

# DEKLARATION 2011

Fastighets  
TIDNINGEN

EN BILAGA TILL FASTIGHETSTIDNINGEN NR 3/2011  
PRIS: 135 KRONOR EXKL. MOMS

## DAGS ATT PLANERA FÖR 2012

Bland annat sista  
chansen att tillämpa  
lätnadsregeln

## SÅ HÄR GÖR DU DIN DEKLARATION

Råd till enskilda näringsidkare,  
handelsbolag och  
bostadsrättsföreningar

# 4 BRA TIPS INNAN 2 MAJ

- Utnyttja lätnadsregeln
- Kolla avdragen
- Glöm inte reparationerna
- Deklarera försäljning av bostad på nätet

## ÄR DU OÄKTING?

Gör din bostadsrättsförening äkta



"VÄLJ K12  
ISTÄLLET  
FÖR K10"

# ANNONS

# DEKLARATION 2011

Fastighets  
TIDNINGEN

## INNEHÅLL

**4 ÅRETS NYHETER**  
Ett antal nya regler har tillkommit sedan förra årets deklaration, både för dig med hyresfastigheter och dig i bostadsrättsförening. Läs allt om vad som gäller i år.



**10 ENSKILD FIRMA**  
Utförliga exempel för dig som är egenföretagare och själv fyller i din deklaration. Mängder av tips och fakta om regler och avdrag.

**24 BOSTADSRRÄTTSFÖRENING**  
Vad skiljer egentligen en äkta förening från en oäkta? Och vad tjänar man på att fördela lånen bland föreningens medlemmar? Vi reder ut vad som gäller för din förening.



## SKRIBENTER



**KATARINA HULTQVIST** är skattejurist hos Fastighetsägarna Stockholm AB. Hon har mångårig erfarenhet av skattejuridik för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Katarina kan hjälpa till med deklarationer och har alltid full koll på de senaste skattereglerna.

**JOHANNA MOBERG** är fastighetsjurist hos Fastighetsägarna Mellansverige med placering i Gävle. Johanna håller i många kurser, bland annat konsten att skriva kommersiella avtal, inkassohantering och hur man agerar när hyror inte betalas.



**ULLA WERKELL** är skattejurist hos Fastighetsägarna Sverige och en av Sveriges mest erfarna skattejurister. Hon har löpande kontakter med myndigheter och politiker, skriver remissyttranden och debattartiklar i bransch- och ekonomitidningar.

## Då var det dags igen

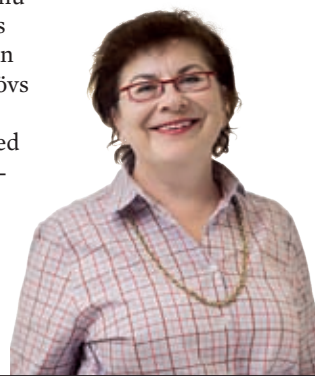
**DAGS ATT DEKLARERA** och då är det många som får anledning att fundera litet närmare kring skattereglerna och de konsekvenser dessa har för ett fastighetsföretag. Hos Fastighetsägarna Sverige är det dock inte bara i deklarationstider som skattefrågorna är aktuella. Vi arbetar med dem under hela året för att försöka se till att reglerna blir sådana att våra medlemmar ska kunna driva sin verksamhet med skattevillkor som främjar utvecklingen av fastighetsmarknaden. Vårt arbete sträcker sig över ett brett register av frågor som rör både stora och små företag, både bostäder och lokaler.

En viktig fråga som sysselsätter mig just nu är skattebalansen mellan olika upplåtelseformer. Hyresrätten är en skattemässigt missgynnad upplåtelseform, det är något som de flesta är överens om. Vi på Fastighetsägarna har under förra året tillsammans med Hyresgästföreningen och SABO tagit fram en rapport som pekar på detta och som också innehåller konkreta förslag på hur problemet kan åtgärdas. I rapporten som överlämnats till finansministern förslår vi att fastighetsskatten på hyresbostäder avskaffas, att man inför en låg moms, 6 procent, på bostadshyror samt ROT-avdrag även för hyresrätt. Den nya bostadsministern Stefan Attefall har aviserat att regeringen tänker tillsätta en utredning som ska se över hur man kan stärka hyresrätten och i samband med det ska man också titta på våra förslag.

En annan aktuell fråga är förenklingen av reglerna om den så kallade frivilliga momsen vid uthyrning av lokaler. Här finns det ett utredningsförslag som tillkommit efter initiativ från bland annat Fastighetsägarna och frågan bereds just nu i finansdepartementet. Dagens regler är krångliga och gör man fel kan det bli dyrt, så här behövs verkligen en förändring.

Med detta sagt, lycka till med deklarationen och vi som skrivit handledningen hoppas på att den ska vara till nytta!

**ULLA WERKELL**  
SKATTEJURIST  
FASTIGHETSÄGARNAS  
SVERIGE



### Redaktion:

Maria Lundmark 08-506 288 74  
maria.lundmark@fastighetstidningen.se

David Grossman 08-506 288 04  
david.grossman@fastighetstidningen.se

### Ansvarig utgivare:

Hans Öhman 08-613 57 33  
hans.ohman@fastighetsagarna.se

### Layout:

Sara Bidö

### Omslagsillustration:

Kjell Thorsson  
Bilder: Där ej annat anges:  
Shutterstock samt pressbilder.

### Tidningsproduktion:

Intellecta Publicisterna  
Repro: Turbin  
Tryck: Sörmlands Grafiska AB Katrineholm 2011

### Annonsförsäljning:

Simon Knudsen  
News Factory AB  
08-587 86 538  
simon.knudsen@newsfactory.se

### Ytterligare exemplar:

Bilagan finns tillgänglig i pdf-format under Bilagor på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se)

## Ny utredning av fastighetstaxeringen av bostäder

**REGERINGEN HAR** fattat beslut om direktiv för en utredning av fastighetstaxeringen av bostäder.

I uppdraget ingår att lämna fullständiga förslag både på ett slopande av fastighetstaxeringen av bostäder och på förenklingar av det nuvarande systemet om detta behålls. Som utgångspunkt för utredningen gäller att en löpande beskattning av bostäder ska behållas. I uppdraget ingår också att lämna ett förslag som syftar till ökad tydlighet i gränsdragningen mellan skatte- och avgiftsfria vårdbyggnader och andra boenden för äldre. Redovisning senast den 15 augusti 2012.

## 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 om företaget sålts efter den 31 december 2009 så ska hela vinsten, till den del den överstiger gränobeloppet, beskattas i inkomstslaget tjänst.

## VAD ÄR DITT BÄSTA DEKLARATIONSTIPS?



### Lena Wallén, skattejurist PWC:

– Aktieföretag får göra avdrag i årets deklaration för löpande pensionspremier för intjänad pension som har betalats

efter beskattningsårets utgång, men innan deklarationen lämnas in. Det innebär att avdrag medges samma år som kostnaden bokförs. De avdragsgilla premierna ska ingå i underlaget för särskild löneskatt och dras av under samma år. Det har Skatterättsnämnden kommit fram till i ett färskt förhandsbesked. Avdraget bör yrkas öppet i deklarationen eftersom förhandsbeskedet har överklagats av Skatteverket.

De största skattemöjligheterna ligger dock i att redan nu tänka på nästa års deklaration. Fastighetsägare som tänker sälja sin fastighet i år kan till exempel göra detta skattefritt. Ta hjälp av din skattejurist för att förhindra onödiga skattekostnader.



Kammarrättens dom kan bli ett välkommet förtydligande av vad som kan räknas in i det utvidgade reparationsavdraget.

## Direktavdrag för ändringsarbeten godkändes i dom

**Kammarrätten i Stockholm har i en dom den 16 september 2010 medgett ett fastighetsbolag direktavdrag enligt reglerna om det utvidgade reparationsbegreppet.**

**OMBYGGNADSARBETEN** på en fastighet i centrala Stockholm ansågs inte ha inneburit att fastigheten fått ett väsentligt ändrat användningsområde och arbetena var därför normala i förvaltningsverksamheten av fastigheten.

Domen avser Norrmalmstorg 1, en kontorsfastighet i centrala Stockholm. Byggnaden, som inte genomgått ombyggnad eller större renovering sedan den byggdes på 1930-talet, var under 2002–2004 föremål för omfattande rivnings-, ombyggnads- och renoveringsarbeten. I kontorsdelen hade samtliga mellanväggar, golv, undertak, installationer samt inredningar rivits. Yttertakets hade förstärkts och reparerats och befintliga fläktrum på taket rivits och ersatts med ett nytt större fläktrum. Nya hissar hade installerats liksom helt nya system för bland annat el och värme. Trapphus, entréer och fasad hade renoverats. I butiksdelens hade man byggt om ett flertal mindre butiker till större och bytt till nya fasader. I källarvåningen gjordes även omfattande arbeten.

**SKATTEVERKET BESLUTADE** genom omprövning av tre års inkomsttaxeringar att inte medge direktavdrag för ändringsarbeten och byggnadsinventarier med sammanlagt cirka 85 miljoner kronor. Man ansåg att ändringsarbetena omfattat hela byggnadens yta och varit så genomgripande samt medfört en sådan bestående teknisk förbättring av byggnaden att en

väsentlig förändring skett. Att inga större förbättringar gjorts i fastigheten under dess livslängd speglades av att byggnaden var helt avskriven. Skatteverket ansåg det därför inte orimligt att en stor del av kostnaderna för arbetena aktiverades som byggnad. Skatteverket ansåg det också vara rimligt att aktivera åtgärderna eftersom i stort sett samtliga åtgärder avsett en genomgripande och total upprustning av en i övrigt helt nedskrivna byggnad och inte varit föranlåtna av en anpassning till bolagets uthyrning av lokaler för kontors- och affärsändamål. Avdrag enligt 19 kap. 2 § Inkomstskattelagen, så kallat utvidgat reparationsavdrag, medgavs därför inte.

**BOLAGET ÖVERKLAGADE** Skatteverkets beslut. Länsrätten bedömde att byggnaden såväl före som efter arbetena hade karaktären av affärs-, kontors-, och restaurangbyggnad. Arbetena ansågs inte ha inneburit att den fått ett väsentligt ändrat användningsområde, och de var därför normala i förvaltningsverksamheten av fastigheten. Rätt till direktavdrag förelåg därför för ändringsarbetena. De poster som bolaget ville ha som byggnadsinventarier bedömdes delvis som normala kostnader för att rusta upp byggnaden och avdrag medgavs för kostnader för undertak, ventilation, elinstallation och fancoils.

Både bolaget och Skatteverket överklagade domen men kammarrätten ändrade inte länsrättens dom. Kammarrättens dom är nu överklagad till Högsta förvaltningsdomstolen. Om den står sig innebär den ett välkommet och viktigt förtydligande av vad som kan anses utgöra normala ändringsarbeten i en fastighetsförvaltning.

## Momsavdrag för reparationskostnader vid byte av hyresgäst

**KAMMARRÄTTEN** i Sundsvall har enligt en dom den 31 januari 2011 (mål nr 151-10) medgett ett bolag momsavdrag för reparationskostnader vid byte av hyresgäst. Bolaget hade använt hyrda lägenheter i en fastighet i en hotellverksamhet, det vill säga i en momspliktig verksamhet. Fastigheten såldes till en bostadsrättsförening och i samband med att bolaget då lämnade den åtog det sig att återställa lägenheterna efter det slitage som förekommit. Bolaget yrkade avdrag för ingående moms i samband med återställandet, men Skatteverket medgav inte något avdrag eftersom man ansåg att bolaget inte visat att de nedlagda kostnaderna hade ett direkt samband med den tidigare momspliktiga verksamheten. Bolaget fick dock rätt både i förvaltningsrätten och kammarrätten och fick alltså det begärda avdraget.



## Fastighetsavgifter vid 2011 års taxering

■ **FLERBOSTADSHUS** – fastighetsavgiften är 1 277 kronor per lägenhet, dock maximalt 0,4 procent av taxeringsvärdet.

■ **SMÅHUS** – fastighetsavgiften är 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 BOSTADSFÄSTIGHETER** – ingen fastighetsavgift utgår 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.

## SÅ BERÄKNAS DIN SKATT FÖR 2010

**DEN BESKATTNINGSBARA** förvärvsinkomsten beräknas genom att 25 procent dras från den taxerade inkomsten av allmän pensionsavgift samt grundavdrag. Allmän pensionsavgift utgår med sju procent på inkomst av aktiv näringsverksamhet, men högst 28 900 kr. Alla skattskyldiga som betalar allmän pensionsavgift får en skattereduktion med 100 procent av avgiften.

