksamhet inte ändrat inriktning eller omfattning, slipper bli omklassificerade enbart på grund av ett ändrat taxeringsvärde och oavsett om fastighetens lokaler är upplåtna med bostadsrätt eller hyrs ut av föreningen.

Regeringsrätten har i en dom den 10 december 2008 fastslagit att det inte sker någon så kallad uttagsbeskattning när ett oäkta bostadsföretag övergår till att vara ett privatbostadsföretag.

### Kontrolluppgift eller inte

Bedömningen av frågan om en bostadsrättsförening är att anse som privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag görs med



ledning av förhållandena vid beskattningsårets utgång.

I gränsfall och tveksamma fall bör föreningen anses som ett privatbostadsföretag. Privatbostadsföretag har inte längre skyldighet att lämna kontrolluppgift för medlem eller delägare för lägenhet som upplåtits till annan än medlem eller delägare (andrahandsuthyrning).

Oäkta bostadsföretag ska lämna kontrolluppgift om utdelning och innehav av delägarätter. Med utdelning avses både kontanter och sådan bostadsförmån som delägare i oäkta bostadsföretag får.

Såväl privatbostadsföretag som oäkta bostadsföretag ska lämna kontrolluppgift vid avyttring av bostadsrättsandel samt om arvode/ersättning för exempelvis styrelsearbete betalats ut.

Beskattningsituationen för såväl föreningen som medlemmarna skiljer sig åt avsevärt för privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag. Det är därför viktigt att privatbostadsföretaget är observant på att andelen uthyrda lokaler och hyresrätter,



ILLUSTRATION: ZACK BLANTON / ISTOCK

samt bostadsrätter som innehas av juridiska personer, inte överskrider 40 procent vid en fördelning av taxeringsvärdet i förhållande till hyresvärdena.

Bostadsrättsföreningar är alltid deklARATIONSSKYLDIGA, oberoende av inkomst, och deklarerar på blankett **INK 2**.

Privatbostadsföretag redovisar sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet på blankett **INK 2** sidan 1.

## Kapitalintäkter skattepliktiga

Skatterättsnämnden har i ett förhandsbesked den 24 april 2009 beslutat att en bostadsrättsförening som är ett privatbostadsföretag ska ta upp ränteintäkter som föreningen fått, bland annat på sparkonto i bank, som inkomst av näringsverksamhet. Allmänna ombudet ansåg att ränteintäkterna ska anses hänförliga till fastigheten och att de därför inte är skattepliktiga. Ärendet är överklagat till Regeringsrätten, så frågan som är av stor betydelse för många bostadsrättsföreningar är ännu inte slutligt avgjord,

men till dess Regeringsrättens dom kommer bör Skatterättsnämndens beslut följas vid deklarationen (se vidare under punkten de viktigaste nyheterna i årets deklaration).

## Avdrag för räntekostnader

Möjligheten för privatbostadsföretag att göra skattemässigt avdrag för sina räntekostnader försvann då den så kallade schablonbeskattningen avskaffades. Medlemmen, privatpersonen, får däremot göra skattemässigt avdrag för sina räntekostnader med 30 procent upp till 100 000 kronor per person och år, därefter med 21 procent.

## Beskattning vid uthyrning

Bostadsrättshavare påförs ingen beskattning för eget eller närståendes bruk av lägenhet.

Om lägenheter (privatbostad) hyrs ut till utomstående beskattas intäkten i inkomstslaget kapital, varvid avdrag får göras med 12 000 kronor per lägenhet samt den del av årsavgiften som belöper på del som uthyrt, exklusive den andel av avgiften som avser kapitaltillskott till föreningen.

Om bostadsrätten hör till näringsverksamhet, aktiv eller passiv, påförs inte bostadsrättshavaren någon skattepliktig förmån. Avdrag medges för inbetalningar till föreningen i den mån dessa är kostnader i näringsverksamheten. Om näringsverksamheten belastas med kostnader för en bostadsrätt som avser bostadsrättsinnehavarens privata bruk, uppkommer en bostadsförmån som behandlas enligt "vanliga" regler.

## Oäkta dubbelbeskattas

Oäkta bostadsföretag dubbelbeskattas, det vill säga beskattning sker både i föreningen och hos bostadsrättshavaren.

Bostadsrättsföreningen beskattas i dessa fall för uppburna årsavgifter och hyresintäkter. Har årsavgifterna understigit normalhyran (bruksvärdeshyran), ska också skillnadsbeloppet upp till normalhyran tas upp som intäkt om inte detta är obetydligt (*kod 4.6*).

Om bostadsrättshavaren och inte föreningen svarar för reparationer av dennes lägenhet bör enligt Skatteverkets allmänna råd i stället 90 procent av normalhyran jämföras med årsavgiften. För hus som vid fastighetstaxeringen har ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med tio år eller kortare tid bör marknadsvärdet beräknas till 95 procent av på orten gällande hyrespris.

