

Skatteregler för samfälligheter

Broschyren behandlar de skattefrågor som är aktuella för samfälligheter och deras delägare. Här behandlas således, förutom inkomstskattefrågor, även deklara-tions- och kontrolluppgiftsskyldighet, registrering hos Skatteverket, arbetsgivaravgifter och källskatt samt mervärdesskatt.

För dig som behöver veta mer, finns hänvisningar till ytterligare information i broschyren.

Innehållsförteckning

Definitioner 2	Övriga skatter och avgifter 10
Aktuella lagar 2	Fastighetsskatt 10
Vad är en samfällighet och hur förvaltas den? 3	Kommunal fastighetsavgift 11
Vad är en samfällighet 3	Särskild löneskatt på pensionskostnader 11
Lagar som reglerar förvaltningen av samfälligheter 4	Avkastningsskatt 12
Bokföringsskyldighet 5	Moms 12
Näringsverksamhet 5	Arbetsgivarredovisning 12
Tillgångar 5	Registrering hos Skatteverket 13
Löpande bokföring 5	Betalning av preliminär skatt 13
Räkenskapsår 6	Deklarationsskyldighet 13
Hur räkenskaper ska avslutas 6	Delägarbeskattad samfällighet 13
Fastighetstaxering 7	Föreningsbeskattad samfällighet 13
Inkomstbeskattning 7	Kontrolluppgiftsskyldighet 14
Delägarbeskattade samfälligheter 7	Ersättning för utfört arbete 14
Föreningsbeskattade samfälligheter 9	Övrig kontrolluppgiftsskyldighet 14
	Rättelse av tidigare inlämnad kontrolluppgift 15
	Uppgifter som ska lämnas till delägarna 15
	Aktuella broschyrer 16

Definitioner

I broschyren används olika begrepp för att klargöra dels hur föreningen beskattas dels förvaltas:

Beskattning av samfälligheter: I broschyren används följande två begrepp för att ange hur samfällighetens inkomster beskattas:

- **Delägarbeskattad samfällighet:** Beskattningen sker hos ägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten. Läs mer under rubriken "Inkomstbeskattning" på sidan 7. En samfällighet kan vara delägarbeskattad även om den förvaltas av en samfällighetsförening.

- **Föreningsbeskattad samfällighet:** En samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening eller motsvarande, och där den juridiska personen (föreningen) beskattas för samfällighetens intäkter och kostnader. Läs mer under rubriken "Inkomstbeskattning" på sidan 7.

Förvaltning av samfälligheter: Beskattningsbegreppen ovan ska inte sammanblandas med de begrepp som används för att ange hur samfälligheten förvaltas:

- **Delägarförvaltd samfällighet:** En samfällighet som förvaltas direkt av delägarna.

- **Föreningsförvaltd samfällighet:** En samfällighet som förvaltas av en särskilt bildad samfällighetsförening eller motsvarande.

Övriga definitioner

Anläggningsbidrag: Bidrag som delägarna lämnar för att köpa eller utöka samfälligheten eller för att göra andra investeringar.

Beskattningsår: För fysiska personer är beskattningsåret *kalenderåret* närmast före taxeringsåret. För bokföringsskyldiga juridiska personer är det *räkenskapsåret* närmast före taxeringsåret. För juridiska personer som inte är bokföringsskyldiga är det i stället *kalenderåret* närmast före taxeringsåret.

Delägare: Ägare av delägarfastighet.

Delägarfastighet: Fastighet som har del i samfällighet.

Driftsbidrag: Bidrag som delägarna lämnar för betalning av samfällighetens löpande kostnader.

Näringsfastighet: Fastighet som inte är en privatbostadsfastighet.

Privatbostadsfastighet: Ett småhus som är inrättat till bostad åt en eller två familjer och som ägs av en fysisk person. En fastighet som ägs av en juridisk person kan aldrig vara en privatbostadsfastighet. Småhuset ska eller vara avsett att användas för permanent- eller fritidsboende av ägaren eller närstående personer till ägaren. En obebyggd tomt klassas som en privatbostadsfastighet om den är avsedd att bebyggas med en permanent- eller fritidsbostad för ägaren eller ägarens närstående.

Privatbostadsföretag: Avser bl.a. en svensk ekonomisk förening, vanligen en bostadsrättsförening, vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Kallades tidigare äkta bostadsföretag.

Samfällighet: Egendom – mark, anläggning eller rättighet – som tillhör eller är gemensam för flera fastigheter.

Samfällighetsförening: Juridisk person som enligt lag om förvaltning av samfälligheter får förvalta en samfällighet. Innan lagen trädde i kraft 1973 kunde även andra juridiska personer än föreningar bildas för förvaltning av samfälligheter. Sådana förvaltare förekommer fortfarande i viss utsträckning.

Taxeringsår: Det kalenderår under vilket Skatteverket meddelar taxeringsbeslut om årlig taxering.

Utgifts- och inkomststat: Sammanställning av samfällighetsföreningens beräknade utgifter och inkomster som upprättas av styrelsen och som ska godkännas av föreningsstämman.

Aktuella lagar

Lag om kommunal fastighetsavgift, SFS 2007:1398

Fastighetstaxeringslag, SFS 1979:1152

Inkomstskattelag, SFS 1999:1229

Lag om självdeklaration och kontrolluppgifter, SFS 2001:1227

Mervärdesskattelag, SFS 1994:200

Skattebetalningslag, SFS 1997:483

Bokföringslag, SFS 1999:1078

Årsredovisningslag, SFS 1995:1554

Fastighetsbildningslag, SFS 1970:988

Lag om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150

Lag om häradsallmänningar, SFS 1952:166

Lag om allmänningssskogar i Norrland och Dalarna, SFS 1952:167

Lag om fiskevårdsområden, SFS 1981:533

Lag om viltvårdsområden, SFS 2000:592

Lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet, SFS 1998:812

Anläggningslag, SFS 1973:1149

Vad är en samfällighet och hur förvaltas den?