Från den 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 (arbetsinkomster). Från och med den 1 januari 2010 har avdraget förstärkts ytterligare ett steg och innebär ett skatteavdrag på upp till cirka 1 800 kr per månad.

**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 prisbas-

belopp är skillnaden mellan 1,868 prisbasbelopp (79 200 kr) och grundavdraget.

I båda fallen multipliceras underlaget med skattesatsen för kommunal inkomstskatt för att få fram skattereduktionen.

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

#### BRA ATT KÄNNA TILL:

- 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.



### SÅ BERÄKNAS INKOMSTSKATTEN

372 100	372 101– 532 700	532 701
kommunal skatt	kommunal + statlig ink. skatt 20 %	kommunal + statlig ink. skatt 25 %

#### AKTIV VERKSAMHET

##### Egenavgift

Födda 1945–1983	29,71 %
Födda 1984–	15,06 %
Födda 1938–1944	10,21 %

#### PASSIV VERKSAMHET

##### Särskild löneskatt på förvärvsinkomster

Födda 1937 och tidigare	0,00 %
Alla som har passiv näringsverksamhet	24,26 %

## Absurd fastighetsbeskattning av studentrum i korridor

**Ett studentrum i korridor utan vare sig badrum eller kök betraktas som enskild lägenhet och får samma fastighetsavgift som en lägenhet på hundra kvadratmeter. Detta enligt en dom i regeringsrätten.**

**ENLIGT LAGEN OM** kommunal fastighetsavgift som ersatt den gamla formen av fastighetsskatt på bostäder ska fastighetsavgift utgå för varje bostadslägenhet – för 2010 med 1 277 kr. När det nya systemet infördes

angavs särskilt i propositionen att i flerbostadshus som inrymmer studentkorridorer torde normalt varje enskilt studentrum komma att utgöra en egen bostadslägenhet. Ett flertal remissinstanser var starkt

kritiska till förslaget att ett enskilt studentrum skulle räknas som en egen lägenhet. Regeringen påpekade dock att frågan om vad som utgör en bostadslägenhet ytterst måste lösas i rättstillämpningen och angav att man särskilt avsåg att följa frågan om behovet av att stimulera studentbostäder.

**REGERINGSRÄTTEN HAR** i en dom från den 17 juni 2010 fastställt att ett antal studentrum, dels i korridor, dels rum i en så kallad kollektivlägenhet, ska anses vara egna bostadslägenheter och att fastighetsavgift därför ska utgå för varje enskilt studentrum.

De nuvarande reglerna – som nu prövats i rättstillämpningen – leder till helt absurda konsekvenser. De innebär att fastighetsavgiften för ett litet studentrum, som i vissa fall saknar både eget kök och eget badrum, är lika stor som för en lägenhet på flera hundra kvadratmeter.

När reglerna infördes utlovade Regeringen att man särskilt avsåg att följa frågan om studentbostäder. Det återstår dock nu att se om man kommer att leva upp till detta löfte.



Fastighetsavgiften på 1 277 kronor gäller även för studentrum utan kök och badrum.

FOTO: DON EMMERT/SCANPIX

### VIKTIGA BEGREPP NÄR DU GÖR DIN DEKLARATION

#### 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 fastighetstaxeringen.
- 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 gåvobrevet undertecknats, såvida det inte anges att äganderätten ska övergå vid en senare tidpunkt.

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

#### Näringsfastighet

Näringsfastighet är en fastighet som inte är privatbostadsfastighet.

Med privatbostadsfastighet 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.

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 denne 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 privatbostad avses också en bostad som innehas

## Äkta föreningar slipper ränteskatt

**Nu slipper äkta bostadsrättsföreningar beskattas för ränteinkomster.**

**REGERINGSRÄTTEN HAR** den 29 december 2010 ändrat Skatterättsnämndens förhandsbesked och förklarat att ett privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteinkomster till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Enligt 39 kap. 25 § IL, ska ett privatbostadsföretag i fråga om fastighet i Sverige, inte ta upp inkomster och inte dra av utgifter som är hänförliga till fastigheten. Skattefrihet för fastighetsinkomster infördes genom lagstiftning hösten 2006 och tillämpas på beskattningsår som börjar den 1 januari 2007 eller senare. Den nya bestämmelsen ersatte den schablonbeskattning av fastighetsinkomst som infördes år 1954.

I följd av Regeringsrätten ett mål där frågan gällde om vissa ränteinkomster kunde anses utgöra en inkomst hänförlig till fastigheten och därmed ingå i den borttagna schablonbeskattningen.

**REGERINGSRÄTTEN FANN** att det inte finns någon särskild bestämmelse rörande ränteinkomster i privatbostadsföretag. I det enskilda fallet får därför avgöras om och i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten

och därmed inte bli föremål för beskattning. Vidare framhöll Regeringsrätten att bostadsrättsföreningen inte ska beskattas för de i målet aktuella ränteinkomsterna till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter domen gick Skatteverket ut med följande kommentar; "Enligt Skatteverkets bedömning är ränta på konto i bank skattebefriad till den del ränteinkomsten kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet."

I den definitionen inräknas ränta från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt av företaget avsatta medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten. Ränteinkomster som inte har samma anknytning till föreningens fastighet är på samma sätt som till exempel kapitalvinster skattepliktiga på vanligt sätt i inkomstslaget näringsverksamhet.

### ENLIGT FASTIGHETSÄGARNAS

uppfattning bör ränteinkomster på konto med influtna årsavgifter och hyror liksom på kundfordringar kunna anses höra till fastigheten. I övriga fall får en individuell processföring ske. Se vidare länk "skatteåterbetalning av ränteinkomster för Brf'er" på [www.fastighetsagarna.se/stockholm](http://www.fastighetsagarna.se/stockholm). Omprövning av taxeringarna från taxeringsår 2006.



av en delägare i ett privatbostadsföretag och som till övervägande del används eller är avsedd att användas av ägaren eller någon närstående till denne för permanent boende eller som fritidsbostad.

### 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 fastighetsförvalt-

ning, 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

(bland annat så kallade äkta bostadsrättsföreningar) Med privatbostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening

eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet

■ till klart övervägande del består av att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget

■ uteslutande, eller så gott som uteslutande, består av att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla garage eller någon annan för deras personliga räkning avsedd

## Allt fler föreningar väljer att bli skuldfria

**SEDAN DEN** så kallade schablonbeskattningen avskaffades har bostadsrättsföreningar inte längre rätt att göra skattemässiga avdrag för sina räntekostnader.

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.

Efter dessa ändrade skatteregler har det nu blivit fördelaktigt att genom kapitaltillskott (insatsökning) fördela föreningens befintliga lån på medlemmarna. Fördelen är att den totala boendekostnaden sjunker. Samtidigt stiger värdet på lägenheterna med mer än insatsökningen. Insatsökningen ses som en anskaffningsutgift och är därför skattemässigt avdragsgill vid försäljningen av bostadsrätten. Medlemmarna kan själva bestämma över sin ekonomiska situation om de vill ha rörliga lån, bundna lån eller vara helt skuldfria.

För att genomföra fördelade lån krävs det stämmobeslut med särskilda majoritetskrav och för det mesta även hyresnämndsbeslut.

Fastighetsägarna rekommenderar att man erbjuder ett alternativ för de medlemmar som vill ha en oförändrad situation och informerar mycket i bostadsrättsföreningen innan man går till beslut.

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" delägarrätt.

# ANNONS

## RÄKNAS DINA AKTIER I FASTIGHETER SOM KVALIFICERADE ANDELAR?

**Under det senaste året har det kommit några kammarrättsdomar där domstolarna funnit att aktier i fastighetsförvaltande bolag inte ska betraktas som så kallade kvalificerade andelar. Domarna innebär att hela kapitalvinsten vid försäljning av aktierna beskattas som inkomst av kapital. Skattejuristerna Hans Tegnander och Viktor Sandberg, Svalner Skatt & Transaktion redovisar och kommenterar dessa rättsfall.**

**OM AKTIER** i ett fåmansföretag indelas som så kallade kvalificerade andelar ska beträffande fysiska personer viss del av utdelning och kapitalvinst beskattas i inkomstslaget tjänst. Resterande del hanteras som inkomst av kapital.

I de fall där onoterade aktier inte anses vara kvalificerade tas hela utdelningen och kapitalvinsten upp till beskattning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 25 procent.

**AVGÖRANDE VID** bedömningen om aktier ska anses vara kvalificerade andelar är främst om aktieägaren eller närstående varit verksam i bolaget i sådan omfattning att arbetsinsatsen haft en påtaglig betydelse för vinstgenereringen i bolaget. Det är Skatteverket som har bevisbördan för att så är fallet. Arbetsinsatsen ska ses i relation till företagets omfattning och övriga omständigheter, RÅ 2002 ref. 21.

Det har kommit några intressanta kammarrättsdomar där denna fråga har varit uppe till prövning. Den senaste är en dom av Kammarrätten i Jönköping meddelad den 31 januari 2011, mål nr 913-10. Målet gällde tre syskon som tagit över två fastigheter som tillsammans innehöll 36 bostadslägenheter. När fadern avled år 1989 bildade syskonen och modern ett aktiebolag till vilket de överförde fastigheterna. Sedan modern gått bort år 1991 var de tre syskonen ensamma ägare.

Syskonens arbetsinsats i fastighetsbolaget begränsades till städning av trapphus, gräsklippning, snöskottning, betalning av räkningar, utskrift av hyresaviser två gånger per år, avstämning av hyresbetalningar, bokföring samt beställning av reparationer såsom bygg-, el- och rörarbeten. Syskonen hade andra heltidsarbeten, varför nämnda arbeten hade utförts på kvällstid och helger. De hade under inkomståren 2001–2005 tagit ut 50 000 kr–60 000 kr i lön per person och år. Underhålls-

och reparationsarbeten hade utförts av fristående företag. Fastighetsägareföreningen hade skött hyresförhandlingarna medan bokslut, deklarationer och bolagshandlingar skötts av en revisor.

Kammarrätten fann att det var osannolikt att syskonens arbeten hade bidragit till någon vinstgenerering av betydelse i fastighetsbolaget utan att det i allt väsentligt var frågan om sådant arbete som normalt följer med förvaltning av fastigheter och därför inte kunde medföra att aktierna skulle bli kvalificerade andelar.

Samma fråga prövades av Kammarrätten i Jönköping genom en dom den 14 oktober 2010, mål nr 390-10, med samma utgång.

**ETT MÅL** med identisk utgång avgjordes av Kammarrätten i Göteborg i en dom den 28 januari 2010, mål nr 7556-7559-08. Fastighetsbeståndet bestod av två industrifastigheter och en bostadsfastighet. Konsulter skötte bokföringen. Hyresgästerna i industrifastigheterna skötte löpande underhåll. De löpande kontakterna med hyresgästerna i bostadsfastigheten sköttes av konsulter. Riksbyggen utförde trappstädning, snöskottning, gräsklippning, sophantering med mera. Det tekniska underhållet las ut på fristående entreprenörer. Aktieägarna hade

under de sju inkomståren 1999–2005 sammanlagt tagit ut 1 730 000 kr i lön.



FOTO: JESSICA GOW/SCANPIX



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



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

**KAMMARRÄTTEN ANFÖRDE** att det vid förvaltning av kapitaltillgångar såsom fastigheter torde förhålla sig så att inkomster från sådana tillgångar normalt kan hänföras till avkastningen på det insatta kapitalet snarare än som ett resultat av en arbetsinsats. För att den skattskyldige då ska anses vara verksam i betydande omfattning krävdes det enligt Kammarrätten att arbetsinsatsen till art och omfattning går klart utöver vad som är normalt vid förvaltning av sådana tillgångar och att makarnas arbetsinsats inte i någon större utsträckning avviker från vad som får anses vara en normal förvaltning av fastigheter samt att utredningen i målet snarare visade att vinsten vid försäljning av fastighetsbolagen hänförde sig till den goda värdeutvecklingen under en följd av år.

**GEMENSAMT FÖR** de tre fallen är att aktieägarna hade andra heltidsarbeten. Vidare hade reparations- och underhållsarbeten lagts ut på externa företag. Domstolarna betonade samfällt att Skatteverket har bevisbördan och ska då visa att aktieägaren varit verksam i sådan omfattning att hans arbetsinsats har haft en påtaglig betydelse för vinstgenereringen i bolaget. Så har inte ansetts vara fallet utan värdeökningen på fastigheterna har i stället ansetts bero på en generell värdeutveckling. ●

# Råden för dig som

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 Siri och Tage deklarerat sina verksamheter.