Bostadsrättsföreningen har rätt till avdrag för räntor, driftsutgifter, värdeminskningsavdrag med mera. Överskott beskattas med 26,3 procent statlig skatt.

## Skatt på utdelning

Skillnaden mellan normalhyran och årsavgiften utgör också utdelning som kapitalbeskattas hos bostadsrättshavaren. Från och med 1998 års taxering infördes en begränsad

## VILKET ÄR DITT BÄSTA TIPS INFÖR DEKLARATIONEN?



**Jörgen Graner,  
Senior Manager på  
skatteavdelningen  
på KPMG**

– Aktiebolag måste vara extra noga vid beräkning av justerad anskaffningsutgift på andelar i handels- och kommanditbolag.

skattefrihet för utdelning och reavinst på aktier och andelar i onoterade företag som ägs av fysiska personer och dödsbon som är skattskyldiga i Sverige. Dessa så kallade lättnadsregler är tillämpliga vid fastställande av det belopp som ska utdelningsbeskattas under inkomstslaget kapital.

Reglerna innebär, något förenklat, att utdelning tas upp endast till den del den överstiger anskaffningsvärdet (omkostnadsbeloppet) multiplicerat med 70 procent av statslåneräntan vid utgången av november året före beskattningsåret.

För bostadsrättsföreningarna gäller lättnadsreglerna fram till och med år 2011. Hyra för uthyrd lägenhet kapitalbeskattas. Avdrag medges för årsavgiften utom den del som är kapitaltillskott, kostnader för reparation och underhåll samt eventuella förvaltningskostnader för uthyrd lägenhet. Skuldränta är avdragsgill på vanligt sätt under inkomst av kapital. Ett underskott i inkomstslaget kapital ger rätt till skattereduktion.


## Uppskovsavdrag

Regeringsrätten har slagit fast att hela kapitalvinsten vid en försäljning av en bostadsrätt i en nyombildad förening som inte påbörjat sin verksamhet vid ingången av det år då försäljning sker, ska tas upp till beskattning. Det räcker således inte att föreningen har bildats tidigare.

Regeringsrätten har vidare i en dom den 8 november 2001 funnit att det inte föreligger något hinder mot att medge uppskovsavdrag om bostadsrättsföreningen vid tidpunkten för avyttringen uppfyller kraven för att anses som ett privatbostadsföretag.

Uppskovsavdrag kan även erhållas vid köp av en nybyggd bostadsrättslägenhet för den som säljer en ursprungsbostad under inkomståret 2003 eller senare även om föreningen inte uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag.

I detta avseende jämföras nämligen föreningen med ett privatbostadsföretag om bostadsföreningen tillhandahåller bostäder till medlemmarna och byggnaden är så ny att fastigheten inte fått något värdeår vid fastighetstaxeringen eller föreningen ännu inte betalar fastighetsavgift på bostadsdelen.

Uppskovsavdraget har dock begränsats till 1 600 000 kronor per lägenhet vid 2010 års taxering. 

# Nästa års deklARATION

Det kan vara lockande att stänga böckerna så fort som möjligt och inte tänka på deklARATION igen förrän blanketterna dimper ner i brevlådan nästa gång. Men lite framförhållning är klokt. Här tar vi upp ett par nya regler inför nästa år som kan vara bra att känna till.

## Anstånd med arbetsgivaravgifter – också nästa år

■ **För att stödja** återhämtningen efter den finansiella krisen och för att underlätta för små och medelstora företag infördes under 2009 en möjlighet för arbetsgivare att få uppskov med att betala in arbetsgivaravgifter och de anställdas preliminära skatt för högst två valfria månader under år 2009. Företagen fick ansöka om uppskovet hos Skatteverket.

Regeringen anser att tillgången till kredit för mindre företag är fortsatt svårbedömd och har därför föreslagit en förlängning av tiden för anstånd. Skatteverket har numera möjlighet att, efter ansökan, förlänga tiden för anstånd till den 17 januari 2011.

**Detta sker enligt** lagen (2009:99) om anstånd med inbetalning av skatt. Under 2009 kunde anståndet som tidigast gälla löneutbetalningar som skett under februari och lönen skulle vara utbetald under någon av månaderna februari till december 2009. Anstånd fick medges om inte särskilda skäl talade emot det.

Regeringen framhöll särskilt i propositionen (prop. 2008/09:113) att anståndsreglerna inte fick innebära att ett företag som missköter sin ekonomi eller på annat sätt är oseriösa, gynnas. Som exempel nämndes att ett företag som har icke försumbara skatteskulder inte skulle kunna beviljas anstånd. Skatteverket skulle återkalla anståndet helt eller delvis om det företag som beviljats anstånd begärde det. Kostnaden för anståndet var dels den vanliga kostnadsräntan för anstånd med inbetalning av skatt, dels en avgift på 0,3 procent av anståndsbeloppet per påbörjad kalendermånad. Anståndet kunde som längst gälla i ett år. De nuvarande anstånden har beviljats för 12 månader och de första anstånden ska, enligt gällande regelverk, återbetalas i mitten av mars 2010.



