**Om äkta och oäkta bostadsrättsföreningar**

En av de svårare frågorna är den om **äkta och oäkta bostadsrättsförening**.

Skatteverkets beteckningar är (äkta) **privatbostadsföretag** respektive **oäkta bostadsföretag**. *Men i bägge fallen handlar det om vanliga bostadsrättsföreningar*. Skillnaden är att de **beskattas** olika. Annars är det ingen skillnad. Bägge lyder under bostadsrättslagen och har likadana stadgar, och det är ingen skillnad att bo i en oäkta bostadsrättsförening jämfört med en äkta, det är samma skyldigheter och samma rättigheter. Skillnaden är **beskattningen**, och det gäller både beskattningen av föreningen och beskattningen av den enskilde bostadsrättshavaren.

För att en bostadsrättsförening ska klassas som **äkta** (äkta privatbostadsföretag) så måste minst ***60% av intäkterna avse bostäder med bostadsrätt, innehavda av privatpersoner****.* Men detta är en förenkling, för det är egentligen taxeringsvärdets fördelning på bruksvärdeshyror och marknadshyror som avgör.

Man kan vända på det och säga så här: om bostadsrättsföreningens intäkter till mer än 40% kommer från lokaler, hyreslägenheter och juridiska personer, är det risk att föreningen skattemässigt blir klassad som **oäkta**. Då beskattas föreningen som en **näringsfastighet**, som ett affärsdrivande företag, vilket i detta sammanhang blir ganska ofördelaktigt.

En **typisk oäkta bostadsrättförening** har ett centralt läge och har stora kontors- och affärslokaler, och/eller har ett stort antal hyreslägenheter.

Vi kan här inte gå in på alla skatteregler i detalj , dessa är ganska snåriga, utan bara ta upp frågan hur det påverkar en presumtiv köpare. Det finns två viktiga aspekter:

**1. Bostadsrättshavaren kan bli förmånsbeskattad**  för skillnaden mellan faktisk månadsavgift och en tänkt normalhyra. Om bostadsrättshavaren bor billigt betraktas det alltså som en förmån som ska beskattas. I praktiken blir det dock sällan så, eftersom det finns begränsningar, s k **lättnadsregler**. Dessa lättnadsregler är tillfälliga och provisoriska, men har ändå förlängts att gälla år efter år. Nu kanske de dock kommer att upphöra (se **Tillägg** längst ner i denna lektion).

**2.** Den som flyttar **till** eller **från** en bostadsrätt i en oäkta förening har **inte rätt att tillämpa uppskovsreglerna** för byte av bostad. Detta kan för vissa personer ha stor betydelse och här måste var och en göra sin egen bedömning utifrån den egna situationen.

Det finns också **fördelar** med en oäkta bostadsrättsförening. Just att de har så stora inkomster från hyreslokaler och hyreslägenheter gör att medlemmarnas boende “subventioneras”, och månadsavgiften kan hållas låg. Men det har också en baksida, en risk. Är föreningen mycket beroende av dessa intäkter, t ex från en stor affärslokal, så kan det slå mycket hårt om den plötsligt skulle bli outhyrd.

En oäkta förening kan bli äkta, och tvärtom, om förhållandena förändras. Vissa föreningar som ligger i gränszonen skriver ibland att de “planerar att bli äkta”. Ta detta med en stor nypa salt, det är inte säkert att det blir så. Det är skattemyndigheten som avgör, och de kanske gör en helt annan bedömning än styrelsen.