Broschyren behandlar i första hand skattefrågor för samfälligheter. För att lättare förstå skattereglerna, lämnas nedan en kortare redogörelse över de olika lagar som reglerar hur samfälligheter bildas och förvaltas. Denna redogörelse är inte på något sätt uttömmande. För en fördjupning hänvisas till den litteratur som finns på området.

Vad är en samfällighet?

Med samfällighet menas egendom som tillhör flera fastigheter. Varje fastighets andel i samfälligheten kan därför beskrivas som en integrerad del av fastigheten. Den kan överlätas endast i samband med att delägarfastigheten överläts eller att andelen avskiljs genom en lantmäteriförrättning.

Fastighetens del i samfälligheten uttrycks i ett andelstal som i normalfallet bestäms när samfälligheten bildas. Andelstalen ligger till grund för hur kostnader för drift och underhåll ska fördelas. Man skiljer mellan

- marksamfälligheter
- gemensamma anläggningar
- övriga samfälligheter, som rättighetssamfälligheter, äldre rättighetssamfälligheter och övriga rättigheter.

Marksamfälligheter

Till marksamfälligheter räknas äldre samfälligheter, t.ex. häradsallmänningar, allmanningsskogar, besparingsskogar, sockenallmänningar samt samfällad mark som vid fastighetsbildning avsatts för gemensamt behov. Idag bildas marksamfällighet genom fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen.

Vissa äldre samfälligheter förvaltas enligt särskilda lagar, t.ex. häradsallmänningslagen och lagen om allmanningsskogar i Norrland och Dalarna.

Gemensamma anläggningar

En gemensam anläggning hör till flera fastigheter gemensamt och ska tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för dessa fastigheter. Till skillnad från marksamfällighet är det här inte fråga om mark utan en gemensam anläggning består av en anläggning som är utförd på eller i marken. Gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen genom en lantmäteriförrättning och kan bestå av gemensam lekplats, parkeringsplats, garage, vatten- och avloppsanläggning, väg samt brygga. Vägsamfälligheter för vägar utanför planlagt område bildades tidigare enligt lagen om enskilda vägar, men bildas idag enligt anläggningslagen och utgör gemensamhetsanläggningar.

Regler om gemensamma anläggningar inom vattenlagstiftningens område finns numera i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Som exempel kan nämnas markavvattnings-, bevattnings- och vattenregleringssamfälligheter.

Övriga samfälligheter

Rättighetssamfälligheter

Rättighetssamfälligheter består av rättigheter som hör till flera fastigheter gemensamt, t.ex. gemensam jakt enligt jaktlagen, samfällt fiske enligt lagen om rätt till fiske samt samfällda servitut och liknande rättigheter som tillkommit enligt fastighetsbildningslagen.

Viltvårds- och fiskevårdsområden

Fiskevårdsområden och viltvårdsområden är rättighetssamfälligheter som bildas enligt lagen om fiskevårdsområden respektive lagen om viltvårdsområden.

Man behöver inte äga en fastighet i ett fiskevårds- eller viltvårdsområde för att få vara med i dess fiskevårds- eller viltvårdsområdesförening. Det räcker att man t.ex. har beviljats fiske- eller jakträtt i området.

På övriga samfälligheter, förutom viltvårdsområden och fiskevårdsområden, tillämpas lagen om förvaltning av samfälligheter, se under rubriken "Lagar som reglerar förvaltningen av samfälligheter" på sidan 4.

• Viltvårdsområden

För viltvårdsområden gäller att två eller flera fastigheter kan sammanföras till ett viltvårdsområde. Syftet med ett sådant är samordning av jakten och åtgärder till skydd och stöd för viltet. För att kunna genomföra samordningen bildar fastighetsägarna en viltvårdsområdesförening.

Länsstyrelsen beslutar om bildandet av viltvårdsområdet och fastställer också stadgarna för viltområdesföreningen. Efter ansökan tilldelas organisationsnummer av Skatteverket. För viltvårdsområdesföreningen ska finnas en styrelse. Föreningen blir en juridisk person när stadgar antagits och styrelse utsetts. Medlemmarna deltar i föreningens angelägenheter på en föreningsstämma.

• Fiskevårdsområden

Fiske som tillhör två eller flera fastigheter kan sammanföras till ett fiskevårdsområde. Syftet med ett sådant område är att samordna fisket och fiskevärden och främja fiskerättsinnehavarnas gemensamma intressen. Fiskerättsinnehavarna kan bilda en fiskevårdsområdesförening för att kunna sköta fiskevårdsområdet.

Länsstyrelsen beslutar om bildandet av ett fiskevårdsområde och fastställer även stadgarna för fiskevårdsområdesföreningen. Fiskevårdsområdesföreningen blir en juridisk person när stadgar antagits och styrelse utsetts. Efter ansökan tilldelas organisationsnummer av Skatteverket. Medlemmarna deltar i fiskevårdsområdesföreningens angelägenheter på en fiskestämma.

Lagar som reglerar förvaltningen av samfälligheter

Lagen om förvaltning av samfälligheter reglerar hur samfälligheter ska förvaltas. Denna lag gäller för alla typer av samfälligheter, gemensamhetsanläggningar, samfällda rättigheter (t.ex. samfällid jakt och samfällt fiske) och samfällid mark. Vissa samfälligheter förvaltas dock enligt andra lagar: mark som avser häradsallmänningar, sockenallmänningar och allmänningsskogar, vissa äldre samfälligheter inom byar, fiskevårdsområden, viltvårdsområden, samfälligheter som bildats enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och som inte ombildats till samfällighetsförening. Även vägföreningar och vägsamfälligheter förvaltas numera enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Detta gäller även vattenregleringssamfälligheter som bildats enligt vattenlagen eller lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Vattenregleringssamfälligheter som bildats enligt äldre vattenlagen förvaltas enligt denna lag om inte delägarna beslutat att i stället tillämpa lagen om förvaltning av samfälligheter.