FOTO: ALEX NIKADA / ISTOCK

Om ett handelsbolag ägs av ett aktiebolag gäller speciella regler för kapitalvinster.

## Nya regler för handelsbolag

**Ett antal nya regler för handelsbolag trädde i kraft den 1 januari 2010.**

### Kapitalvinster i handelsbolag

Andelar i handelsbolag kan, på samma sätt som aktier, klassas som näringsbetingade om andelarna innehåller av ett aktiebolag. Detta innebär att en andel i ett handelsbolag blir behandlad som en näringsbetingad andel om ägaren är ett företag. En kapitalvinst på sådan andel

blir därmed skattefri.

Handelsbolag kan även kunna avyttra sitt innehav av andelar skattefritt till den del kapitalvinsten hade varit skattefritt om handelsbolagsdelägaren själv hade avyttrat andelen. Motsvarande kapitalförluster får inte dras av.

Handelsbolag kan också ta emot skattefritt utdelning till den del utdelningen hade varit skattefritt om den i stället hade tagits emot direkt av handelsbolagsdelägaren. ➤

### VILKET ÅR ÄR DITT BÄSTA TIPS INFÖR DEKLARATIONEN?

**Fredrik Saxborn, vd Saxborn fastigheter, Göteborg**



– Att alltid lämna med en skriftlig förklaring till alla avdrag. Underlättar för båda parter.

**Mia Widell, fastighetsägare, Landskrona**



– Jag lämnar bort allt till den som kan det bättre. Jag ägnar mig åt det som jag är bra på.

**Åke Hägerlund, fastighetsägare, Bromma**



– Gör det så fort som möjligt, man kommer inte undan.

# har redan börjat

## ► Kapitalförluster i handelsbolag

De kapitalförluster som uppkom på andelar i handelsbolag från och med den 18 juni till och med den 31 december 2009 får dock, i enlighet med en stoppskrivelse som lämnades till riksdagen i juni 2009, endast dras av mot vinster på motsvarande andelar inom samma koncern.

## Avskattning av negativ justerad anskaffningsavgift

Ett företag som är delägare i ett handelsbolag och som vid årsskiftet 2009/10 har en negativ justerad anskaffningsutgift på sin andel, ska ta upp beloppet som skattepliktig intäkt vid 2011 års taxering. Beloppet får på den skattskyldiges begäran fördelas över tio års tid. Tillskott, som har lämnats till ett handelsbolag under perioden från och med den 24 november 2008 till och med den 31 december 2009 i huvudsakligt syfte att neutralisera eller minska en negativ justerad anskaffningsutgift, får inte räknas med vid denna beräkning av den justerade anskaffningsutgiften.

Som exempel på tillskottssituationer som kan bedömas huvudsakligen ha skett i syfte att neutralisera eller minska en negativ justerad anskaffningsutgift nämns i propositionen bland annat tillskott som lämnats till handelsbolag som inte driver någon verksamhet, att det finns delägare i handelsbolaget som är i intressegemenskapenligt reglerna i 25 a kap. 2 § inkomstskattelagen eller att handelsbolaget genom tillskottet faktiskt inte tillförts likvida medel.

Reglerna om avskattning av negativ justerad anskaffningsutgift omfattar inte enskilda näringsidkare eller andra fysiska personer som innehar handelsbolagsandelar. Anledningen till detta är att dessa personer även fortsättningsvis kommer att skatta för vinster på andelarna och medges avdrag för förluster på desamma och därför också ska fortsätta att beräkna justerad anskaffningsutgift.

## Överlåtelse av tillgångar till och från ett handelsbolag

Regeringen har valt att inte återinföra de regler som fram till den 8 april 2008 gjorde det möjligt att överlåta tillgångar till underpris till och från ett handelsbolag utan inkomstskattekonsekvenser. Det finns enligt regeringen anledning att anlägga ett försiktigt synsätt när det gäller handelsbolagssfärens möjligheter att ingå i systemet med underprisöverlåtelser och att frågan därför måste övervägas ytterligare.



För nyuppförda bostadsfastigheter utgår ingen fastighetsavgift de första fem åren.

FOTO: BARTOSZ OSTROWSKI / ISTOCK

## Fastighetsavgifter vid 2011 års taxering

● **Flerbostadshus** – fastighetsavgiften blir 1 277 kronor per lägenhet, dock maximalt 0,4 procent av taxeringsvärdet.