## 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 firman 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 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 deklarerat resultatet på var sin NEA-blankett. De tar sedan upp sin del av resultatet från



ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

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 bokföringsskyldiga. 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 verk-

# är egenföretagare

## 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 separat räntefördelningsbelopp från någon annan).

## 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.

samheter 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 moms-fri hyresförvaltning. Genom att i dessa fall ha separat bokföring 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 under-

stiger 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 delägarna utses att redovisa samtliga inkomster och utgifter. Övriga delägare redovisar endast sin del av resultatet. Den som själv är redovisningsansvarig anger sitt eget personnummer.

**Skatteverket**

**Inkomst av näringsverksamhet NE 2011**  
Enskilda näringsidkare

Blanketten ska lämnas 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.

11 Fr.o.m. 12 T.o.m.  
X 2010 Räkenskapsår  
39 Datum då blanketten fylls i

Den skattskyldiges namn: **Sten, Siri** Person-/organisationnummer: \_\_\_\_\_  
31 Verksamhetens art: **Fastighetsförvaltning**  
Självständig näringsverksamhet bedrivs i utlandet:  Ja  Nej  
34 Jag har inte tillämpat reglerna om förenklat årsbokslut:  Ja  Nej  
35 Personnummer redovisningsansvarig: \_\_\_\_\_

\* Den som redovisar samtliga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader i NE-blanketten vid gemensam verksamhet samt vid förenklat uppgiftslämnande för enkelt bolag. Om det är du som är redovisningsansvarig ska du fylla i ditt eget personnummer.

**Balansräkning/räkenskapschema**

**Anläggningstillgångar**

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

**Eget kapital**

B10	Eget kapital (tillgångar - skulder)	10	857 500
-----	-------------------------------------	----	---------

**Obeskattade reserver \*\***

B11	Obeskattade reserver	13	
-----	----------------------	----	--

**Avsättningar \*\***

B12	Avsättningar	15	
-----	--------------	----	--

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

**Omsättningstillgångar**

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

**Skulder**

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

**Resultaträkning/räkenskapschema**

**Intäkter**

R1	Försäljning och utfört arbete samt övriga momspliktiga intäkter	20	+	
R2	Momsfria intäkter	21	+	4 000 000
R3	Bli- och bostadsförmån m.m.	22	+	73 000
R4	Ränteintäkter m.m.	23	+	2 500

**Kostnader**

R5	Varor, material och tjänster	24	-	3 173 076
R6	Övriga externa kostnader	25	-	38 424
R7	Anställd personal	26	-	78 000
R8	Räntekostnader m.m.	27	-	247 500

**Avskrivningar**

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

**Årets resultat**

R11	Bokfört resultat (lös över till sidan 2 R12) (+/-)	30	=	410 500
-----	--	----	---	---------

**Upplysningar om årsbokslutet**

Uppdragsägare (t.ex. redovisningskonsult) har biträtt vid upprättandet av årsbokslutet

38 Ja  Nej

SKV 2196 04 01 W 10-10

NE www.skatteverket.se

**BLANKETT NE SIDAN 1**  
Se exempel Siri Sten sidan 15

# Deklaration Enskild näringsidkare

Skattemässiga justeringar av bokfört resultat	
R12	Bokfört resultat förs över från R11 (sida 1) (+/-) = 410 500
R13	Bokförda kostnader som inte ska dras av + 500
R14	Bokförda intäkter som inte ska tas upp -
R15	Intäkter som inte bokförts men som ska tas upp +
R16	Kostnader som inte bokförts men som ska dras av -
R17	Sammanlagt resultat av verksamheten = 411 000
R18	Gemensam verksamhet - överskott redovisad av annan <sup>1a</sup> eller min andel av överskott <sup>1b</sup> +
R19	Gemensam verksamhet - underskott redovisad av annan <sup>1a</sup> eller min andel av underskott <sup>1b</sup> +
R20	Min andel som medföljande make (+) och andel till medföljande make (-) = 9 000
R21	Min andel av resultat från verksamhetslösa = 402 000
R22	Övriga skattemässiga justeringar, kostnader min andel (t.ex. utgifter för resor till och från arbetet) -
R23	Övriga skattemässiga justeringar, intäkter min andel +
R24	Utryckt underskott från föregående beskattningsår (R48 i föregående års blankett) -
R25	Utryckt underskott från föregående beskattningsår (R48 i föregående års blankett) -
R26	Afsering av värdepappersavdrag m.m. vid avyttring av näringsfastighet och s.k. avskattning (skogs- och subansamningsavdrag redovisas även på R26) +
R27	Uttag från skogs-, skogskafe- eller upphovsmannakonto +
R28	Inbetalning till skogs-, skogskafe- eller upphovsmannakonto -
R29	Överskott (+)/Underskott (-) före räntefördelning <sup>2</sup> = 402 000
R30	Passiv räntefördelning, dock högst överskott vid R29 (beloppet förs även till ruta 52 på INK1) = 7 146
R31	Negativ räntefördelning (beloppet förs även till ruta 55 på INK1) +
R32	Afsering av periodiseringsfond + 60 000
R33	Överskott (+)/Underskott (-) före avsättning till periodiseringsfond = 454 854
R34	Avsättning till periodiseringsfond, dock högst 50 % av överskott vid R33 - 136 456
R35	Överskott (+)/Underskott (-) före ökning av expansionsfond <sup>2</sup> = 318 398
R36	Ökning av expansionsfond, dock högst överskott vid R35 (beloppet förs även till ruta 128 på INK1) = 318 398
R37	Minskning av expansionsfond (beloppet förs även till ruta 132 på INK1) +
R38	Egna pensionspremier eller inbetalning på pensionsparavdrag i näringsverksamheten (beloppet förs även till ruta 120 på INK1) +
R39	Särskild löneskatt på pensionsparavdrag i R38 +
R40	Vid 2010 års taxering medgivna avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt +
R41	Påförda egenavgifter eller särskild löneskatt enligt slutskattbesked 2010 -
R42	Överskott (+)/Underskott (-) före årets avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt = 0
R43	Årets berättigade avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt +
R44	Sjukpenning härtillig till denna näringsverksamhet +
R45	Allmänt avdrag. Vid konkurslik eller mystad näringsverksamhet uttryckt underskott (beloppet förs även till ruta 45 på INK1) +
R46	Underskott som uttrycks i kapital. Vinst vid avyttring av näringsfastighet/härbostadsrätt och underskott i arbetsneh +
R47	Överskott (+). Överförs till INK1 sida 2, ruta 100 eller 102 = 0
R48	Underskott (-). Överförs till INK1 sida 2, ruta 125 eller 126. Nästa år förs beloppet till R24. =

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

Övriga uppgifter	
1. Har du dragit av kostnader för personbil eller lätt lastbil som är leased (hyrd) i näringsverksamheten eller som är bokförd som tillägg? <sup>3</sup>	75 <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
2. Har du dragit av bilkostnader för egen bil enligt schablon (18,50 kr/mil), ange belopp.	76
3. Ränteutgifter enligt kontrolluppgifter för år 2010 som dragits av i näringsverksamhet, ange belopp.	77 11 000
4. Vid restvärdesavskrivning: återförda belopp för av- och nedskrivning, försäkring och uträngering	78
5. Årets begärla och tidigare års medgivna värdepappersavdrag på tryggheter som finns vid beskattningsårets utgång	80 896 000
6. Årets begärla och tidigare års medgivna värdepappersavdrag på markanläggningar som finns vid beskattningsårets utgång	81
7. Enslighetsfonder vid beskattningsårets utgång	82
8. Kapitalunderlag för räntefördelning (positiv) <sup>4</sup>	83 87 150
9. Kapitalunderlag för räntefördelning (negativ) <sup>4</sup>	84
10. Positivt fördelningsbelopp som sparas till nästa års taxering <sup>4</sup>	85 9 700
11. Kapitalunderlag expansionsfond (positiv) <sup>4</sup>	86 595 044

<sup>3</sup> 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.  
<sup>4</sup> Uppgift behöver bara lämnas av den som vid beskattningsårets utgång har kvarvarande expansionsfond.

BLANKETT NE SIDAN 2  
Se exempel Siri Sten sidan 15

samheten ska bedömnings om aktiv/passiv och antalet arbetstimmar normalt ske utifrån hela näringsverksamheten.

## Redovisning av moms

**Du får bara redovisa momsen i inkomstdeklarationen om ditt beskattningsunderlag exklusive gemenskapsinterna förvärv och import är högst 1 miljon kronor.**

Beskattningsunderlaget är det belopp du beräknar momsen på. Vanligtvis är beskattningsunderlaget detsamma som försäljningspriset utan moms. Mervärdesskatten får då redovisas på inkomstskattedeklaration **INK 1 koderna 109–110**. Om du är momspliktig, och inte har redovisat moms varje eller var tredje månad i skattedeklaration, ska du lämna momsuppgifterna på en separat momsbilaga. Momsbilagan har i allt väsentligt samma uppgiftslämnande som skattedeklarationen. Momspliktiga uttag av fastighetsförvaltningstjänster som en fastighetsägare utför på egen fastighet redovisas på momsbilagan ruta 05–07 – under förutsättning att de inte ingår i en momspliktig verksamhet. Vid frivillig skattskyldighet vid uthyrning av lokaler lämnas särskild skattedeklaration.

## Samägande av fastighet

**Vid samägande av fastighet av till exempel makar kan en av delägarna utses att redovisa samtliga inkomster och utgifter, med mera. Övriga delägare redovisar endast sin andel av resultatet.**

Om gemensam redovisning sker ska den som gör en fullständig redovisning uppge sitt personnummer vid punkt 35, blankett NE. Representanten ska också vara momsregistrerad för den gemensamma verksamheten. Övriga delägare behöver inte redovisa någon moms. Intäkter i fastighetsförvaltning redovisas under *koderna R1 och R2* med en uppdelning på icke momspliktiga hyresintäkter, *kod R2*, och hyresintäkter från uthyrning av lokaler som är momsregistrerade, *kod R1*.

## Värdet av fri hyra

**Hyresintäkter är hyra i olika former inklusive tillägg för bränsle, el, vatten med mera samt avgifter för tvättstuga, motorvärme och dylikt.** Värdet av fri eller subventionerad hyra avseende lägenhet som disponeras av fastighetsägaren eller närstående redovisas under *kod R3*, om det inte ingår i beloppet *kod R1*. Hyresvärdet bestäms med ledning av hyran för likvärdiga lägenheter i samma fastighet. Om sådan lägenhet saknas fastställs förmånsvärdet utifrån bruksvärdeshyran på orten. Skatteverket i regionen ger ut riktlinjer om bostadsförmånsvärden.

Om lägenhet däremot hyrs ut med reducerad hyra till utomstående ska fastighetsägaren inte beskattas för det. Det gäller även under vissa förutsättningar om hyresgästen utför enklare arbetsuppgifter i förvaltningen åt fastighetsägaren.

## Räkenskapsschema (balans- och resultaträkning)

Räkenskapsschemat är en del av deklARATIONEN. Det förenklade årsbokslutet är i flera avseenden identiskt med räkenskapsschemat, men det är en egen självständig produkt.

Alla som upprättar förenklat årsbokslut får använda kontantmetoden vid fakturering. När kontantmetoden används bokförs i princip bara in- och utbetalningar. I bokslutet bokförs dock obetalda kundfordringar och leverantörsskulder som finns vid årets utgång. Kontantmetoden är enklare än den så kallade faktureringsmetoden och passar bra om verksamheten inte är så stor. Även den som bokför enligt faktureringsmetoden får upprätta förenklat årsbokslut.

Skatteverket har tagit fram en speciell blankett **SKV 2150**, där det förenklade årsbokslutet kan upprättas. Det förenk-

lade bokslutet ska den som är bokföringskyldig skriva under och behålla. Det ska sedan behållas i tio år med övrig räkenskapsinformation och inte bifogas inkomstdeklarationen.

För den som upprättar ett förenklat årsbokslut finns en särskilt anpassad BAS-kontoplan. Det finns också ett kopplingschema där man på elektronisk väg kan föra över uppgifter från bokslutet till räkenskapsschemat. Detta kopplingschema kan hämtas på BAS webbplats ([www.bas.se](http://www.bas.se)). Det enda som skiljer uppgiftslämnandet i räkenskapsschemat mellan förenklat årsbokslut och vanligt årsbokslut är att posterna B11 och B12 (obeskattade reserver och avsättningar) inte får fyllas i av den som upprättar ett förenklat årsbokslut.