Lagen om förvaltning av samfälligheter anvisar två former för förvaltning av samfälligheter: föreningsförvaltning och delägarförvaltning.

Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning innebär att en samfällighetsförening bildas, oftast i samband med lantmäteriförrättningen. Ändamålet med föreningen är att förvalta den samfällighet som samtidigt bildas utan att äganderätten till samfälligheten övergår från delägarna till samfällighetsföreningen.

Samfällighetsföreningar registreras och tilldelas organisationsnummer av lantmäteriet och blir en juridisk person i och med registreringen. För att få registreras krävs att föreningen har antagit stadgar och utsett en styrelse. Stadgarna måste följa lagen om förvaltning av samfälligheter och överensstämma med beslutet från lantmäteriförrättningen.

Vilka som företräder en samfällighetsförening framgår av samfällighetsföreningsregistret hos lantmäteriet.

Medlemskapet i samfällighetsföreningen följer med ägarskapet till en delägende fastighet. Vid överlåtelse av fastigheten, upphör medlemskapet automatiskt för säljaren av fastigheten och köparen blir automatiskt medlem i föreningen.

Medlemmarna deltar i föreningens angelägenheter på föreningsstämma, som är föreningens beslutande organ. Besluten fattas genom majoritetsbeslut. Föreningsstämman fattar också beslut om vilka avgifter delägarna ska betala för förvaltningen. Avgifternas storlek framgår sedan av den debiteringslängd som upprättats utifrån en utgifts- och inkomststat. Med detta menas en sammanställning av samfällighetsföreningens beräknade utgifter och inkomster som upprättas av styrelsen och som ska godkännas av föreningsstämman. Denna förvaltningsform är den vanligaste.

Delägarförvaltning

Delägarförvaltning kommer i fråga främst för mindre samfälligheter. Vid delägarförvaltning krävs att delägarna är överens om alla förvaltningsåtgärder. För vägsamfälligheter som bildats enligt äldre bestämmelser och som inte är juridiska personer, föreligger delägarförvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. En delägarförvaltnings samfällighet kan övergå till föreningsförvaltning endast genom att bilda en samfällighetsförening.

Bokföringsskyldighet

Huvudregeln är att juridiska personer alltid är bokföringsskyldiga. I detta sammanhang gäller det häradsallmänningar, sockenallmänningar, gemensamhetsskogar m.fl. Bokföringsskyldigheten inträder från och med den tidpunkt när den juridiska personen kan förvärva rättigheter och ta på sig skyldigheter.

Samfällighetsföreningar (som är bildade enligt lagen om förvaltning av samfälligheter), viltvårdsområdesföreningar och fiskevårdsområdesföreningar är dock bokföringsskyldiga endast om någon eller några av följande förutsättningar är uppfyllda:

- Föreningen bedriver näringsverksamhet.
- Värdet av föreningens tillgångar enligt balansräkningen överstiger gränslöppet 1,5 miljoner kr.
- Moderföretag i koncern.
- Stadgarna anger att redovisning ska upprättas i enlighet med bokföringslagen.

En samfällighetsförening som inte är bokföringsskyldig, ska ändå upprätta en förteckning över inkomster och utgifter för att kunna ta ut avgifter av medlemmarna. Förteckningen behövs också för att samfälligheten ska kunna ge delägarna uppgifter för deras deklarationer och för deras bokföring om de har egen verksamhet.

Bokföringsskyldigheten för en delägarförvaltd samfällighet regleras inte i bokföringslagen. För en sådan samfällighet måste bokföringsskyldigheten bedömas utifrån varje delägares enskilda förhållanden.

Näringsverksamhet

Om föreningen bedriver näringsverksamhet är den bokföringsskyldig. Enligt Bokföringsnämnden menas följande med begreppet "näringsverksamhet":

- Verksamhet som enligt civilrättslig lagstiftning (främst på konsumentområdet) anses utövad av näringsidkare.
- Verksamhet som skatterättsligt är näringsverksamhet, dvs. förvärvsverksamhet som bedrivs yrkesmässigt och självständigt i vinstsyfte.

Om t.ex. en vägförening eller en vägsamfällighet bedriver verksamhet genom snöplogning och sandning av andra vägar än de samfälliga, anses föreningen bedriva ekonomisk verksamhet och vara bokföringsskyldig. Ett annat exempel är en fiskevårdsområdesförening som säljer fiskekort till utomstående.

Om föreningen bedriver näringsverksamhet, uppkommer bokföringsskyldigheten när näringsverksamheten påbörjas. Bokföringsskyldigheten omfattar föreningens hela verksamhet och inte enbart näringsverksamheten.

En samfällighetsförening som endast förvaltar en samfällighet anses inte bedriva näringsverksamhet. Det är först när verksamheten även riktar sig mot andra än delägarfastigheterna, som näringsverksamhet kan anses bedriven.

Mer om gränsdragningen av begreppet näringsverksamhet i bokföringslagen finns att läsa i Bokföringsnämndens rapport "Ideella föreningar och bokföringsskyldigheten – en rapport om begreppet näringsverksamhet, m.m.". Rapporten finns att hämta på Bokföringsnämndens webbplats, www.bfn.se, sökväg För dig som är – Ideell förening.

Tillgångar

Tillgångarnas värde är ett annat kriterium för att bedöma om bokföringsskyldighet finns. Värdet på tillgångarna beräknas till det värde som föreningen kan få för sina tillgångar vid en normal försäljning. Själva samfälligheten utgör normalt inte en tillgång i föreningen utan tillhör de fastigheter som har del i samfälligheten.

