

**Information från styrelsen om äkta/oäkta förening**

Som vi informerade om på årsmötet har föreningen under året av Skatteverket bedömts som en oäkta bostadsrättsförening. Skatteverket har börjat fokusera mer på att granska om föreningarna ute i landet verkligen kan klassas som äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har tagit hjälp av en extern jurist för att reda ut om föreningen är äkta eller oäkta. Efter omfattande utredningsarbete har vi fått svar från juristen att deras bedömning är att föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Styrelsen har därför beslutat att inte överklaga Skatteverkets bedömning. Vi vill informera er medlemmar om vad statusen är just nu samt hur vi kommer att jobba vidare med detta.

**Vad är en äkta/oäkta förening?**Vad som är en äkta eller oäkta förening är inte alltid enkelt att bedöma. Den enkla förklaringen är att en äkta förening är en förening där minst 60 % av intäkterna kommer från bostadsintäkter. Uppnås inte dessa 60 % är föreningen oäkta. Det finns även undantag från denna regel, bland annat den så kallade garantiregeln. Mer om detta går att läsa i Skatteverkets broschyr om skatteregler för bostadsrättsföreningar. Det är vanligt att en förening klassas som oäkta bostadsrättsförening om föreningen får in en hel del intäkter från lokaler, till exempel genom butikslokaler.

**Vad blir det för skillnad om föreningen är äkta/oäkta?**
Frågan om föreningen är äkta eller oäkta påverkar föreningens inkomstdeklaration. Frågan påverkar också de skattemässiga konsekvenserna för den enskilde medlemmen vid deklarationen och en eventuell försäljning av bostadsrätten. Vid en försäljning med vinst av en äkta bostadsrätt kan medlemmen få uppskov med att betala skatten. I en oäkta förening får man inget uppskov och skatten blir högre. Om årsavgiften för en bostadsrätt är lägre än den som Skatteverket satt som bruksvärdeshyra för området så kan medlemmen även bli tvungen att betala en uttagsskatt på mellanskillnaden mellan bruksvärdeshyran och den faktiska årsavgiften. Skatteverket kontaktar er skriftligt om det skulle vara aktuellt i år. Föreningen/Riksbyggen är i och med detta skyldiga att lämna kontrolluppgifter varje år på den faktiska årsavgiften som medlemmarna betalar. Medlemmarna är alltså inte tvungna att själva räkna ut hur mycket uttagsskatt som ska betalas till följd av att de bor i en oäkta bostadsrättsförening, men medlemmen kommer att behöva deklarera detta förmånsbelopp i sin inkomstdeklaration för det aktuella året. Från och med nästa år kommer beloppet finnas förtryckt i deklarationen. Föreningen/Riksbyggen lämnar precis som tidigare även kontrolluppgifter till Skatteverket vid försäljning av en bostadsrätt.

**Vad händer nu?**

Föreningens inkomstdeklaration och kontrolluppgifter gällande uttagsskatt är inskickade till Skatteverket. Medlemmarna i föreningen kommer att få ett beslut från Skatteverket med instruktioner som förklarar hur medlemmen ska göra. Styrelsen kommer under året att undersöka vilka möjligheter som finns för att få föreningen att bli äkta igen.

**Som framgår redan av detta informationsblad är dessa skattefrågor komplicerade. Vid försäljning av en bostadsrätt är det bäst att kontakta Skatteverket och tillsammans med dem gå igenom så att det blir rätt i era privata deklarationer. Var och en ansvarar själv för sin deklaration.**