Vidare redovisas om verksamheten är aktiv eller passiv, **INK 1 koderna 100–102 och 125–126**. Om det förekommer flera verksamheter i näringsverk-

Detsamma gäller om sådan uthyrning sker till anställd personal eller annan som utför arbete åt fastighetsägaren. Den reducerade hyran blir i det senare fallet en löneförman som ska redovisas på den anställdes kontrolluppgift. Till fastighetsintäkterna hör exempelvis ersättning från hyresgäst i samband med avflyttning när hyresgästen slipper återställa lägenheten i ursprungligt skick.

Har hyresgästen under den tid som fastighetsägaren innehaft fastigheten utfört ny-, till- eller ombyggnad eller annan förbättring ska fastighetsägaren beskattas för värdet av dessa arbeten det år när hyresavtalet löper ut, under förutsättning att dessa arbeten har ett värde vid denna tidpunkt. Fastighetsägaren får föra upp motsvarande belopp på byggnadens avskrivningsplan.

## Näringsbidrag från kommun eller stat

**Näringsbidrag från kommun eller stat beskattas på olika sätt beroende 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 avdragsår.
- Bidraget används för en utgift som hänför sig till en tillgång som skrivs av genom årliga värdeminskningsskatt, till exempel ombyggnad = avskrivningsunderlaget reduceras med erhållet bidrag.

## Försäkringsersättning

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

Om skadorna är så stora att byggnaden måste utranteras medges utraneringsavdrag 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 värdeminskningsskatt. 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 fordringar kan innehålla följande poster: Rännteinkomster över 5 000 kronor som hör till året men erhålls nästa år. Rän-teutgifter 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 2010.

## 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 2011 års taxering ett fast maxbelopp på 1 277 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 förenklade fastighets-taxeringen 2010.

## 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 den föras upp på avskrivningsplan varvid värdeminskningsskatt 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.

Person-/Organisationsnummer Tax år  
2011

**Detta gröna fält gäller enbart näringsverksamhet**

<b>10 Näringsverksamhet</b>		<b>13 Nedsättning av egenavgifter</b>	
Överskott av aktiv näringsverksamhet	100 Enskild verksamhet 117 Handelsbolag	Om du är enskild näringsidkare och begär nedsättning av egenavgifter sätt kryss i ruta 142	142
Underskott av aktiv näringsverksamhet	125 Enskild verksamhet 129 Handelsbolag	Om du är delägare i handelsbolagsinlett bolag och begär nedsättning av egenavgifter fyll i belopp i ruta 143	143
Överskott av passiv näringsverksamhet	102 Enskild verksamhet 119 Handelsbolag	Du ska i vissa fall också lämna blankett N9 om du eller ett företag som du har intressegemenskap med har fått statligt stöd.	
Underskott av passiv näringsverksamhet	126 Enskild verksamhet 130 Handelsbolag	Regionalt nedsättningsbelopp - endast nedsättningsberättigad näringsverksamhet i allmänhet	141
Inkomster för vilka uppdragsgivare betalar socialavgifter	127 Inbördeskomst 131 Kostnader	<b>14 Moms</b> (Ska inte fyllas i av den som redovisar moms i skattedeclaration)	
Underlag för års-skild löneskatt på pensionskostnader	104 Anställdas 120 Egnet	Utgående moms enligt momsbilagan	109
Underlag för expensionsfondsskatt	128 Övrigt 132 Minskning	Avdragsgill ingående moms	110
Underlag för avkastningskatt på pensionskostnader	318 398	<b>15 Underlag för fastighetsavgift</b>	
<b>11 Räntefördelning</b>		Hyreshus, bostäder	0,4 % 3 831 000
Positiv räntefördelning (Belopp från NE (ruta R30) eller N3A (p. 15))	52 7 146		0,2 % 94
Negativ räntefördelning (Belopp från NE (ruta R31) eller N3A (p. 16))	55	<b>16 Underlag för fastighetsskatt</b>	
<b>12 Allmänna avdrag (näringsverksamhet)</b>		Hyreshus, tommark, bostäder under uppförande	0,4 % 86
Underskott av aktiv näringsverksamhet som du får kvitta mot förvärsinkomst. Underskott som du redovisar här ska inte redovisas i rutorna 125 eller 129.	45	Hyreshus, lokaler	1,0 % 2 310 000
		Industri/produktionsenhet, värme/kraftverk	0,5 % 97
		Ej produktionsenhet, vattenkraftverk	2,2 % 98
		Ej produktionsenhet, vindkraftverk	0,2 %

Blankett enligt SFS 1982:569 har skett med näringsverkstaxeringen.

Obs! Om du lämnar in blanketter elektroniskt ska du inte skicka samma blanketter på papper.

# Deklaration Enskild näringsidkare

► 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 förbättringsarbete. 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 skrivas av genom årliga värdeminskningsskatt.

Det kan förekomma att den totala byggkostnaden då överstiger den beräknade 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 2012.

## Avskrivningar

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

Ej återförda värdeminskningsskatt vid be-

skattningsårets utgång som avser byggnader och markanläggningar uppges under övriga uppgifter, punkterna 5 och 6, blankett **NE** sid 2. Värdeminskningsskatt 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 utträngning 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 närings-

**verksamheten 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. Inkomstuppdelningen 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 (ägarers) personnummer ska lämnas vid punkt 35.

Om det fanns ett outnyttjat underskott vid 2010 års taxering dras detta belopp av vid *kod R24*.

Vid försäljning av näringsfastighet ska tidigare medgivna värdeminskningsskatt 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.**

## 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.

BLANKETT BFS SIDAN 2  
Se exempel Siri Sten sid 15. (Underlaget för fastighetsskatt)

Namn		Beräkningsbilaga		BFS								
Sten, Siri		Fastighetsavgift och										
Förning		fastighetsskatt, hyreshus m.m.										
Sten, Siri												
Personnummer/Organisationsnummer		Räkenskapsår										
2010-01-01 - 2010-12-31		2010-01-01 - 2010-12-31										
Fastighetsavgift för hyreshus med bostäder												
Fastighetsbeteckning	Typ	Köpt	Säld	Värdeår	Taxeringsvärde	Antal ägare	Andel	Skatte	Underlag			
	H			1960	9 190 000	12	100,00	0,40	3 831 000			
Antal							1	Fastighetsavgift 0,4%		15 324	Underlag för 0,4%	3 831 000
Antal								Fastighetsavgift 0,2%			Underlag för 0,2%	
Antal								Fastighetsavgift 0,0%			Underlag för 0,0%	
Summa fastighetsavgift										15 324	Summa underlag	3 831 000
Fastighetsskatt för obebodd tomtmark för hyreshus och Byggnad under uppförande												
Fastighetsbeteckning	Typ	Köpt	Säld	Värdeår	Taxeringsvärde	Andel	Skatte	Underlag				

## EXEMPEL: SIRI STEN, VANLIGT BOKSLUT

**Siri Sten är exempel på en fastighetsägare som deklarerar på NE-blankett med vanligt bokslut.**

**Fastighetsägaren Siri Sten äger en hyresfastighet. Fastigheten består av tolv stycken bostadslägenheter.**

Den inköptes den 1 januari 2004 för 8 miljoner kronor inklusive lagfartskostnader. Taxeringsvärdet uppgick vid anskaffningstidpunkten till 5 miljoner kronor varav 1 miljon kronor i markvärde. Underlaget för fastighetsskatt för lokaldelen utgjorde 2 310 000 kronor inkomståret 2010. Totala taxeringsvärdet för 2010 uppgick till 11,5 miljoner kronor. Siri Sten bor själv i en av lägenheterna.

Eftersom hyresintäkterna överstiger 3 miljoner kronor får Siri Sten inte använda reglerna om förenklat årsbokslut och måste därför kryssa i ruta 34 att hon inte tillämpat förenklat årsbokslut.

Hyresintäkterna med 4 000 000 kronor, kod R2, avser de periodiserade intäkterna på resultaträkningen, det vill säga alla betalda hyror för januari-december och fordringar för hyror för denna tid.

Bostadsförmån kan redovisas bland hyresintäkterna, exempelvis som uttag på privatkonto eller redovisas separat vid kod R3. Siri Sten har inte bokfört någon hyra för den egna lägenheten. Hyresvärdet är 73 000 kronor.

**Kostnaderna redovisas enligt följande: Resultaträkning/räkenskapschema, blankett NE**

**Löpande kostnader** för fastighetsförvaltningen, exklusive lönekostnader med 60 000 kronor samt sociala kostnader med 18 000 kronor, men inklusive betalning till Fastighetsägarna varav 500 kronor i medlemsavgift samt reparationskostnaderna 3 173 076 kronor redovisas vid kod R5.

**Underlaget för fastighetsskatt** var 2 310 000 kronor 2010, vilket innebär att

fastighetsskatten är 23 100 kronor (1 procent på 2 310 000). Fastighetsavgiften är 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter. Fastigheten har 12 bostadslägenheter, vilket innebär att fastighetsavgiften är 15 324 kronor ( $12 \times 1277$ ), alternativt 36 760 kronor (0,4 procent på 9 190 000). Underlaget för fastighetsavgiften  $0,4 \times 3 831 000 = 15 324$  kronor redovisas på INK 1. Fastighetsavgiften och fastighetsskatten är totalt 38 424 kronor och redovisas vid kod R6.

**Löner, 60 000 kronor**, respektive sociala avgifter, 18 000 kronor, redovisas vid kod R7.

**Uppgift om avskrivningar** på fast egendom kod R9 hämtas från bokslutet, i detta fall 128 000 kronor.

**Ränteintäkter i förvaltningen** är 2500 kronor, kod R4 och räntekostnader 247 500 kronor, kod R8, varav 11 000 kronor medtagits på kontrolluppgift, varför Siri reducerat punkt 53 INK 1 med 11 000 kronor. Hyresvärdet av fri bostad för Siri Sten 73 000 kronor redovisas vid kod R3.

**Redovisad vinst** är 410 500 kronor, kod R12.

Medlemsavgiften till Fastighetsägarna på 500 kronor är inte avdragsgill varför korrigerig gör vid kod R13. Bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnaden justeras mot varandra. I detta fall är avskrivningarna lika stora och ingen redovisning sker.

Siris make har hjälpt till i förvaltningen med 100 timmar. Beloppet ( $100 \times 90$  kronor) 9 000 kronor dras av vid kod R20 och tas upp till beskattning hos medhjälpande make på en näringsbilaga som lämnas av honom. Avdragsrätt föreligger för marknadsmissig lön. En timersättning om 90 kronor godtas utan närmare utredning.



ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

Därefter görs olika dispositioner som inte finns i bokföringen utan enbart är skattemässiga justeringar.

**Räntefördelningsunderlaget** framräknas på hjälpblankett SKV 2196/N6 sida 1 med ledning av förhållandena vid ingången av beskattningsåret, det vill säga den 1 januari 2010. Huvudregeln för fastigheter ger ett anskaffningspris för fastigheten med 8 000 000 kronor. Lagfartskostnaden ingår i anskaffningskostnaden på samma sätt som i avskrivningsunderlaget. Alternativregeln är inte aktuell eftersom fastigheten anskaffats efter den 1 januari 1991. Om fastigheten innehåller inventarier, ska dessa inte ha redovisats som fastighet vid huvudregeln utan bland övriga tillgångar.

Huvud- och alternativregeln är inte helt jämförbara i sådant fall. Alternativvärdet jämkas i vissa fall. Det högsta värdet väljs. Uppgifter om övriga tillgångar och skulder hämtas från balansräkningen. Avsättning till periodiseringsfond har skett enligt följande:

Vid 2005 till 2010 års taxeringar avsattes totalt 166 000 kronor till periodiseringsfond, vilket reducerar underlaget. Under 2010 har det gjorts ett kapitaltillskott på 15 000 kronor som ej varit avsett att varaktigt öka det egna kapitalet. Även detta minskar underlaget.