Om föreningen blir bokföringsskyldig på grund av tillgångarnas värde, uppkommer bokföringsskyldigheten vid den tidpunkt då föreningen bildades, om tillgångarna då översteg det gränslöpp som anges under "Bokföringsskyldighet" ovan. I annat fall inträder bokföringsskyldigheten från och med ingången av det kalenderår då tillgångarnas värde överstiger gränslöppet.

Bokföringsskyldigheten upphör om tillgångarnas värde vid utgången av de tre senaste räkenskapsåren har varit lägre än gränslöppet.

När bokföringsskyldigheten inträder eller när grunden för bokföringsskyldigheten ändras, ska föreningen utan dröjsmål upprätta en öppningsbalansräkning. En öppningsbalansräkning är en sammanställning av tillgångar, skulder och eget kapital.

Löpande bokföring

Bokföringsskyldigheten innebär att föreningen är skyldig att löpande bokföra alla affärshändelser, dvs. alla in- och utbetalningar, fordringar eller skulder samt delägarnas tillskott till och uttag ur föreningen av pengar, varor eller annat.

Affärshändelserna ska bokföras så att de kan presenteras både i den ordning de har bokförts (s.k. grundbokföring) och i en systematisk ordning där man delar upp olika typer av affärshändelser för sig (s.k. huvudbokföring).

Kontanta in- och utbetalningar ska bokföras senast påföljande arbetsdag. Andra affärshändelser ska

bokföras så snart det kan ske. Affärshändelserna får dock bokföras när betalning sker om nettoomsättningen normalt uppgår till högst 3 miljoner kr per räkenskapsår och föreningen inte är skyldig att upprätta en årsredovisning, se under rubriken "Hur räkenskaperna ska avslutas". För en förening som är skyldig att upprätta årsredovisning, får denna kontantmetod tillämpas om verksamheten endast omfattar ett mindre antal fakturor eller andra handlingar, och fordringarna och skulderna enligt dessa inte uppgår till avsevärda belopp. Läs mer i Bokföringsnämndens vägledning med allmänna råd om löpande bokföring (BFNAR 2001:2) som finns på Bokföringsnämndens webbplats, www.bfn.se.

Varje affärshändelse ska också motsvaras av en verifikation. Läs mer i Bokföringsnämndens vägledning med allmänna råd om verifikationer (BFNAR 2000:6) som finns på Bokföringsnämndens webbplats, www.bfn.se.

En samfällighetsförening förvaltar – men äger inte samfälligheten. Bokföringsskyldigheten innebär bl.a. att alla affärshändelser ska bokföras. En förutsättning för att en affärshändelse ska anses föreligga är att denna förändrar storleken eller sammansättningen av föreningens förmögenhet. De tillgångar som föreningen förvaltar tillhör inte föreningen och förändringar i denna är därför inte någon affärshändelse i den förvaltande föreningen.

Räkenskapsår

För föreningsbeskattade samfälligheter (se under rubriken "Inkomstbeskattning" på sidan 7) som är bokföringsskyldiga kan räkenskapsåret vara antingen kalenderår eller s.k. brutet räkenskapsår, dvs. 1 maj – 30 april, 1 juli – 30 juni eller 1 september – 31 augusti. Bokslutsdatum kan enligt vissa förutsättningar ändras. En förening som vill byta till brutet räkenskapsår behöver tillstånd av Skatteverket. Däremot kan byte ske från brutet räkenskapsår till kalenderår utan särskilt beslut från Skatteverket.

Räkenskapsåret är alltid 12 månader, utom när bokföringsskyldigheten börjar eller upphör att gälla. I det första fallet får räkenskapsåret förlängas till högst 18 månader eller förkortas, och i det senare fallet får räkenskapsåret förkortas. Även när räkenskapsåret läggs om kan det vara längre eller kortare än 12 månader. Både förkortning och förlängning är då tillåten. Räkenskapsåret får dock inte bli längre än 18 månader.

För en delägarbeskattad samfällighetsförening som är bokföringsskyldig, ska räkenskapsåret vara kalenderår. Detta gäller även fiskevårdsområdes- och viltvårdsområdesföreningar.

För samfällighetsföreningar som inte är bokföringsskyldiga finns inga regler om räkenskapsår, varken om längden på räkenskapsåret eller dess förläggning i tiden.

Observera att räkenskapsåret normalt även utgör beskattningsår, men för samfällighetsföreningar, fiskevårdsområdes- och viltvårdsområdesföreningar som inte är bokföringsskyldiga är beskattningsåret alltid kalenderåret.

Hur räkenskaperna ska avslutas

För de samfällighetsföreningar som är bokföringsskyldiga gäller att räkenskaperna ska avslutas med antingen en årsredovisning, ett årsbokslut eller ett förenklat årsbokslut.

För att föreningen ska vara skyldig att upprätta en årsredovisning, ska föreningen uppfylla minst två av följande kriterier:

- Antalet anställda har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren i medeltal uppgått till mer än 50.
- Den redovisade balansomslutningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 25 miljoner kr.
- Den redovisade nettoomsättningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50 miljoner kr.

I annat fall ska föreningen upprätta ett årsbokslut. Om den årliga nettoomsättningen normalt uppgår till högst 3 miljoner kr, får föreningen upprätta ett förenklat årsbokslut.

I Bokföringsnämndens vägledning med allmänna råd om gränsvärden (BFNAR 2006:11) finns information om hur man beräknar gränsvärden. Den hittar du på Bokföringsnämndens webbplats, www.bfn.se.

En årsredovisning ska bestå av en balansräkning, en resultaträkning, noter och en förvaltningsberättelse. Årsredovisningslagen gäller.

Ett årsbokslut består av en resultaträkning och en balansräkning samt tilläggsupplysningar. Bokföringslagen gäller.

Även ett förenklat årsbokslut består av en resultaträkning och en balansräkning men några tilläggsupplysningar behöver inte lämnas. Det förenklade årsbokslutet upprättas i enlighet med god redovisningssed.