● **Småhus** – fastighetsavgiften blir 6 387 kronor, per värderingsenhet, dock maximalt 0,75 procent av taxeringsvärdet. Oftast räknas ett hus som en värderingsenhet, men finns intilliggande lokaler, ekonomibyggnader eller ytterligare hus kan fastigheten delas upp i flera värderingsenheter.

● **Nyuppförda bostadsfastigheter** – för dem utgår ingen fastighetsavgift de första fem åren. År sex till tio ska ägaren betala halva avgiften. Vid 2011 års taxering utgår full fastighetsavgift för bostadshyreshus med värdeår 1999 eller

tidigare. För bostadshyreshus med värdeår 2000–2004 utgår halv fastighetsavgift. (värdeåret är oftast det år då fastigheten byggdes)

● **Obebyggd tomtmark och byggnader under uppförande** – för dem utgår fortfarande fastighetsskatt. För tomtmark avsedd för flerbostadshus är fastighetsskatten 0,4 procent av taxeringsvärdet. För tomtmark avsedd för småhus är skatten 1 procent av taxeringsvärdet.

● **Lokaler** – för dem utgår som tidigare en fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet. I de fall fastighetsskatt eller fastighetsavgift utgår på taxeringsvärdet är det taxeringsvärdet som fastställts vid den förenklade fastighetstaxeringen 2010 som gäller.

## Skärpt beskattning vid försäljning av fåmansföretag

■ Från och med år 2010 gäller inte längre den så kallade klyvningsregeln vid försäljning av ett fåmansföretag. Det innebär att hela vinsten, till den del den överstiger gränobeloppet, ska beskattas i inkomstskattelaget tjänst. (Gränobeloppet är det belopp som tas ut som utdelning med beskattning i inkomstskattelaget kapital.)

## Fråga våra experter

Våra experter – skattejuristerna **Katarina Hultqvist** från Fastighetsägarna Stockholm och vår krönikör **Hans Tegnander**, skattejurist på Svalner Skatt & Transaktioner – svarar på läsarnas frågor.

De mest intressanta och allmängiltiga frågorna publiceras med svar på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se) samt i Fastighetstidningen nr 4, 2010 – som utkommer den 26 april.

### Har du en fråga?

Formulera en fråga och se till att ta med så mycket bakgrundsfakta som möjligt. Mejla till [fastighetstidningendeklaration@jgcommunication.se](mailto:fastighetstidningendeklaration@jgcommunication.se).

Sista dag för frågor är den 8 april.

## Så beräknas din skatt för 2010

Den beskattningsbara förvärvsinkomsten för 2010 beräknas genom att man från den taxerade inkomsten drar av grundavdraget. En allmän pensionsavgift utgår med 7 procent på inkomst av aktiv näringsverksamhet, dock inte på den del av inkomsten som överstiger 412 380 kronor.

**Jobbskatteavdraget:** Från 1 januari 2007 har det införts en skattelättnad för fysiska personer, det så kallade jobbskatteavdraget. Skattelättnaden lämnas i form av en skattereduktion för skattepliktiga inkomster av anställning och aktiv näringsverksamhet (se fotnot), (arbetsinkomster). Från och med den 1 januari 2010 förstärks avdraget ytterligare ett steg.

Underlaget för skattereduktionen för en arbetsinkomst som överstiger 2,72 prisbasbelopp (för inkomståret 2010 cirka 115 300 kr) men inte 7 prisbasbelopp (296 800 kr) är skillnaden mellan å ena sidan summan av 1,461 prisbasbelopp (61 946 kr) och 9,5 procent av arbetsinkomsterna mellan 2,72 och 7 prisbasbelopp och å andra sidan grundavdraget.

Underlaget för skattereduktionen för en arbetsinkomst som överstiger 7 prisbasbelopp är skillnaden mellan 1,868 prisbasbelopp (79 200 kr) och grundavdraget. I båda fallen multipliceras underlaget med skattsatsen för kommunal inkomstskatt för

att få fram skattereduktionen. Skattereduktion ska även göras för allmän pensionsavgift, underskott av kapital och hushållsarbete/ROT.

**Fotnot:** För en aktiv näringsverksamhet krävs i regel att den skattskyldige arbetar i verksamheten under en tid som motsvarar minst en tredjedel av en normal årsarbetstid eller 550–600 timmar. Övrig verksamhet är passiv.

### SIFFROR OCH PROCENTSATSER

- Procentsatserna för beräkning av positivt respektive negativt räntefördelningsbelopp är 8,20 respektive 4,20 procent.
- Den särskilda löneskatten på lön och annan ersättning samt på inkomst av aktiv näringsverksamhet med mera har från och med 2008 avskaffats för personer födda 1937 och tidigare.
- Skatt på tjänst: Arbetsgivaravgifter 31,42 procent utgår i stället för egenavgifter.
- Skatt på kapital: 30 procent.
- Avdrag för kostnader för resor med egen bil till och från arbetsplatsen och i tjänsten medges med 18,50 kronor/mil.