### PERIODISERINGSFONDER

Taxering	Belopp kr
2005	60 000
2006	25 000
2007	11 000
2008	31 000
2009	15 000
2010	24 000

Namn Sten, Siri		Beräkningsbilaga Fastighetsskatt på hyreshus med lokaler m.m.	
Förstag Sten, Siri			
Personnummer/Organisationsnummer	Räkenskapsår		
	2010-01-01 - 2010-12-31		

**BLANKETT  
BFS SIDAN 3  
Exempel Siri Sten.  
(Underlaget  
för fastighets-  
skatt)**

#### Hyreshus / Lokaler (värderingsenhet för lokaler) / Obekymrad tomtmark för hyreshus med lokaler

Fastighetsbeteckning	Typ	Köpt	Såld	Taxeringsvärde	Andel	Skattesats	Underlag
	L			2 310 000	100,00	1,0	2 310 000

Antal	1	Fastighetsskatt 1,0%	23 100	Underlag för 1,0%	2 310 000
Antal		Fastighetsskatt 0,4%		Underlag för 0,4%	
		<b>Summa fastighetsskatt</b>	<b>23 100</b>	<b>Summa underlag</b>	<b>2 310 000</b>

# Deklaration Enskild näringsidkare

Reparation  
Underhåll



ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

## EXEMPEL: SIRI STEN, VANLIGT BOKSLUT

Siri har sparat 9 700 kronor i fördelningsbelopp från 2010 års taxering, som läggs till. Avsättning till expansionsfond har vid tidigare taxeringar gjorts med totalt 150 000 kronor, varför 73,7 procent härav blir 110 550 kronor. Efter avdrag blir fördelningsunderlaget 87150 kronor. Fördelningsbeloppet blir 7146 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 2005 års taxering måste återföras till beskattning vid årets taxering, beloppet redovisas därför vid kod R32, NE.

Avsättning till periodiseringsfond sker med högsta tillåtna belopp, 30 procent av 454 854 kronor, det vill säga 136 456 kronor vilket redovisas vid kod R34.

**Siri Sten väljer att göra avsättning till expansionsfond** med 318 398 kronor vilket rymms inom kapitalunderlaget.

Takbelopp för expansionsfond beräknas på hjälpblanketten utifrån de tillgångar och skulder som ingår i näringsverksamheten vid beskattningsårets utgång till procentsatsen, 135,69 procent.

Siri Sten har gjort en avsättning till expansionsfond med 150 000 kronor vid 2010 års taxering.

Från och med taxeringen 2010 har expansionsfondsskatten sänkts till 26,3 procent. Under 2010 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 Siris fall 896 000 kronor. Punkt 3, ränteutgifter enligt kontrolluppgift för 2010 som dragits av i näringsverksamhet, var i

Siris fall 11 000 kronor. Kapitalunderlag för räntefördelning var 87 150 kronor, punkt 8. Vidare positivt fördelningsbelopp som

sparas till nästa års taxering, 9700 kronor, punkt 10. Kapitalunderlag för expansionsfond (positivt), 595 044 kronor, fylls i under punkt 11. Siri lämnar dessutom in 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. ●

Den skattskyldiges namn  
**Sten, Siri**  
Person-/Organisationsnummer

Räntefördelning och expansionsfond  
- taxeringen 2011  
39 Räntebestämdatum (år, mån, dag)

Bilaga **NE**

**OBS! Blankett N6 är numera endast en hjälpblankett. Den ska inte lämnas till Skatteverket och kommer inte med i SRU-filen!**

**BLANKETT N6 SIDAN 1 Se exempel Siri Sten.**

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

Den 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 +	24 000
Övriga tillgångar	924 +	6 887 000
Skulder	925 -	
Ersättningsfonder	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
73,7% av expansionsfonden vid 2010 års taxering	933 -	110 550
Övergångspost vid 1995 års taxering (se korrigerat vid 1999/2000 års taxering)	951 +	
Särskild post	929 +	
Sparat fördelningsbelopp från 2010 års taxering	934 +	9 700
Kapitalunderlag för räntefördelning	Överskott (positivt) 852 =	87 150
	Underskott (negativt) 853 =	

**B. Beräkning av kapitalunderlag samt förändring av expansionsfond**

Den del av tillgångar och skulder som ingår i näringsverksamheten vid beskattningsårets utgång

Hälften av medel på skogskonto m.m.	930 +	
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
Ersättningsfonder	941 -	
Summa periodiseringsfonder vid beskattningsårets utgång	942 -	242 456
Andra obeskattade reserver	945 -	
Outnyttjad underskott vid beskattningsårets utgång enligt NE	946 +	
Övergångspost vid 1995 års taxering (se korrigerat vid 1999/2000 års taxering)	947 +	
Särskild post	948 +	
Icke varaktiga kapitaltillskott näringsverksamheten under beskattningsåret 2010	949 -	20 000
Kapitalunderlag	Överskott (positivt) 950 =	595 044
	Underskott (negativt) 951 =	

**Beräkning av expansionsfond**

Positivt kapitalunderlag vid beskattningsårets utgång enligt avsnitt 5	595 044	multiplikeras med 135,69% =	808	807 415
--	---------	-----------------------------	-----	---------

**Beräkning av fördelningsbelopp \***

Positivt kapitalunderlag x 8,20% (se positivt fördelningsbelopp)	843 =	7 146
Negativt kapitalunderlag x 4,20% (se negativt fördelningsbelopp)	860 =	
Sparat fördelningsbelopp från 2010 års taxering	863 =	9 700
Summa fördelningsbelopp	861 =	16 846
Negativt fördelningsbelopp från till blankett NE	862 =	
Utnyttjad positivt fördelningsbelopp från till blankett NE	877 -	7 146
Ev. kvarvarande positivt fördelningsbelopp som sparas till nästa års taxering	867 =	9 700

**Expansionsfond**

Expansionsfond vid årets ingång	865 +	150 000
Ökning av expansionsfond från till blankett NE	879 +	318 398
Minskning av expansionsfond från till blankett NE	864 -	
Expansionsfond vid årets utgång	866 =	468 398

\* Fördelningsbelopp ska endast beräknas om kapitalunderlaget för övrigt eller undersatgar (+/-) 50 000 kr och då på hela beloppet. Om räkneposterna inte är 12 månader ska fördelningsbeloppet korrigeras i motsvarande grad.

**Värde av fastighet**

När flera fastigheter funnits under året, eller tillämpas både huvud- och alternativregeln för en fastighet, lämnas uppgifterna på särskild bilaga. Valfrihet finns att välja huvudregeln eller alternativregeln för varje se broschyren SKV 263 eller SKV 265.

**Huvudregeln**

Anskaffningsvärde för mark, byggnader och markanläggningar till beskattningsårets ingång		8 000 000
Värdeminskingsavdrag t.o.m. taxeringsåret 2010		768 000
Värde vid beskattningsårets ingång (vid räntefördelning)		7 232 000
Anskaffningar under beskattningsåret		
Värdeminskingsavdrag för taxeringsåret 2011		128 000
Korrigerat av värdet, exempelvis p.g.a. delaytving		
Värde vid beskattningsårets utgång (vid expansionsfond)		7 104 000

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

Taxeringsvärde 1993		
Procentsats för omräkning (se nedan)	X	%
Del av taxeringsvärde		
Värdeminskingsavdrag m.m. vid 1992 - 1993 års taxering för de år avdraget överstiger 0 % av "Del av taxeringsvärde"		
Blommar anskaffningsvärde avseende ny-, till- och ombyggnad som utförts på stiftelsen fr.o.m. 1993-01-01 till beskattningsårets ingång		
Värdeminskingsavdrag på fastigheten för taxeringsåren 1994 t.o.m. 2010		
Värde vid beskattningsårets ingång (vid räntefördelning)		
Anskaffningar under beskattningsåret		
Värdeminskingsavdrag för taxeringsåret 2011		
Korrigerat av värdet, exempelvis p.g.a. delaytving		
Värde vid beskattningsårets utgång (vid expansionsfond)		

**BLANKETT N6 SIDAN 2 Se exempel Siri Sten.**

**tsats för omräkning**

anähus  
hyreshus  
industrhus  
inbruk

► 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 avskrivningsunderlag 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 värmepannor, hissmaskinerier och annan jämförlig maski-

nell 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. Värdepappersavdrag 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 markanläggning ha kontroll på vilka belopp som ska återföras vid försäljning. Under övriga uppgifter blankett NE sidan 2 redovisas vid beskattningsårets utgång ej återförda värdepappersavdrag 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 ►



## EXEMPEL: TAGE TEGEL, FÖRENKLAT BOKSLUT

**Tage Tegel är exempel på en fastighetsägare som deklarerar på NE-blankett med förenklat bokslut.**

### Tage Tegel äger en hyresfastighet.

Siri Stens kusin Tage Tegel har den 1 juli 2010 köpt en hyresfastighet för 7 200 000 kronor inklusive lagfartskostnad. Fastigheten består endast av bostäder. Taxeringsvärdet för 2010 uppgick till 5 miljoner kronor.

Hyresinbetalningarna under året är 417 000 kronor, *kod R2*, eftersom de är momsfria. 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.

Tage ägde inte fastigheten den 1 januari 2010 och betalar därför ingen fastighetsavgift vid 2011 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 Tage 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 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.

Tage 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 på 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. Tage har betalt 153 000 kronor i ränta under år 2010, varav 19 000 kronor avser 2011. Han minskar beloppet under *kod R8* med 19 000 kronor och tar sedan upp samma belopp, 19 000 kronor, som övrig fordran under *kod B8*.

Fastigheten köptes den 1 juli 2010 för 7 200 000 kronor. Taxeringsvärdet för 2010 är 5 000 000 kronor varav byggnadsvärdet är 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*. Tage Tegel bor i en lägenhet i huset. Förmånsvärdet 70 000 kronor redovisas under *kod R3*. Resultatet från ►

# Deklaration Enskild näringsidkare

## TAGE TEGEL

► 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. Tage driver inte sin verksamhet med någon annan, det finns emellertid inte något som hindrar honom att göra sina skattemässiga justeringar under *kod R13–R16*. Tage 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 Tage 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 intecknings- och andra skulder samt periodiseringsfond.

Det finns en möjlighet för Tage att utnyttja expansionsfonden och betala 26,3 procent i skatt. Tage 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. ●



**Skatteverket** **NE**

**Inkomst av näringsverksamhet**  
**Enskilda näringsidkare** **2011**

Blanketten ska lämnas 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.

Kalenderår  2010 Räkenskapsår  11 Från: 12 To: 12

39 Datum då blanketten fylls i

Den skattskyldiges namn: **Tegel, Tage** Person-organisationsnummer

31 Verksamhetens art: **Fastighetsförvaltning**

Självständig näringsverksamhet bedrivs i utlandet  Ja  Nej Jag har inte tillämpat reglerna om förenklat årsbokslut  Ja  Nej Personnummer redovisningsansvarig \*

\* Den som redovisar samtliga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader i NE-blanketten vid gemensam verksamhet samt vid förenklat uppgiftslämnande för enkelt bolag. Om det är du som är redovisningsansvarig ska du fylla i ditt eget personnummer.

**Balansräkning/räkenskapschema**

Anläggningstillgångar		Eget kapital	
B1	Inmateriella 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	
B10	Eget kapital (tillgångar - skulder)	10	2 648 000
B11	Obeskattade reserver **	13	
B12	Avsättningar **	15	

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

Omsättningstillgångar		Skulder	
B6	Varulager	06	
B7	Kundfordringar	07	6 000
B8	Övriga fordringar	08	19 000
B9	Kassa och bank	09	
B13	Låneskulder	16	4 500 000
B14	Skatteskulder	17	
B15	Leverantörsskulder	18	21 000
B16	Övriga skulder	19	

**Resultaträkning/räkenskapschema**

Intäkter		Avskrivningar	
R1	Försäljning och utfört arbete samt övriga momspliktiga intäkter	20	+
R2	Momsfria intäkter	21	+ 417 000
R3	Bil- och bostadsförmån m.m.	22	+ 70 000
R4	Räntointäkter m.m.	23	+ 1 000
R9	Avskrivningar och nedskrivningar byggnader och markanläggningar	28	- 56 000
R10	Avskrivningar och nedskrivningar maskiner och inventarier och immateriella tillgångar	29	-
R11	Bokfört resultat (förs över till sidan 2 R12)	30	(+/-) = 120 000

**Kostnader**

R5	Varor, material och tjänster	24	- 178 000
R6	Övriga externa kostnader	25	-
R7	Anställd personal	26	-
R8	Räntekostnader m.m.	27	- 134 000

**Upplysningar om årsbokslutet**

Uppdragsägare (i.e. redovisningskonsult) har betalt vid upprättandet av årsbokslutet

88  Ja  Nej 89  Ja  Nej

SKV 2181 04 01 W 10-10 NE www.skatteverket.se

**BLANKETT NE SIDAN 1**  
**Se exempel Tage Tegel (NE förenklat bokslut)**

► exempelvis butiksinterior, 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, det vill säga 21 200 kronor exklusive moms 2010. Om flera inventarier har ett naturligt samband görs en bedömning utifrån deras sammanlagda anskaffningsvärde.