Om en räkenskapshandling benämns årsredovisning eller årsbokslut, ska bokföringslagens regler för årsredovisningar respektive årsbokslut tillämpas i sin helhet. Läs mer i Bokföringsnämndens allmänna råd om innebörden av begreppen årsbokslut och årsredovisning (BFNAR 2002:6) som finns på Bokföringsnämndens webbplats, www.bfn.se.

Fastighetstaxering

Huvudregeln är att en delägarfastighets andel i en samfällighet tillhör fastigheten. Detta innebär att värdet av samfälligheten ingår i respektive delägarfastighets taxeringsvärde. Detta gäller även mark- eller anläggningssamfällighet som förvaltas av en juridisk person när

- delägarfastigheterna till mer än 90 % är småhus, eller
- samfälligheten består av enskilda vägar, eller
- samfälligheten har ett ringa ekonomiskt värde.

En mark- eller anläggningssamfällighet får således ett eget taxeringsvärde om den förvaltas av en juridisk person, t.ex. en samfällighetsförening, och mer än 10 % av delägarfastigheterna är annat än småhus, om samfälligheten består av annat än enskilda vägar eller om samfällighetens värde inte är ringa.

Inkomstbeskattning

Samfällighetens inkomster kan beskattas på två olika sätt; antingen hos ägarna till delägarfastigheterna (delägarbeskattning) eller hos den juridiska person som förvaltar samfälligheten (föreningsbeskattning). Det allra vanligaste är att samfälligheten är delägarbeskattad.

Exempel på samfälligheter som är föreningsbeskattade är häradsallmänningar, sockenallmänningar och gemensamhetsskogar. Exempel på delägarbeskattade samfälligheter är gemensamhetsanläggningar och enskilda vägar.

För att en samfällighet ska vara föreningsbeskattad, ställs tre krav, som samtliga ska vara uppfyllda:

- Samfälligheten ska vara förvaltd av en svensk juridisk person (samfällighetsförening eller motsvarande).
- Samfälligheten ska vara en mark- eller reglerings-samfällighet.
- Samfälligheten ska vara en egen taxeringsenhet vid fastighetstaxeringen.

Om dessa tre krav är uppfyllda, är samfälligheten föreningsbeskattad och den förening som förvaltar den beskattas för samfällighetens inkomster och utgifter.

Om samtliga krav inte är uppfyllda, är samfälligheten och samfällighetsföreningen delägarbeskattad. Observera alltså att detta gäller även om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

Delägarbeskattade samfälligheter

För samfälligheter som är delägarbeskattade är det ägarna till delägarfastigheterna som ska redovisa samfällighetens inkomster och utgifter. Detta gäller

oavsett hur samfälligheten förvaltas. Hur beskattningen för var och en ska ske beror på typen av delägarfastighet; privatbostadsfastighet, näringsfastighet eller om ägaren är ett privatbostadsföretag.

En samfällighetsförening kan också undantagsvis äga egendom vid sidan av den samfällighet som den förvaltar eller ägna sig åt verksamhet som inte är förenlig med anläggningsbeslutet. Sådan egendom och sådan verksamhet beskattas på samma sätt som samfälligheten.

Fördelningen av samfällighetens intäkter och kostnader görs utifrån delägarfastigheternas andelstal i samfälligheten.

Privatbostadsfastighet

Om delägarfastigheten är en privatbostadsfastighet, sker beskattningen i inkomstslaget kapital. Ägaren till delägarfastigheten ska ta upp sin andel av samfällighetens inkomster i form av ränteinkomst och utdelning (dvs. avkastning av kapital). Dessa inkomster behöver endast tas upp till den del de överstiger 600 kr per delägarfastighet. Om t.ex. två makar äger delägarfastigheten ska de först reducera inkomsten med 600 kr och sedan ta upp var sin andel av den inkomst som blir kvar. Observera att i kontrolluppgiften har inkomsten reducerats med 600 kr (se exempel på sidan 14).

Har samfälligheten ränteutgifter ska inget avdrag för dem göras vid denna beräkning. Se dels på nästa sida om avdrag för dessa, dels sidan 14 om kontrolluppgift.

Om samfälligheten har fått statligt räntebidrag ska ägaren av privatbostadsfastigheten ta upp detta som inkomst utifrån sin andel i samfälligheten.

Utdelning som samfällighetsföreningen lämnar till delägarna är inte skattepliktig.

Exempel – Utdelning och ränteinkomst

Bo Bengtsson äger fastigheten Lagestorp 1:1 som är delägare i samfälligheten GA Sund. Lagestorp 1:1 är en privatbostadsfastighet. Samfälligheten har under beskattningsåret fått utdelning och ränta på bankkonto. På Bos andel faller 1 020 kr.

Till beskattning tar Bo upp 420 kr, dvs. 1 020 - 600. Beloppet redovisar han på Inkomstdeklaration 1 vid rubriken "Ränteinkomster, utdelningar m.m." (ruta 50).

Om Bo äger fastigheten till hälften och t.ex. hans hustru den andra hälften, ska inkomsten på 420 kr fördelas mellan dem. Var och en redovisar då 210 kr, dvs. 420/2.

Utöver ränteinkomster och utdelning som samfälligheten fått, ska delägaren även redovisa sin andel av samfällighetens hyresinkomster och ersättningar vid försäljning av naturtillgångar (t.ex. försäljning av grus) m.m. Dessa redovisas som om de vore delägarernas egna. Avdrag medges inte för utgifterna för upplåtelsen eller produkterna. I stället får varje delägare göra avdrag med 12 000 kr per år. Även här gäller att avdraget ska fördelas om delägarfastigheten ägs av flera. Från hyresinkomster medges även ett schablonavdrag som motsvarar 20 % av intäkten för upplåtelsen. Avdragen får inte överstiga intäkten.