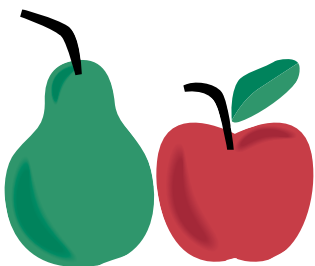
### HUR BERÄKNAS INKOMSTSKATTEN?

Beskattningsbar inkomst  
–372 100 372 101–532 700 532 701–

kom- munal skatt	kommunal +statlig inkomst- skatt 20%	kommunal +statlig ink.- skatt 25%
------------------------	--	---

**Aktiv verksamhet**  
egenavgifter 29,71% (oavsett inkomst)

**Passiv verksamhet**  
särskild löneskatt 24,26% (oavsett inkomst)



## HALLÅ DÄR ...



... Lars Lundgren, fd vice ordförande i bostadsrättsföreningen Hästhagen i Sundbyberg utanför Stockholm.

2009 valde medlemmarna i bostadsrättsföreningen Hästhagen att själva ta över hälften av föreningens lån. Och de har nu sänkt sina månadsavgifter med 23 procent. Lars Lundgren, föreningens vice ordförande under den här tiden, berättar hur det gick till.

### Varför föreslog ni i styrelsen en omläggning av lånen?

– När jag tillträdde som vice ordförande 2007 upptäckte vi i styrelsen att det inte såg så bra ut i resultat- och balansräkningen. Huset var högbelånat, vi fick inte längre några räntebidrag och reparationsfonden var obefintlig. Kalkylen gick inte ihop och vi stod inför att höja avgiften med cirka 20 procent och riskera att våra lägenheter skulle sjunka i värde.

### Hur tog medlemmarna emot förslaget?

– Det blev massor av diskussioner. Många var emot och tyckte att det var bättre att vi höjde avgiften. De tyckte det var mycket pengar och ville inte ta på sig mer skulder och lån.

### Men hur gick ni vidare efter det?

– Vi anlätte en värderingsexpert och en skattejurist som hjälpt bostadsrättsföreningar med detta tidigare. Och efter många diskussioner, informationsmöten och en avslutande runda i fastighetsdomstolen - eftersom några också på slutet var emot förslaget och då måste det gå via dem – så kunde vi genomföra omläggningen.

### Och hur blev det till slut?

– Vi erbjöd de som inte ville vara med en lösning där de fick "låna pengar" av föreningen. Men till slut gick alla med. Vi sköt till mellan cirka 150 000–330 000 kr per lägenhet vilket betydde att vi tog bort ungefär hälften av föreningens lån. I dag verkar alla nöjda, vi har sänkt avgifterna med 23 procent. Vilket för mig personligen har givit 1300 kr/månad i sänkt avgift och jag sparar cirka 350 kr/mån genom att själv ha tagit över lånen från föreningen. Och lägenheterna i huset säljs till priser där medlemmarna får tillbaka kapitaltillskottet lite drygt. Jag tror att de flesta tycker att styrelsen gjort ett bra jobb och förstår att numera är det bäst att själv betala lånen direkt och inte via bostadsrättsföreningen.

### Vad har du för tips till andra som funderar på att göra samma sak?

– Ta in en konsult som gjort detta förut och se till att medlemmarna känner sig trygga i processen. Ekonomi är svårt för vissa och man måste tänka på att förklara det hela på ett pedagogiskt sätt. ☺

### VILKET ÄR DITT BÄSTA TIPS INFÖR DEKLARATIONEN?



**Andreas Adolphson, Director och ansvarig för Real Estate Tax hos Deloitte AB.**

– Se till att kontrollera underlagen bakåt i tid vid fastighetstaxering. Om du köpt eller sålt nyligen så är det numera ägaren vid årets ingång som betalar skatt för hela året. Använd avdragen på rätt sätt och tänk på det utvidgade reparationsbegreppet.

## Stämpelskatt vid förvärv

■ Från och med den 1 januari 2010 ska stämpelskatt tas ut också vid förvärv av fast egendom eller tomträtter genom partiell delning. Regeringen anser att förvärv genom partiell delning har stora likheter med förvärv genom köp och att de därför bör vara stämpelskattepliktiga. De nya reglerna ska tillämpas i fråga om förvärv som görs efter den 31 december 2009.



# SKULDFRI BOSTADSRÄTTSFÖRENING VINNARE NÄR RÄNTAN STIGER

FOTO: ALISON CORNFORD-MATHESON / ISTOCK



Alla befintliga räntebidrag fasas ut och försvinner år 2012. Det gynnar föreningar med låga skulder.

## ATT TA ÖVER EN DEL AV FÖRENINGENS LÅN ÖKAR VÄRDET PÅ LÄGENHETEN

**HUR DÅ?** Jo – eftersom man samtidigt sänker sin månadsavgift så har en köpare av lägenheten möjlighet att låna mer.

### VI GER ETT EXEMPEL:

Säg att föreningen har ett lån på 600 000 kr – som du betalar ränta för i din månadsavgift.

