

Bakgrund

Furusunds Samfällighetsförening (Föreningen) förvaltar gemensamhetsanläggningen Furusund ga:1 som anses inrättad enligt anläggningslagen. Sedan Föreningen under 2008 har sålt två mindre markområden har fråga uppkommit om Föreningen eller ägarna till de i samfälligheten ingående fastigheterna är skattskyldiga för eventuell kapitalvinst.

Gällande rätt

Samfällighets skatterättsliga karaktär

Av 6 kap 6 § inkomstskattelagen framgår att en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening eller motsvarande kan beskattas på två olika sätt; antingen hos den juridiska person som förvaltar samfälligheten – föreningsbeskattning – eller hos ägarna till delägarfastigheterna – delägarbeskattning.

För att en samfällighet ska vara föreningsbeskattad ställs tre krav som samtliga ska vara uppfyllda. Samfälligheten skall vara förvaltd av en svensk juridisk person som har bildats enligt en författning eller på liknande sätt. Samfälligheten ska dessutom vara en mark- eller regleringssamfällighet. Slutligen krävs det att samfälligheten är en särskild taxeringsenhet vid fastighetstaxeringen.

Om inte samtliga tre nämnda kriterier är uppfyllda är samfälligheten delägarbeskattad.

Föreningsbeskattning

En samfällighetsförening beskattas enligt samma principer som ett aktiebolag. Till skattepliktiga intäkter hör t ex ränteintäkter, driftsbidrag eller avgifter från delägarna avsedda att täcka föreningens löpande kostnader. Om delägarna lämnar anläggningsbidrag räknas dessa som tillskott och påverkar endast föreningens eget kapital. Föreningen beskattas även för eventuella kapitalvinster.

En föreningsbeskattad samfällighetsförening har rätt till avdrag för den utdelning som den lämnar till sina delägare.

Delägarbeskattning

När det gäller delägarbeskattade samfälligheter sker beskattningen hos ägarna till delägarfastigheterna. Hur beskattningen för den enskilde fastigheten skall ske beror på om delägarfastigheten är en privatbostadsfastighet, dvs småhus, en näringsfastighet, dvs en hyresfastighet eller en jordbruksfastighet eller om fastighetsägaren är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Om delägarfastigheten är en **privatbostadsfastighet**, dvs en vanlig en- eller tvåfamiljsfastighet beskattas ägaren för inkomster från samfälligheten som inkomst av kapital. Ränteinkomster från samfälligheten behöver endast tas upp till den del de överstiger 600 kr per delägarfastighet.

Utöver ränteinkomster som samfälligheten fått, ska delägaren även redovisa sin andel av samfällighetens eventuella hyresinkomster och ersättningar vid försäljning av naturtillgångar. Inkomsterna redovisas som om de betalats till delägaren direkt. Avdrag medges för om beskattningsåret 2009 med 12 000 kr per fastighet. Tidigare var beloppet 4 000kr. Avdraget får inte överstiga intäkten. Från hyresinkomster medges dessutom ett schablonavdrag med 20 procent av intäkten för upplåtelsen.

I fråga om fastighetens andel i samfällighetens kapitalvinster och kapitalförluster tillämpas vad som skulle ha gällt för fastighetsägaren vid en avyttring. Om samfälligheten säljer mark gäller reglerna om försäljning av privatbostadsfastighet. Omkostnadsbeloppet – anskaffningskostnaden med tillägg för förbättringskostnader – beräknas i sådant fall enligt reglerna för delavyttring. Några andra avdrag än de som gäller för kapitalvinstberäkningen medges inte.

I det fall mark eller andel i samfällighet har överförts genom fastighetsreglering anses detta som en avyttring om överföringen helt eller delvis sker mot kontant ersättning. Kapitalvinstbeskattning utlöses inte vid rent byte av mark. Om ersättning ges både i kontanter och i mark beskattas endast den del av vinsten som avser kontantersättningen. Är den kontanta ersättningen högst 5 000 kr ska kapitalvinsten inte tas upp. Speciella regler gäller för delägaren vid en framtida beräkning av omkostnadsbeloppet vid en försäljning av den egna fastigheten.

Är delägarfastigheten en **näringsfastighet** gäller motsvarande regler som för privatbostadsfastigheter vad avser löpande inkomster med den skillnaden att intäkterna redovisas i inkomstslaget näringsverksamhet. Även näringsfastigheter har ett fribelopp på 600 kr.

Kapitalvinster och kapitalförluster från samfälligheten ska av ägaren till delägarfastigheten redovisas enligt de regler och i det inkomstslag som skulle ha gällt för delägaren vid en egen försäljning. En fysisk person redovisar således vinsten i inkomstslaget kapital medan ett aktiebolag redovisar kapitalvinsten i inkomstslaget näringsverksamhet.

Reglerna vid fastighetsreglering är desamma som har redovisats ovan för privatbostadsfastigheter.

Om delägarfastigheten ägs av ett **privatbostadsföretag** gäller särskilda regler avseende löpande inkomster. Kapitalvinster är skattepliktiga vilket medför att om samfälligheten säljer t ex mark ska kapitalvinsten redovisas som om privatbostadsföretaget självt hade sålt marken.

Reglerna vid fastighetsreglering är desamma som har redovisats ovan för privatbostadsfastigheter.

Skattemässiga bedömningar

Mot bakgrund av att samfälligheten inte utgör en särskild taxeringsenhet vid fastighetstaxeringen är reglerna om föreningsbeskattade samfälligheter inte tillämpliga på Föreningen. Beskattningen av samfälligheten skall i stället ske direkt hos delägarna. Det kan framhållas att värdet av samfälligheten ingår i respektive delägarfastighets taxeringsvärde.



Private & Confidential

FurusundsSamfällighetsförening
Skatterättslig status
2009-03-13

Beskattningen skall således ske enligt de regler som har redovisats ovan för delägarbeskattade samfälligheter.

Stockholm som ovan

KPMG AB

Hans Eklund