Exempel – Upplåtelse av mark

Samfälligheten GA Sund har under beskattningsåret upplåtit mark. Bo Bengtssons andel av intäkten är 18 900 kr. Från intäkten får Bo göra avdrag med 12 000 kr samt med 3 780 kr, dvs. 20 % av 18 900. I inkomstdeklarationen redovisar Bo således 3 120 kr, dvs. 18 900 - 12 000 - 3 780. Beloppet tas upp vid rubriken "Överskott vid uthyrning av privatbostad" (ruta 51). Till hjälp att beräkna vilken intäkt som ska redovisas, kan Bo använda hjälpblanketten SKV 2199 "Uthyrning m.m." Blanketten är endast en hjälpblankett och ska inte bifogas inkomstdeklarationen.

Om Bo äger fastigheten till hälften och t.ex. hans hustru den andra hälften, ska inkomsten på 3 120 kr fördelas mellan dem. Var och en redovisar 1 560 kr, dvs. 3 120/2.

Delägaren medges avdrag för sin andel av eventuell ränteutgift och tomträttsavgäld som samfälligheten betalat. Om samfälligheten blivit återbetalningsskyldig för statligt räntebidrag, medges avdrag även för detta. Andra utgifter som antingen samfälligheten eller delägaren haft, t.ex. driftsbidrag som erlagts till samfälligheten, är inte avdragsgilla.

Exempel – Ränteutgifter

Samfälligheten GA Sund har under året betalat ränteutgifter, Bos andel av ränteutgifterna är 350 kr. Bo gör avdrag i inkomstdeklarationen med 350 kr vid rubriken "Avdrag för ränteutgifter m.m." (ruta 53 på Inkomstdeklaration 1).

Om Bo äger fastigheten till hälften och t.ex. hans hustru den andra hälften, ska ränteutgiften på 350 kr fördelas mellan dem. Var och en gör avdrag med 175 kr, dvs. 350/2.

Bo har under året betalat 600 kr i driftsbidrag till samfälligheten, men får inte göra avdrag för detta.

Om samfälligheten säljer andra tillgångar än naturtillgångar, sker beskattningen utifrån vad som skulle ha gällt om delägaren själv sålt dem. Om samfälligheten t.ex. säljer mark, gäller reglerna om försäljning av privatbostadsfastighet. Omkostnadsbeloppet kan i ett sådant fall beräknas enligt reglerna om delförsäljning. De olika metoderna för att beräkna omkostnadsbeloppet vid delförsäljning beskrivs i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313). För övriga regler, läs mer i broschyren "Försäljning av småhus och ägarlägenhet" (SKV 379).

Även övriga kapitalvinster och kapitalförluster från samfälligheten (t.ex. försäljning av värdepapper) ska tas upp av delägarna som om de själva sålt dessa.

När delägarfastigheten säljs, får säljaren göra avdrag för fastighetens andel av samfällighetens kostnader för ny-, till- eller ombyggnad samt förbättrande reparationer och underhåll. Läs mer i broschyren "Försäljning av småhus och ägarlägenhet" (SKV 379).

Näringsfastighet

Om delägarfastigheten är en näringsfastighet redovisas samfällighetens intäkt- och kostnadsposter i förhållande till delägarfastighetens andel som om de vore delägarfastighetens egna. Driftsbidrag som lämnats till samfälligheten av delägarfastigheterna ska inte tas upp som intäktspost.

Avdrag medges inte för de driftsbidrag som delägaren betalat till samfälligheten. I stället får delägaren göra avdrag för sin andel av samfällighetens faktiska kostnader inom ramen för reglerna för inkomstslaget näringsverksamhet. Detta innebär bl.a. att värdeminskning ska göras för samfällighetens tillgångar som om de vore delägarfastighetens egna. Läs mer i broschyren "Skatteregler för enskilda näringsidkare" (SKV 295) respektive "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294). Ett överskott redovisas endast om intäkterna överstiger kostnaderna med 600 kr.

Utdelning som samfällighetsföreningen lämnar till delägarna är inte skattepliktig.

Om samfällighetsföreningen säljer tillgångar sker beskattningen utifrån vad som skulle ha gällt om delägaren själv sålt dem. Om delägaren är en fysisk person, ska samfällighetens kapitalvinster och kapitalförluster från försäljning av mark redovisas i inkomstslaget kapital med tillämpning av reglerna om försäljning av näringsfastighet, om inte delägarfastigheten är en lagertillgång. Om den är en lagertillgång redovisas vinst respektive förlust i inkomstslaget näringsverksamhet. Omkostnadsbeloppet beräknas enligt reglerna om delförsäljning. Läs mer i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Även övriga kapitalvinster och kapitalförluster från samfälligheten (t.ex. försäljning av värdepapper) ska tas upp av ägaren till delägarfastigheten. Kapitalvinster och kapitalförluster redovisas enligt de regler

och i det inkomstslag som skulle ha gällt för delägaren vid en egen försäljning.

När delägarfastigheten säljs, får säljaren göra avdrag för fastighetens andel av samfällighetens kostnader för ny-, till- eller ombyggnad samt förbättrande reparationer och underhåll. Läs mer i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Privatbostadsföretag

Privatbostadsföretag ska inte ta upp intäkter eller dra av kostnader som hör till fastigheten. Om företaget äger en delägarfastighet ska det alltså inte redovisa samfällighetens löpande inkomster (t.ex. statliga räntebidrag) och utgifter (t.ex. för räntor och tomt rätt) eftersom de anses höra ihop med fastigheten. Däremot ska det redovisa sin andel av samfällighetens ränteinkomster och utdelningar (dvs. avkastning av kapital). Dessa inkomster behöver endast tas upp till den del de överstiger 600 kr. Läs mer i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378).

Utdelning som samfällighetsföreningen lämnar till privatbostadsföretaget är inte skattepliktig inkomst.