Är räntan 6 procent blir kostnaden för dig 36 000 kr/år, eller 3000 kr/månad. **Tar du själv över lånet** sänks din månadskostnad till (3000 kr – ränteavdraget på 30 % =) 2100 kr varje månad. Det är nu, varje månad, 900 kr billigare att bo i din lägenhet. Och du har skapat ett utrymme för en köpare att låna mer pengar:

Om köparen är beredd att ta samma månadskostnad som du hade innan du tog över lånen, dvs 3000 kr – har han möjlighet att låna 857 000 kr (om räntan är 6%).

Men du har då själv bara lagt in 600 000 – så **vid en försäljning blir 257 000 kr ren vinst.** Det motsvarar 43 procent av det lån du tar över.

**För att undvika höga månadsavgifter väljer allt fler bostadsrättsföreningar att bli skuldfria. Det är än så länge mest vanligt i nyproduktion eller vid nyombildningar. Men i takt med att räntorna stiger kommer även befintliga föreningar börja betala av på sina lån.**

– Allt handlar om att bostadsrättsföreningar inte längre får göra skattemässiga avdrag för sina räntekostnader. Den så kallade schablonbeskattningen är avskaffad. I samband med det slopades också räntebidraget till bostadsrättsföreningar för nyproducerade bostäder och renoveringar, säger **Katarina Hultqvist**, skattejurist på Fastighetsägarna Stockholm.

Alla befintliga räntebidrag fasas ut och försvinner helt år 2012, därefter gynnas de som har en låg eller ingen skuld i föreningen. Privatpersoner får däremot fortsatt göra skattemässigt avdrag för sina räntekostnader med 30 procent upp till 100 000 kronor per person och år, därefter med 21 procent.

– Efter dessa ändrade skatteregler har det nu blivit fördelaktigt att genom insatsoökningar fördela föreningens befintliga lån på medlemmarna, säger Katarina Hultqvist.

Fördelen med att fördela lånen på medlemmarna är att den totala boendekostnaden för dem sjunker (de räntekostnader som i föreningen inte är avdragsgilla blir, om lånen tas över av en privatperson, avdragsgilla med 30 procent). Samtidigt stiger värdet på lägenheterna med mer än insatshöjningen.

**Man måste ta tid på sig och lägga mycket möda på information i bostadsrättsföreningen. Tanken behöver mogna.**



Katarina Hultqvist

Insatsoökningen ses som en anskaffningsutgift och är därför skattemässigt avdragsgill vid försäljning av bostadsrätten. Det är dessutom en fördel för medlemmarna att själva kunna bestämma över sin ekonomiska situa-

tion, till exempel om de vill ha rörliga lån, bundna lån eller kanske vara helt skuldfria.

Katarina Hultqvist har hjälpt flera föreningar genom processen att fördela om lånen på sina medlemmar.

– För att genomföra det krävs stämmobeslut med särskilda majoritetskrav och för det mesta även hyresnämndsbeslut. Vi på Fastighetsägarna rekommenderar också att man erbjuder ett alternativ för de medlemmar som vill ha en oförändrad situation, säger hon.

Hennes erfarenhet är att man måste gå varsamt fram för att få med så många boende som möjligt på talet.

– Man måste ta tid på sig och lägga mycket möda på information i bostadsrättsföreningen. Tanken behöver mogna. Alla medlemmar måste förstå och diskutera med sina anhöriga och vänner. Långt ifrån alla har kunskaper och kan göra egna kalkyler om hur det fungerar med räntorna och de skattemässiga konsekvenserna för dem själva. Det handlar mycket om pedagogik och psykologi.

**Katarina Hultqvist** är skattejurist på Fastighetsägarna Stockholm AB, [katarina.hultqvist@fastighetsagarna.se](mailto:katarina.hultqvist@fastighetsagarna.se)

# NYTT PÅ GÅNG

Det kommer hela tiden nya lagförslag, propositioner och utredningar. Här listar vi några förslag som är på gång – och som framöver kan komma att påverka dig som fastighetsägare.

## *Obligatorisk moms på lokaluthyrning*

**Regeringens utredare föreslår ändrade momsregler för lokaluthyrning. Framöver kommer i princip all lokaluthyrning att bli momspliktig.**

Lokalhyra är enligt huvudregeln momsfri enligt nu gällande regler. Hyresvärden kan dock begära frivillig skattskyldighet, för att kunna lyfta moms på såväl investerings- som driftskostnader för uthyrningen. Ett villkor är i dag att hyresgästen driver en momspliktig verksamhet i lokalen.