Om den ekonomiska livslängden antas uppgå till högst tre år får kostnaden dras av på en gång. I RA 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 räkenskapsenlig avskrivning enligt huvudregeln på oavskrivet värde (30-procentregeln) eller med en årlig avskrivning på 20 procent av anskaffningskostnaden. Bland kraven på räkenskapsenlig avskrivning finns att den skattskyldige ska ha en ordnad bokföring som avslutas med årsbokslut. Om inte detta och andra krav för räkenskapsenlig 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 2010. 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 detta 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 2010.

Fastighet som inte är lagertillgång tas enligt huvudregeln upp till anskaffningsvärde för mark, byggnader och markanläggningar med reduktion för värdeminskningsskatt till och med 2010 års taxering. Med värdeminskningsskatt jämföras 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 hyreshusenheter (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 år överstigit 10 procent av 48 procent × 1993 års taxeringsvärde (hyreshus). Värdet minskas vidare med alla värdeminskningsskatt oavsett belopp vid 1994–2010 års taxeringar.

Det alternativ som för varje fastighet ger högsta värde väljs, eftersom ett större positivt

Skattemässiga justeringar av bokfört resultat	
R12	Bokfört resultat (förs över från R11 sidan 1) (+/-) = 120 000
R13	Bokförda kostnader som inte ska dras av +
R14	Bokförda intäkter som inte ska tas upp -
R15	Intäkter som inte bokförts men som ska tas upp +
R16	Kostnader som inte bokförts men som ska dras av - = 30 000
R17	Sammanlagt resultat av verksamheten = 90 000
R18	Gemensam verksamhet - överskott redovisat av annan <sup>1a</sup> eller min andel av underskott <sup>1b</sup> -
R19	Gemensam verksamhet - underskott redovisat av annan <sup>1a</sup> eller min andel av överskott <sup>1b</sup> +
R20	Min andel som medhjälpare make (+) och andel till medhjälpare make (-) -
R21	Min andel av resultatet från verksamheterna = 90 000
R22	Övriga skattemässiga justeringar: kostnader min andel (t.ex. utgifter för resor till och från arbetet) -
R23	Övriga skattemässiga justeringar: intäkter min andel +
R24	Öutrytt underskott från föregående beskattningar (R4) i föregående års blankett -
R25	Skogsavdrag/substansminskningsskatt enligt blankett N6 +
R26	Aterföring av värdeminskningsskatt m.m. vid avyttring av näringsfastighet och s.k. avskattning (skogs- och substansminskningsskatt redovisas även på N6) +
R27	Uttag från skogs-, skogsstade- eller upphovsmannakonto +
R28	Inbetalning till skogs-, skogsstade- eller upphovsmannakonto -
R29	Överskott (+)/underskott (-) före räntefördelning = 90 000
R30	Positiv räntefördelning, dock högst överskott vid R29 (beloppet förs även till ruta 52 på INK1) +
R31	Negativ räntefördelning (beloppet förs även till ruta 55 på INK1) -
R32	Aterföring av periodiseringsfond +
R33	Överskott (+)/underskott (-) före avsättning till periodiseringsfond = 90 000
R34	Avsättning till periodiseringsfond, dock högst 30 % av överskott vid R33 - = 27 000
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) +
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 2010 års taxering medgivna avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt -
R41	Påförda egenavgifter eller särskild löneskatt enligt slutskattebesked 2010 +
R42	Överskott (+)/underskott (-) före årets avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt = 63 000
R43	Årets beräknade avdrag för egenavgifter eller särskild löneskatt - = 12 600
R44	Spårpenning hänförlig till denna näringsverksamhet +
R45	Allmänt avdrag. Vid konstnärlig eller ryttstad näringsverksamhet utmyttat underskott (beloppet förs även till ruta 45 på INK1) +
R46	Underskott som utrymtes i kapital. Vinst vid avyttring av näringsfastighet/verksamhetsdrift och underskott i andelshus +
R47	Överskott (+). Överförs till INK1 sidan 2, ruta 100 eller 102 = 50 400
R48	Underskott (-). Överförs till INK1 sidan 2, ruta 125 eller 126. Nästa år förs beloppet till R24. =

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

Övriga uppgifter	
1. Har du dragit av kostnader för personbil eller tillbehör som är leasat (hyrd) i näringsverksamheten eller som är bokfört som tillgång? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej = 76	7. Ersättningsfonder vid beskattningens utgång = 82
2. Har du dragit av bilkostnader för egen bil enligt schablon (18,50 km/h), ange beloppet. = 76	8. Kapitalunderlag för räntefördelning (positiv) <sup>3</sup> = 84
3. Ränteutgifter enligt kontrolluppgifter för år 2010 som dragits av i näringsverksamhet, ange beloppet = 77	9. Kapitalunderlag för räntefördelning (negativ) <sup>3</sup> = 85
4. Vid restvärdeavskrivning återförda belopp för av- och nedskrivning, försäkring och uträngering = 78	10. Positivt fördelningsbelopp som sparas till nästa års taxering <sup>3</sup> = 86
5. Årets begärda och tidigare års medgivna värdeminskningsskatt på byggnader som finns vid beskattningens utgång = 80	11. Kapitalunderlag expansionsfond (positiv) <sup>4</sup> =
6. Årets begärda och tidigare års medgivna värdeminskningsskatt på markanläggningar som finns vid beskattningens utgång = 81	

<sup>3</sup> Uppgift behövs bara lämnas av den som har redovisat räntefördelning i ruta R30 eller R31, eller som vid årets taxering har dragit till positiva fördelningsbelopp som sparas till nästa års taxering.  
<sup>4</sup> Uppgift behövs bara lämnas av den som vid beskattningens utgång har kvarvarande expansionsfond.

BLANKETT NE SIDAN 2 Se exempel Tage Tegel (NE förenklat bokslut)

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 anställd 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 reducera underlaget, under förutsättning att de finns kvar vid tidpunkten för beräkning av fördelningsunderlaget, det vill säga vid ingången av året.

73,7 procent av expansionsfonden vid 2010 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 2011 års taxering, kod 851/3. Vid 1999 års taxering skulle övergångsposten korrigeras i de fall fastigheten, ►





# Vem skattar för vad i ett handelsbolag?

För den som har handelsbolag kan det ibland vara svårt att veta vad som hör till handelsbolaget och vad som ska deklarerars 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 räkningsenliga avskrivningar av maskiner och inventarier med mera redovisas på **INK4** 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 INK4 sidan 2 kod 605 eller 606. Därefter görs skattemässiga justeringar på INK4 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 INK4 sida 2 görs vid kod 626 och 747.

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

Beträffande räntefördelning, expan-

sionsfond, 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

## 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

dödsbo över sin del av resultatet till blankett 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 delägareuppgifter 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 delägarens 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 2009 kod 790 och ränteförmånligt lån till delägaren eller närstående under år 2010 kod 791.

■ Vid negativt underlag vid 1995 års taxering beräknades en övergångspost, vilken läggs till som övergångspost, kod 792. Positivt sparad fördelningsbelopp som inte utnyttjats vid 2010 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 sparad 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 sparad till 2012 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 delägarens andel av det underskott som uppkommit i handelsbolagets verksamhet och som ska påverka andelens anskaffningsutgift, dels delägarens egna kostnader som inte ska påverka anskaffningsutgiften.

Andelens anskaffningsutgift ska beräknas varje år. Utgångspunkten är föregående års anskaffningsutgift. Till detta läggs delägarens 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 nettointäk-

ten från handelsbolaget, 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 delägare, 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.

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 vid någon av koderna 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 ÄR DITT BÄSTA DEKLARATIONSTIPS?



**Pelle Bergstrand,**  
ansvarig för  
fastighetsekonomi-  
tjänster, Deloitte:

– Högsta förvaltningsdomstolen har förklarat att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteinkomster till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Det är värt att fråga sin rådgivare om råd i dessa frågor så att föreningen inte betalar för hög skatt.

# Äkta, oäkta med mera – vi reder ut begreppen

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 bostadsrätts-havare beskattas på olika sätt beroende på om bostadsrättsföreningen anses vara ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag.

Så kallade äkta bostadsrättsföreningar, privatbostadsföretag, är förmånligast. Termerna privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag används genomgående nedan för att beteckna äkta respektive oäkta bostadsrättsförening.

### Vad är äkta och oäkta?

En fastighet som ägs av en bostadsrättsförening måste innehålla 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, det vill säga samma värderingsnormer som ligger till grund för fastighets-taxeringen.

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 litar

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 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 jämförliga 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 om en bostadsrättsförening är att anse som privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag görs 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.

Beskattningen 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, 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.

### Ränteintäkter

Ränteintäkter i ett privatbostadsföretag är skattefria till den del de hör till föreningens fastighet har Högsta förvaltningsdomstolen fastslagit i en dom (**se vidare viktigaste nyheterna på sidan 7**). Har

En fastighet som ägs av en bostadsrättsförening måste innehålla minst tre bostadslägenheter.

ett privatbostadsföretag andra inkomster än sådana som hör till fastigheten ska de tas upp, till exempel rörelse eller kapital. Privatbostadsföretag redovisar sin skattepliktiga inkomst av näringsverksamhet på blankett INK 2 sidan 1. Föreningen ska däremot ta upp och beskattas för kapitalintäkter som inte hör till fastigheten. Det kan vara utdelning på aktier eller kapitalvinster på värdepapper. Föreningen kan dra av kapitalkostnader såvida de inte hör till fastigheten. Det kan till exempel vara ränta på lån för inköp av aktier. Ränta på lån som är nedlagda och hänförliga till fastigheten får däremot inte dras av.

Beräkning av överskott eller underskott kan göras med hjälp av hjälpblankett (SKV 2195) som finns att hämta på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se). Blanketten ska inte lämnas in till skatteverket.

## Fördelade lån

Det går inte längre att göra skattemässigt avdrag för sina räntekostnader. Räntebidragen till bostadsrättsföreningar för nyproducerade bostäder och renoveringar är också borta. Medlemmen, privatpersonen, får däremot göra avdrag för sina räntekostnader med 30 procent upp till 100 000 kronor per person och år, därefter med 21 procent. I takt med att räntan stiger väljer allt fler bostadsrättsföreningar att bli skuldfria för att undvika högre månadsavgifter. (Se artikel sidan 27)

## Beskattning vid uthyrning

Bostadsrättsägare i ett privatbostadsföretag påförs ingen beskattning för eget eller närstående 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 med den del av årsavgiften som belöper på del som uthyrt, exklusive den andel av avgiften som avser kapitaltillskott till föreningen.

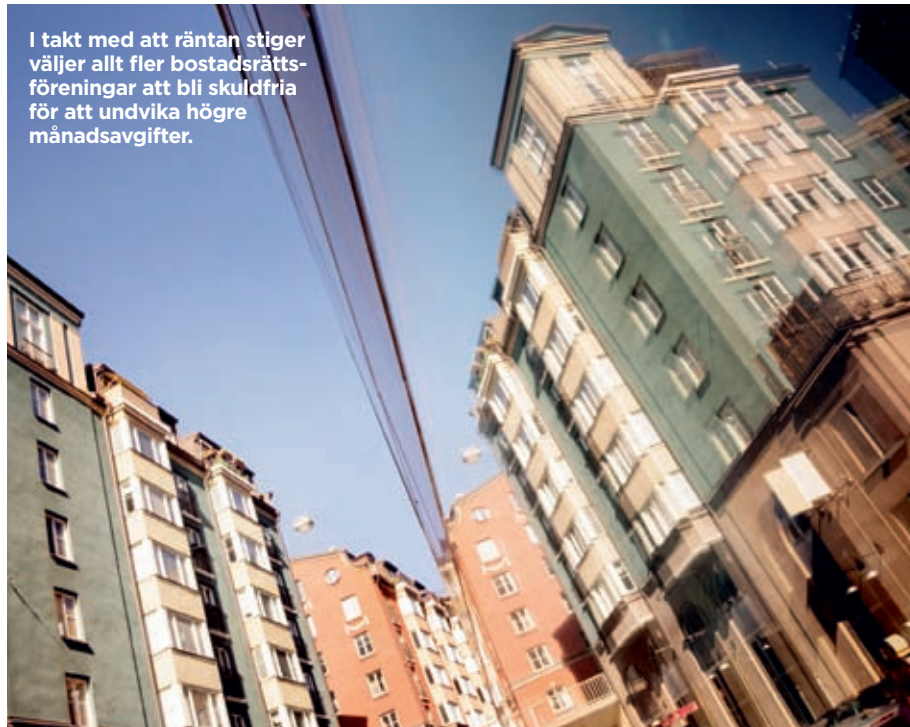
Om bostadsrätten hör till näringsverksamhet påförs inte bostadsrättshavaren någon skattepliktig förmån. Avdrag medges för inbetalningar till föreningen i den mån dessa är kostnader i näringsverksamheten. Om näringsverksamheten belastas med kostnader för en bostadsrätt som avser bostadsrättsägarens privata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

## Oäkta dubbelbeskattas

Oäkta bostadsföretag beskattas 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 normal-

I takt med att räntan stiger väljer allt fler bostadsrättsföreningar att bli skuldfria för att undvika högre månadsavgifter.



hyran 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, värde-minskningsavdrag 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 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 skatte-reduktion.