Om samfälligheten haft intäkter i form av upplåtelse av mark eller försäljning av naturtillgångar, ska dessa intäkter inte redovisas av privatbostadsföretaget. Dessa intäkter anses ingå i den fastighetsförvaltning som är skattefri för privatbostadsföretaget.

Om samfällighetsföreningen säljer tillgångar, sker beskattningen utifrån vad som skulle ha gällt om delägaren själv sålt dem. Om samfälligheten t.ex. säljer mark, gäller reglerna om försäljning av näringsfastighet. Omkostnadsbeloppet kan i ett sådant fall beräknas enligt reglerna om delförsäljning. Läs mer i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Även övriga kapitalvinster och kapitalförluster från samfälligheten (t.ex. försäljning av värdepapper) ska redovisas av privatbostadsföretaget.

När delägarfastigheten säljs, får säljaren göra avdrag för fastighetens andel av samfällighetens kostnader för ny-, till- eller ombyggnad samt förbättrande reparationer och underhåll. Läs mer i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Föreningsbeskattade samfälligheter

En föreningsbeskattad samfällighet beskattas hos den juridiska person som förvaltar samfälligheten. För en sådan förvaltare räknas samtliga inkomster och utgifter till inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstberäkningen ska ske utifrån bokföringsmässiga grunder. Detta innebär att inkomster och utgifter ska redovisas som intäkter och kostnader för de år som de hör till. En inkomst ska redovisas det år

då den enligt god redovisningssed ska tas upp som intäkt i räkenskaper, även om betalning ännu inte kommit in. Motsvarande gäller för utgifterna. Vidare ska hänsyn tas till fordrings- och skuldposter.

Generella regler för inkomstslaget näringsverksamhet beskrivs vidare i broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294).

Samfällighetsföreningen eller motsvarande förvaltare får göra ett s.k. skogsavdrag vid försäljning av skog på en fastighet som är taxerad som en lantbruksenhet. Skogsavdrag beräknas med utgångspunkt i skogens anskaffningsvärde, avdragsutrymmet och den avdragsgrundande skogsintäkten.

Samfällighetsföreningen har även avdragsrätt för utdelning som den lämnar till sina delägare. Föreningen ska göra avdraget det beskattningsår som beslutet om utdelningen avser, även om beslutet fattas eller utbetalningen sker ett senare år.

Som skattepliktig intäkt i föreningen räknas de driftsbidrag eller avgifter för att täcka löpande kostnader som delägarna lämnar till samfällighetsföreningen. Om delägarna lämnar anläggningsbidrag, räknas dessa som tillskott och påverkar endast föreningens eget kapital.

Exempel - Utdelning

Eke gemensamhetsskog samfällighetsförening är en föreningsbeskattad samfällighet. Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2009 ett överskott på 320 000 kr. Överskottet i föreningen kommer från det skogsbruk som bedrivs av samfällighetsföreningen.

Övriga intäkter i föreningen är ränteintäkter och driftsbidrag från delägarna. Driftsbidraget täcker endast löpande administrativa kostnader och bidrar inte till föreningens överskott.

Föreningsstämman beslutar i februari 2010 att 290 000 kr av överskottet ska delas ut till delägarna. Föreningen gör i inkomstdeklarationen taxeringsåret 2010 avdrag för utdelningen och redovisar därmed ett skattemässigt överskott på 30 000 kr, dvs. 320 000 - 290 000. På detta belopp betalar föreningen statlig inkomstskatt med 7 890 kr, dvs. 26,3 % x 30 000.

Även om samfälligheten är föreningsbeskattad, kan det också bli fråga om beskattning av delägarna i föreningen, t.ex. för utdelning. Hur denna beskattning sker, beror på vad för slags fastigheter delägarna har. Olika regler gäller om delägarfastigheten är en privatbostadsfastighet, en näringsfastighet eller ägs av ett privatbostadsföretag.

Privatbostadsfastighet

Om delägarfastigheten är en privatbostadsfastighet, ska den utdelning som samfällighetsföreningen lämnar tas upp i inkomstslaget kapital. Delägaren får inte göra avdrag för sina eventuella tillskott eller bidrag till föreningen.

Exempel

Sven Andersson äger privatbostadsfastigheten Lages-torp 2:2 och är delägare i Eke gemensamhetsskog sam-fällighetsförening. Sven får utdelning från samfällig-heten med 3 400 kr. Utdelningen redovisas på Inkomst-deklaration 1 i inkomstslaget kapital i ruta 50 "Ränte-inkomster, utdelningar m.m.". Sven har under inkomst-året betalat driftsbidrag till föreningen med 1 500 kr. Sven får inte göra avdrag för denna kostnad.

Vid försäljning av privatbostadsfastigheten medges dock avdrag för de anläggningsbidrag som lämnats till föreningen. De jämställs med tillskott och ska ingå i fastighetens omkostnadsbelopp. Läs mer i broschyren "Försäljning av småhus och ägarlägenhet" (SKV 379).

Näringsfastighet

Om delägarfastigheten är en näringsfastighet, ska delägaren ta upp den utdelning som samfällighetsföreningen lämnar i inkomstslaget näringsverksamhet. Om delägarfastigheten ägs av en fysisk person gäller dessutom för utdelning från skogsbruk i samfällighetsföreningen, att utdelningen ska jämföras med intäkter från skogsbruk som delägaren själv bedrivit. Detta gäller om intäkten från skogsbruk är från samma räkenskapsår som utdelningen avser eller året dess-förrinnan. Intäkten kan således läggas till grund för skogsavdrag och avdrag för skogskontoinställning om förutsättningarna i övrigt är uppfyllda. Förutsättning-arna beskrivs i broschyren "Skatteregler för enskilda näringsidkare" (SKV 295).

I näringsverksamheten medges avdrag för de drifts-bidrag som delägaren lämnar till samfällighetsföreningen. Anläggningsbidrag som lämnats till föreningen jämföras med tillskott och avdrag får göras när del-ägarfastigheten säljs. Det ska då ingå i fastighetens omkostnadsbelopp. Läs mer i broschyren "Försälj-ning av näringsfastighet" (SKV 313).