Sommaren 2008 presenterade Fastighetsägarna tillsammans med Svenskt Näringsliv och Företagarna en modell som skulle förenkla utan att medföra ökade kostnader för staten. Vår modell hade en huvudregel om momsplikt för uthyrning av lokaler men samtidigt en ventil där hyresvärden kan välja att stå utanför systemet. Men vi pekade även på möjligheten att fortsätta med frivillig momsskyldighet utan anmälningsplikt eller särskilda beslut av Skatteverket, en väg som till exempel Tyskland har valt.

**Regeringen tillsatte** efter vår hemställan en utredning som i november 2009 presenterade sitt förslag. Utredningen har valt att föreslå

en obligatorisk momsskyldighet för all lokaluthyrning, oavsett vilken verksamhet som bedrivs i lokalen, men utan någon ventil att stå utanför. Enbart hyresvärdar med hyresintäkter från lokaluthyrning på under 250 000 kronor per år ges en möjlighet att undantas från moms på uthyrning av lokaler.

Våra förslag gav regeringen en unik chans att åstadkomma en ordentlig sänkning av företagens administrativa kostnader och en förändring som verkligen känns hos företagen. Men med utredningens förslag uppnås inte detta fullt ut. Fastighetsägarna är positiva till förslaget som innebär en minskad administrativ börda för de företag som redan i dag är inne i systemet. Utredningens modell riskerar dock tyvärr att innebära en ökad regelbörda för små fastighetsägare som i dag står utanför momssystemet. Detta hade kunnat undvikas om utredningen i stället valt att gå på den av oss föreslagna modellen.

**De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2011. Hyresförhållanden som pågår vid reglernas ikraftträdande och som då är momsfria får rätt att vara fortsatt momsfria under fem år.** ☺

## *Minskad administration med nya regler*

**Skatteförfarandeutredningen som främst haft till uppgift att minska den administrativa bördan för företag och enskilda lämnade sommaren 2009 sitt förslag, SOU 2009:58, Skatteförfarandet.** Reglerna om skatteförfarandet är i dag utspridda på flera lagar som till exempel taxeringslagen, skattebetalningslagen och lagen om självdeklarationer och kontrolluppgifter. I syfte att göra reglerna mer överblickbara och lättare att läsa och förstå föreslår utredningen att reglerna ska samlas i en lag, skatteförfarandelagen. Dessutom föreläs en del materiella förändringar.

### *Skattenämnderna ska avskaffas*

I betänkandet föreslås bland annat att skattenämnderna ska avskaffas. Omprövningsbeslut ska fortsättningsvis fattas av särskilt kvalificerade tjänstemän. Allmänhetens behov av inflytande och insyn i Skatteverkets verksamhet ska i stället tillgodoses genom informella organ som till exempel Intressetrådet och regionala företagsråd.

### *Nya deklARATIONSTIDPUNKTER FÖR JURIDISKA PERSONER*

Utredningen föreslår vidare nya deklARATIONSTIDPUNKTER FÖR JURIDISKA PERSONER. Dessa ska kunna deklarerat senast den 1:a i sjunde månaden efter beskattningsårets utgång. Det innebär att dagens enda deklARATIONSDATUM ersätts med fem. Juridiska personer med kalenderår som beskattningsår ska deklarerat senast den 1 juni. För juridiska

personer med brutet räkenskapsår gäller deklARATIONSTILLFÄLLENA DEN 1 mars, den 1 november respektive den 1 och 15 december (valt av praktiska skäl i stället för den 1 januari). Fysiska personer ska dock även i fortsättningen deklarerat den 2 maj.

Alla deklARATIONSSKYLDIGA ska i fortsättningen kunna använda deklARATIONSONBUD. Samtliga skattedeklARATIONER och även deklARATIONSSKYLDIGHETEN FÖR INKOMST ska omfattas.

### *Ökade möjligheter att få ersättning för biträdeskostnader*

Den som i dag behöver ett biträde i ett ärende eller ett mål om skatt eller avgift beviljas inte alltid ersättning för nödvändiga biträdeskostnader. Det beror på att ersättning i princip endast beviljas om den enskilde får bifall till sin talan. Utredningen föreslår nu att det så kallade framgångskravet slopas. Även den som i dag vägras ersättning på grund av att han eller hon inte vinner sitt mål kommer i fortsättningen att kunna få ersättning under förutsättning att det föreligger ett behov av biträde. Utan framgångskrav kan beslut om själva rätten till ersättning meddelas redan när ärendet eller målet inleds. Hur stor ersättningen blir beslutas dock i samband med att själva huvudfrågan avgörs.