## 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 1 450 000 kronor per lägenhet vid 2011 års taxering. ●

# Snårig väg för att bli äkta

Genom att avyttra ett helt våningsplan från sin fastighet gick Sjömannen 7 i Stockholm från oäkta till äkta förening.

TEXT MARIA LUNDMARK FOTO MAGNUS GLANS

**M**IKAEEL PRINZELL är ordförande i den numera äkta bostadsrättsföreningen Sjömannen 7 i Stockholm. Fram till 2009 utgjordes allt för stor del av huset av kommersiella lokaler för att föreningen skulle få kalla sig äkta bostadsföretag. Det innebar att medlemmarna beskattades för skillnaden mellan en framräknad marknadsmässig hyra och den verkliga månadsavgiften.

Processen att bli äkta inleddes redan 2004 då styrelsen började se över möjligheterna att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning.

– En av förutsättningarna för medlemmarna i föreningen var att en ombildning inte fick påverka månadsavgifterna. För att det här skulle vara möjligt räknade vi med att sälja vindarna samt kontorslokalerna i samband med ombildningen, förklarar Mikael.

**EFTER JURIDISK RÅDGIVNING** från en revisionsbyrå och Fastighetsägarna bestämde sig Mikael Prinzell och styrelsekollegan Torsten Söderberg för att grunda en ekonomisk förening och avyttra en del av fastighetens kommersiella lokaler till den nya föreningen. Ingen förening hade tidigare lyckats ombilda sin fastighet på det här sättet, så flera frågetecken uppstod som skulle redas ut av skatterättsnämnden.

– Vi ville veta om det skulle göras någon uttagsbe-

skattning av den nybildade fastigheten och om ombildningen kunde betraktas som skatteflykt, förklarar Mikael Prinzell.

Ärendet gick ända upp till regeringsrätten som först i mitten av 2006 godkändes planerna på den tredimensionella ombildningen. Då började resan med den praktiska delen av ombildningen.

Torsten Söderberg kontaktade Lantmäteriet för att påbörja utredningen om vilka bitar av huset som skulle räknas till den ekonomiska föreningen för kommersiella lokaler respektive bostadsrätterna. Mätningarna var tvungna att göras på detaljnivå och rörde allt från vem som hade mest nytta av varje stuprör till hur stor andel av trapphuset som bostadsrättshavarna behövde.

– I dag är det här en normal process, men när vi ombildade hade det här regelverket inte prövats innan. Mycket av tiden gick åt bara till att vänta. I dag skulle en sådan här process förmodligen inte ta mer än högst tolv månader, säger Torsten Söderberg.

**EFTER TRE ÅRS PROCESS** kunde Sjömannen 7 titulera sig som äkta förening 2009 och medlemmarna är odelat nöjda med resultatet.

– Det är helt klart värt det. Vi kanske inte tjänar så mycket på det medan vi bor här, men det blir en stor skillnad om någon säljer sin bostadsrätt. Nu betalar vi i princip bara månadsavgift, säger Mikael Prinzell. ●

## SÅ BESKATTAS 3D-FÖRENINGAR

**MED PRIVATBOSTADSFÖRETAG** avses en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till minst 60 procent består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnaden som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Uppfylls inte dessa krav är föreningen att betrakta som ett oäkta bostadsföretag.

En fastighet omfattar en viss avgränsad del av markytan men kan i vissa fall också avgränsas på höjden och djupet – så kallade tredimensionella fastigheter. Exempelvis kan

en fastighet med kommersiella lokaler på ett våningsplan och bostäder på de övriga planen bilda två självständiga fastigheter med lokaler respektive bostäder.

En sådan uppdelning av en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening, antingen direkt av bostadsrättsföreningen eller indirekt genom en annan juridisk person, innebär ingen förändring när man beräknar om föreningen är ett privatbostadsföretag eller inte. Det har regeringsrätten fastslagit i RÅ 1999 not. 246.

Om det däremot är föreningens medlemmar som direkt äger fastigheten med lokalerna, sker bedömningen för varje juridisk person för sig, det fastslog Regeringsrätten 2006.

**I DETTA RÄTTSFALL** ansågs bostadsrättsföreningen Sjömannen 7 i Stockholm vara ett privatbostadsföretag. Detta eftersom föreningen, med tillämpningen av reglerna i fastighetsbildningslagen om tredimensionella fastigheter, låtit avskilja en del i sin fastighet som består av lokaler, och sedan





Det är helt klart värt det.

Mikael Prinzell  
ordförande i Sjömannen 7

överlåtit den nybildade fastigheten till underpris till en ekonomisk förening. Föreningen ägdes av medlemmarna i bostadsrättsföreningen i samma förhållande som i bostadsrättsföreningen.

Fastigheten är nu ägandemässigt och skattemässigt frikopplad från bostadsrättsföreningen.

Uttagsbeskattning ska ske för inkomst av näringsverksamhet när verksamheten helt eller delvis upphör. Regeringsrätten kom i dom 2008-12-10 målnr 1666-08) emellertid fram till att en förening inte ska uttagsbeskattas när den övergår till att vara ett privatbostadsföretag.

## Deklaration Bostadsrätt



### Lån på medlemmarna bra vid hög ränta

**EFTER ÄNDRADE** skatteregler har det blivit fördelaktigt att genom insatsökningar fördela föreningens befintliga lån på medlemmarna. Fördelen med att fördela lånen på medlemmarna är att den totala boendekostnaden för dem sjunker. De räntekostnader i föreningen som inte är avdragsgilla blir, om lånen tas över av en privatperson, avdragsgilla till 30 procent. Det beror på att insatsökningen ses som en anskaffningsutgift och är därför skattemässigt avdragsgill vid försäljning av bostadsrätten. För att genomföra detta krävs stämmobeslut med särskilda majoritetskrav och för det mesta även hyresnämndsbeslut. Fastighetsägarna rekommenderar också att man erbjuder ett alternativ för de medlemmar som vill ha en oförändrad situation.



### Färre innerstadsföreningar blir oäkta

**SÅSOM FRAMGÅR** av avsnittet om bostadsrätt ska bostadsrättsföreningens verksamhet till klart övervägande del (60 procent) bestå i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget för att betraktas såsom äkta. Vid viktningen ska man använda sig av bruksvärdeshyran för bostäderna och marknadshyran för lokalerna. I takt med att ekonomin i Sverige går bra höjs lokalyrorna och därmed blir de oäkta föreningarna flera.

Det senaste åren har dock lättnadsreglerna funnits som mildrat konsekvenserna av skattereglerna för de oäkta föreningarna. Det finns inget som pekar på att politikerna förlänger dessa regler när de upphör den 31 december 2011. De senaste åren har dock bruksvärdeshyran i innerstaden höjts mer än i övriga delar av Stockholm. Denna utveckling kommer sannolikt att fortsätta, vilket medför att utvecklingen att fler föreningar blir oäkta kan stanna av.

### VAD ÄR DITT BÄSTA DEKLARATIONSTIPS?



**Anders Johansson, skattejurist, KPMG tax:**

- Redovisar du ditt aktieinnehav i fastighetsförvaltande aktiebolag på deklarationsbilaga K10? Nyttillkommen domstolspraxis indikerar att detta ofta sker felaktigt och att de så kallade 3:12-reglerna i många fall inte ska tillämpas på sådana innehav. Alla utdelningar och kapitalvinster hänförliga till sådana innehav ska istället redovisas på blankett K12 och beskattas med en skattesats om 25 procent.

## ”Ljuga är värre än okunskap”

Kontrollera dina förtryckta uppgifter, stäm av din deklaration mot Skatteverkets offentliga checklista och håll dig till sanningen. Det är skatteinformatören Chatarina Svedhults bästa tips på vägen genom årets deklaration.

### Vad gör en skatteinformatör?

– Jag håller i informationsträffar där vi går igenom allt från försäljning av bostäder till deklara-tionsinlämningar för egna företagare. Jag är också ute i skolor och informerar elever om vad de ska tänka på när de börjar jobba.

### Trivs du bra?

– Ja, det är ett väldigt socialt jobb, och oftast en positiv kontakt med människorna man möter. Många inser att vi vill och försöker hjälpa till, det är jätteroligt. Skatteverket är faktiskt min första arbetsplats. Jag började för 25 år sedan men har kunnat byta arbetsuppgifter under årens lopp.

### Vad brukar du få mest frågor om på dina informationsträffar?

– Det blir mycket om försäljningar av bostäder. Förbättringsutgifter brukar vara knepigt, sen försöker vi hjälpa till att bena ut hur man gör kapitalvinstberäkningar. Vi har speciella informationsträffar för till exempel bostadsrättsföreningar. Hittar man inget som passar kan man alltid kontakta oss med önskemål om en informationsträff för till exempel ägare av hyresfastigheter.

### Hur håller man sig à jour om nya skatteregler?

– Det är ens eget ansvar att ta reda på vilka regler som finns och hur de fungerar. Man blir ganska bra påläst av att bara följa medierna. Vi på Skatteverket måste så klart vara bäst pålästa. Går tidningarna ut med någon stor förändring och vi inte har information förrän dagen efter blir det storm.

### Du har jobbat som granskare innan du blev informatör. Vilken är den vanligaste deklara-tionsmissen?

– Att man inte kontrollerar sina förtryckta uppgifter förrän efteråt. När folk redovisar

## FAKTA

### SÅ HITTAR SKATTEVERKET FIFFLET:

- **Skatteverket har** en lång rad olika kontroller som görs både maskinellt och manuellt för att hitta fel i deklara-tioner från både företag och privatpersoner. Ungefär ett 50-tal av kontrollerna är offentliga, resten är hemliga.
- **Syftet med kontrollerna** är att förebygga fel och att öka människors motivation att lämna in så korrekta uppgifter som möjligt redan från början.
- **Vissa kontroller** görs alltid automatiskt för den som deklarerar på internet. Skatteverket kan också besluta att granska ett visst antal blanketter extra noga, till exempel K5-bilagan som används vid försäljning av småhus.
- **I år satsar** Skatteverket bland annat på att utnyttja ett nytt informationsutbytesavtal med före detta skatteparadis och att se till att företag som tar emot kontant betalning följer den nya kassa-registerlagen.
- **Minst 25 procent** av årets alla företag som startar under 2011 ska aktivt kontaktas av Skatteverket för att hjälpa företagen att göra rätt från början.
- **Ett bra tips är** att checka av din deklaration mot årets offentliga kontroller för att undvika misstag eller onödiga frågor från Skatteverket. Du hittar checklistan på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)



OM:

### CHATARINA SVEDHULT

**Ålder:** 45 år. **Titel:** Skatteinformatör, tidigare deklara-tionsgranskare.

**Utbildning:** Ekonomi på gymnasienivå.  
**Det bästa med jobbet:** Omväxlingen!

bostadsförsäljningar är det många som flyttar över fel belopp till deklara-tionsblanketten. Det är missar som är jättelätta att undvika genom att fylla i K5-blanketten på nätet.

### Kan man alltså deklarerera även bostadsköp på nätet?

– Ja, uppgifter som till exempel försäljningsintäkter och gamla uppskov på vinstskatt är förifyllda. Det behöver man inte tänka på, allt görs automatiskt. Det försöker vi marknadsföra på våra informationsträffar för att få fler att deklarerera direkt på nätet.

### Finns det några nya regler för i år som man inte får glömma bort när man gör sin deklaration?

– Tittar vi på bostadsförsäljning har man tidigare kunnat söka uppskov på sin vinstskatt upp till 1 600 000 kronor. Nu är det 1 450 000 kronor som gäller. Uppskovet finns för att underlätta bytet och gäller så länge man äger den nya bostaden man köpt. Däremot måste man betala en schablon på 0,5 procent på uppskovet.

### Vad är det sämsta man kan göra när man deklarerar?

– Att ljuga. Vår uppfattning är att de flesta vill göra rätt för sig, men det händer att vi hittar undantag. Det kan handla om att ha förbättringsarbeten på 50 000 i sin förening men uppge att det är 100 000. Att ljuga är värre än okunskap eftersom det finns ett uppsåt. Vi kan utfärda skattetillägg, men handlar det om jättebelopp måste vi lämna över fallet till åklagare.

MARIA LUNDMARK

# Och snart dags igen

**Puh! Deklarationen är klar för i år. Ta en välbehövlig paus, men fundera också på vad som händer nästa år på skattefronten. För privata aktiebolag försvinner till exempel revisionsplikten om man har en omsättning under tre miljoner. Här ett par andra nyheter att ha koll på inför 2012.**

## SCHABLONSKATT I STÄLLET FÖR REAVINSTSKATT PÅ AKTIER

**Regeringen har remitterat en promemoria med förslag om en ny schablonbeskattad sparform, kallad investeringssparkonto.**

**SYFTET MED** investeringssparkontot är enligt förslaget att ge fysiska personer möjlighet att på ett enkelt sätt spara i finansiella instrument. Tillgångar som förvaras på kontot ska schablonbeskattas och kontoinnehavaren ska inte behöva redovisa varje kapitalvinst eller kapitalförlust i deklarationen.

Den schablonmässiga beskattningen av investeringssparkonto innebär enligt förslaget att kapitalvinster inte ska beskattas och kapitalförluster inte får dras av vid försäljning av finansiella instrument på kontot. Skattemodellen för investeringssparkontot bygger i stället på att en schablonmässig avkastning beräknas på ett kapitalunderlag och att denna avkastning sedan tas upp till beskattning som en kapitalinkomst. Den schablonmässiga avkastningen ska beräknas genom att man multiplicerar ett kapitalunderlag med statslåneräntan vid utgången av november året före beskattningsåret med tillägg av 0,75 procentenheter. Kapitalunderlaget ska enligt förslaget beräknas till en fjärdedel av dels värdet av sparandet vid ingången av varje kvartal, dels inbetalningar och överföringar av finansiella instrument som har gjorts till investeringssparkontot under respektive kvartal och dels värdet av finansiella instrument som överförts från någon annans investeringssparkonto under året.

Den beräknade schablonintäkten ska, som ovan nämnts, tas upp i inkomstslaget kapital och beskattas med den



**Efter nyår kan den nya sparformen investeringssparkonto, bli verklighet.**

vanliga skattesatsen för kapitalinkomster, det vill säga 30 procent. Schablonbeskattningen av tillgångarna kan enligt förslaget upphöra. Detta kan ske dels när investeringssparkontot upphör, dels om tillgångar överförs till ett konto som inte är ett investeringssparkonto eller, vad gäller kontanta medel, tas ut.

När schablonbeskattningen upphör ska ränta, utdelning och annan avkastning samt kapitalvinster på tillgångarna tas upp enligt de vanliga reglerna om beskattning i inkomstslaget kapital och utgifter och kapitalförluster får dras av. Anskaffningsutgiften för finansiella instrument och utländsk valuta som förvaras på kontot ska anses motsvara tillgångarnas marknadsvärde när kontot upphör.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 2012.

## Slopad revisionsplikt för småföretag

**FRÅN OCH MED** den 1 november 2010 har små privata aktiebolag rätt att välja om bolaget ska ha en revisor eller inte. Om bolaget uppfyller mer än ett av följande tre delvärden; antal anställda ska i genomsnitt vara fler än 3 personer, företaget ska ha en balansomslutning över 1,5 miljoner kronor och en nettoomsättning över 3 miljoner kronor måste det dock ha minst en auktoriserad eller godkänd revisor. Det samma gäller för ett handelsbolag i vilket en eller flera juridiska personer är delägare, och för en utländsk filial som uppfyller nämnda gränsvärden. Det krävs att den angivna nivån har uppnåtts två år i sträck.



## Höjd stämpelskatt för juridiska personer

**DEN 1 JANUARI 2011** höjdes stämpelskatten vid förvärv av fast egendom och tomträtter för vissa juridiska personer. Skatten höjdes från 3 till 4,25 procent och ska tillämpas på förvärv som sker efter den 31 december 2010. Den höjda stämpelskatten avses bidra till finansieringen av den slopade revisionsplikten för mindre företag. Skattehöjningen omfattar förvärv där förvärvaren är en juridisk person, dock inte en bostadsrättsförening, en stiftelse eller en ideell förening som bedriver allmännyttigt verksamhet, en kreditinrättning som är skyldig att åter avyttra egendomen eller ett dödsbo.

## Höjt schablonavdrag vid andrahandsuthyrning

**FRÅN OCH MED** den 1 januari 2011 höjs schablonavdraget vid andrahandsuthyrning av en privatbostadsfastighet eller en privatbostad från 12 000 kronor till 18 000 kronor per år. Höjningen tillämpas första gången vid 2012 års taxering.



## Sista chansen att tillämpa lätttnadsregeln

**ENLIGT EN NUMERA** upphävd regel var det möjligt att beräkna ett utrymme för skattefri del av utdelning på andelar i ett onoterat företag, ett så kallat lätttnadsbelopp. Lätttnadsregeln innebar att utdelning från föreningen skulle tas upp till beskattning endast till den del den översteg ett lätttnadsbelopp som utgjordes av summan av underlaget för lätttnadsbeloppet multiplicerat med 70 procent av statslåneräntan vid utgången av november året före beskattningsåret plus eventuellt sparad lätttnadsutrymme. Om det fanns något sparad lätttnadsutrymme skulle endast den del av vinsten som översteg detta tas upp till beskattning.

En delägare i en så kallad öökta bostadsrättsförening beskattas i inkomstslaget kapital för utdelning från föreningen det vill säga för skillnaden mellan hyresvärdet för lägenheten och erlagd avgift. Vid en försäljning av en andel i en öökta förening skall vinsten tas upp till beskattning. Lätttnadsregeln är som ovan nämnts numera upphävd men en delägare i en öökta bostadsrättsförening får tillämpa den till och med utgången av år 2011. Tillämpningen av regeln har förlängts vid ett tillfälle i avvaktan på att riksdagen uppdragit åt den dåvarande regeringen att tillsätta en utredning för att se över reglerna om bland annat öökta bostadsrättsföreningar men den nuvarande regeringen har vare sig aviserat någon utredning eller någon ytterligare förlängning av tillämpningen av lätttnadsregeln.



## Ny beskattning ska gynna företagande och i

**Regeringen har beslutat tillsätta en kommitté som får till uppdrag att se över beskattningen av bolag.**

**SYFTET MED UTREDNINGEN** är att beskattningen utformas så att företagande, investeringar och sysselsättning gynnas. Uppdraget fokuserar främst på aktiebolag men även handelsbolag och enskilda näringsidkare kan komma att omfattas av generella förslag. Kommittén ska bland annat undersöka olika möjligheter att minska beskattningen av riskkapital i bolagssektorn och göra villkoren mer lika för finansiering med eget och lånat kapital. I uppdraget ingår också att föreslå regeländringar för att skydda den svenska bolagsskattebasen. Samtidigt vill regeringen att Sverige ska vara attraktivt för realin-

vesteringar, för lokaliseringar av moderbolag och huvudkontor samt för entreprenörer som vill starta och driva företag.

För att förbättra den skattemässiga neutraliteten mellan eget och lånat kapital samt för att bredda bolagsskattebasen aktualiseras i direktiven frågan om hur begränsningar av möjligheten att göra ränteavdrag tillsammans med åtgärder för att stärka det egna kapitalet skulle kunna bidra till ökad motståndskraft hos företagen och till stabila skatteintäkter.

Kommittén ska undersöka om det är lämpligt att ta fram mer generellt utformade regler som begränsar



ränteavdragen och om skattelättnader för eget kapital bör införas samt lämna förslag i dessa delar. Kommittén ska också lämna förslag på skatteincitament för att stimulera tillgången på riskvilligt kapital.

Kommittén bör enligt direktiven särskilt uppmärksamma kravet på att svenska skatteregler ska vara EU-rättsligt hållbara och försvarbara. Även möjligheten att införa källskatt på räntebetalningar till mottagare i andra länder – såväl bolag som fysiska personer – ska bedömas samt eventuella förslag på regler om detta tas fram. Vidare ska reglerna om koncernbidrag samt behovet av reglerna om underprisöverlåtelser utvärderas och, om det bedöms

# SÅ BERÄKNAS DIN SKATT FÖR 2011



**DEN BESKATTNINGSBARA** förvärvs-inkomsten beräknas genom att man från den taxerade inkomsten drar 25 procent av allmän pensionsavgift samt grundavdrag. Allmän pensionsavgift utgår med sju procent på inkomst av aktiv näringsverksamhet, men högst 29 400 kr. Alla skattskyldiga som betalar allmän pensionsavgift får en skattereduktion med 100 procent av avgiften.

Det sker ingen förändring avseende jobbskatteavdraget under 2011. Det beräknas således på samma sätt som för 2010.

Skattelättnaden lämnas i form av en skattereduktion för skattepliktiga inkomster av anställning och aktiv näringsverksamhet (arbetsinkomster). Från och med den 1 januari 2010 har avdraget förstärkts ytterligare ett steg och innebär ett skatteavdrag på upp till cirka 1 800 kr per månad.

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 pris-

basbelopp är skillnaden mellan 1,868 prisbasbelopp (79 200 kr) och grundavdraget.

I båda fallen multipliceras underlaget med skattesatsen för kommunal inkomstskatt för att få fram skattereduktionen.

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

### BRA ATT KÄNNA TILL:

- Procentsatserna för beräkning av positivt respektive negativt räntefördelningsbelopp är 7,84 respektive 3,87 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.

## SÅ BERÄKNAS INKOMSTSKATTEN

383 000	383 001- 548 300	548 301-
kommunal skatt	kommunal + statlig ink. skatt 20%	kommunal + statlig ink. skatt 25%

### AKTIV VERKSAMHET

#### Egenavgift

Födda 1946–1984	28,97 %
Födda 1985–	14,88 %
Födda 1938–1945	10,21 %

### PASSIV VERKSAMHET

#### Särskild löneskatt på förvärvsinkomster

Födda 1937 och tidigare	0,00 %
Alla som har passiv näringsverksamhet	24,26 %

## investeringar

lämpligt, ska kommittén lämna förslag till förändringar. Kommittén ska även belysa de svenska reglerna om avdrag för forskning och utveckling och lämna förslag på skatteincitament för detta. Slutligen ska kommittén undersöka behovet av förändringar av de skatteadministrativa reglerna och lämna behövliga författningsförslag även på detta område.

I ett delbetänkande, som ska lämnas senast den 31 januari 2012 ska kommittén lämna förslag på skatteincitament för riskkapital. Vidare ska kommittén lämna förslag på skatteincitament för FoU i ett delbetänkande som ska lämnas senast den 1 oktober 2012. Kommittén ska redovisa det slutliga uppdraget senast den 1 november 2013.

## Fastighetsavgifter vid 2012 års taxering

- **FLERBOSTADSHUS** – fastighetsavgiften är 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock maximalt 0,4 procent av taxeringsvärdet.
- **SMÅHUS** – fastighetsavgiften är 6 512 kronor per värderingsenhet, dock maximalt 0,75 procent av taxeringsvärdet. Oftast räknas ett hus som en värderings-



enhet, men finns intilliggande lokaler, ekonomibyggnader eller ytterligare hus kan fastigheten delas upp i flera värderingsenheter.

- **NYUPPFÖRDA BOSTADSFÄSTIGHETER** – ingen fastighetsavgift utgår de första fem åren. År sex till tio ska ägaren betala halva avgiften. Vid 2012 års taxering utgår full fastighetsavgift för bostadshyreshus med värdeår 2000 eller tidigare. För bostadshyreshus med värdeår 2001–2005 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** – här utgår som tidigare en fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet.

**ANNONS**