**De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2011 och tillämpas första gången på räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2010.** ☺

Alla fastighetsaffärer  
behöver **en bra grund**  
att stå på



Grunden till bra  
affärer är **kompetens**

Genom kompetens skapar vi **mervärde**

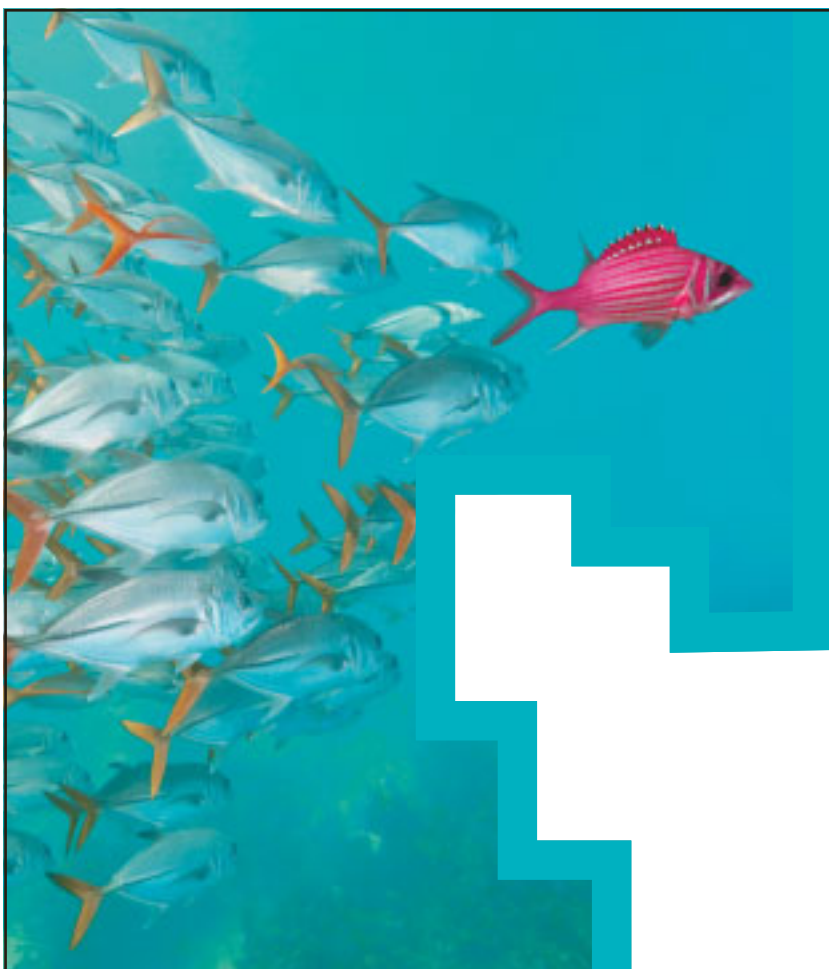
Svalner är en mångsidig skatterådgivare. Förutom vår fastighetsgrupp, som består av några av Sveriges mest erfarna experter, är vi verksamma inom företagsbeskattning, transfer pricing, tull, moms och andra indirekta skatter, individ- och kapitalbeskattning.

Våra kunder får snabb och kostnadseffektiv service, personligt engagemang samt rådgivning av högsta kvalitet.

## **SVALNER** SKATT & TRANSAKTION

Svalner Skatt & Transaktion  
Ingmar Bergmans gata 4  
114 34 Stockholm

Tel: 08-528 01 250  
[www.svalner.se](http://www.svalner.se)



**smart**  
**invoice**

Smart fakturahantering för alla. Nöjda användare, pengar att tjäna. Vi hjälper dig att komma igång snabbt och enkelt. Hör av dig idag!

[www.srfkonsult.se/smartinvoice](http://www.srfkonsult.se/smartinvoice)

# RE NYTTAN MED REVISION



Och nu fick vi även pris för 2010!

Vad möjliggör värdetillväxt i ditt företag? Vad ger trygghet i organisationen, skapar förtroende på marknaden och gör att du kan lyfta över mängden? Jo, det är precis den nytta revisionen kan göra. Revisionen lägger grunden för att ditt företag ska nå sina mål och visioner, där förmågan att sätta en ekonomisk tillbakablick i rätt sammanhang är ett säkert stöd för nya affärsmöjligheter. Att det är ordning och reda på ekonomin, att verksamheten är sund och besluten som tas i ledning och styrelse vilar på en stabil och välbalanserad grund. Det handlar om att du har kontroll och kan sova gott om natten,

i trygg förvisning att någon oberoende ger en kvalitetsstämpel på din verksamhet. Nyttan med revision ligger också i vem som utför den. Se till att få tillgång till specialistkompetens och erfarenhet som finns i ett globalt nätverk, likväl som i stark lokal förankring med personer utvalda för just din verksamhet.

Vill du veta mer om vilken nytta du har av en revision genomförd av PricewaterhouseCoopers, utsedd till Sveriges bästa revisionsbyrå 2007, 2008 och 2009? Kontakta oss på 0771-REVISION eller på [www.pwc.com/se](http://www.pwc.com/se)

[pwc.com/se/tack](http://pwc.com/se/tack)

PRICEWATERHOUSECOOPERS 