Exempel

Börje Svensson äger jordbruksfastigheten Lagesgård 3:1 som har del i Eke gemensamhetsskog samfällighets-förening. Jordbruksfastigheten beskattas som närings-fastighet. Börje får utdelning från samfällighetsfören-ingen med 9 300 kr. Börje redovisar utdelningen i sin näringsverksamhet på blankett NE "Inkomst av närings-verksamhet". Eftersom utdelningen i sin helhet beror på att samfälligheten haft inkomster från sitt skogs-bruk, får Börje lägga utdelningen till grund för skogs-avdrag och avdrag för skogskontoinställning tillsam-mans med sina egna intäkter från skogsbruket på fastigheten Lagesgård 3:1.

Börje har dessutom under inkomståret betalat drifts-bidrag till föreningen med 4 400 kr. Börje gör avdrag i sin enskilda näringsverksamhet för denna kostnad.

Privatbostadsföretag

Om delägarfastigheten ägs av ett privatbostadsföre-tag, ska utdelning från samfällighetsföreningen tas upp av privatbostadsföretaget. Privatbostadsföretaget får inte göra avdrag för driftsbidrag som lämnats till samfällighetsföreningen. Den utgiften anses i stället höra till föreningens fastighet, och privatbostadsföre-tag beskattas inte för inkomster och utgifter som hör till fastigheten. Läs mer i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378).

Avdrag för anläggningsbidrag som lämnats till före-ningen får göras när delägarfastigheten säljs. Sådant bidrag jämföras med tillskott och ska ingå i fastig-hetens omkostnadsbelopp. Läs mer i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Övriga skatter och avgifter

Fastighetsskatt

Från och med inkomståret 2008 infördes ett system med kommunal fastighetsavgift som ersätter den statliga fastighetsskatten på bostäder. Se nedan under rubriken "Kommunal fastighetsavgift". Fastighets-skatt ska även fortsättningsvis betalas för obebyggd tomtmark, bostäder under uppförande, lokaler i hyres-hus, industrier och elproduktionsenheter.

Skatten är en viss procentsats av fastighetens taxe-ringsvärde eller del av taxeringsvärdet. Procentsatsen beror på vad det är för slag av fastighet. Taxerings-värdet bestäms vid fastighetstaxeringen.

Skattskyldig till fastighetsskatt är ägaren eller den som anses som ägare till fastigheten. Den som är

ägare eller som anses som ägare till fastigheten den 1 januari inkomståret ska betala fastighetsskatten för hela kalenderåret oavsett om försäljning av fastig-heten skett under året.

En mer detaljerad redogörelse för fastighetsskatt och aktuella skattesatser finns i broschyren "Fastighets-avgift och fastighetsskatt" (SKV 296).

Delägarbeskattade samfälligheter

För delägarbeskattade samfälligheter ska fastighets-skatt betalas av den som äger delägarfastigheten. Detta gäller oavsett om samfälligheten har fått ett eget taxeringsvärde eller inte. Observera att detta numera bara gäller i de fall delägarfastigheten är taxerad som bostad under uppförande, obebyggd

tomt för bostadshus samt hyreshus med lokaler, industrienheter och elproduktionsenheter. Två olika fall är möjliga:

- Värdet av samfälligheten ingår i delägarfastighetens taxeringsvärde (se under rubriken "Fastighetstaxering" på sidan 7). Underlaget för fastighets- skatt är då detta taxeringsvärde.
- Samfälligheten har fått ett eget taxeringsvärde, och då måste detta värde fördelas på delägarfastig- heterna efter deras andelstal i samfälligheten. För delägarfastigheter som är privatbostadsfastigheter är underlaget för fastighetsskatt fastighetens eget taxeringsvärde plus andelen av samfällighetens taxeringsvärde, dvs. oavsett vilken typ av fastighet samfälligheten är, läggs underlaget till privatbo- stadsfastighetens underlag. För delägarfastigheter som är näringsfastigheter tar delägaren upp sin and- el av samfällighetens taxeringsvärde som den typ av fastighet denna är.

Exempel – Fastighetsskatt

Sven Bengtssons fastighet Lagestorp 1:14, som är obe- byggd tomtmark för småhus, har ett taxeringsvärde på 75 000 kr. Samfälligheten GA Sund, som är delägarbe- skattad, är en egen taxeringsenhet och Sven Bengtssons andel av taxeringsvärdet uppgår till 5 000 kr.

Underlagen för fastighetsskatt läggs samman och Sven Bengtssons underlag för fastighetsskatt uppgår således till 80 000 kr, dvs. 75 000 + 5 000.

Föreningsbeskattade samfälligheter

Om samfälligheten är föreningsbeskattad, är föreningen skattskyldig till fastighetsskatt och underlag och fas- tighetsskatt bestäms utifrån vad för slags fastighet som samfälligheten är taxerad som.

Kommunal fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift ska betalas för bostäder i småhus och hyreshus med tillhörande tomtmark. Den som är ägare till fastigheten den 1 januari inkomst- året ska betala fastighetsavgiften för hela kalender- året, oavsett om försäljning av fastigheten skett under året. Nybyggda bostäder har hel eller halv avgifts- minskning i tio år, precis som tidigare har gällt för den statliga fastighetsskatten. Kommunal fastighets- avgift ska för kalenderåret 2009 betalas med 6 362 kr för varje småhus, dock högst 0,75 % av taxeringsvär- det för småhuset med tillhörande tomtmark, och 1 272 kr för varje bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäderna med tillhörande tomtmark. Den fasta avgiften är indexerad och ska varje år följa förändringen av inkomstbasbe- loppet i jämförelse med 2008. Läs mer i broschyren "Fastighetsavgift och fastighetsskatt" (SKV 296).

Delägarbeskattade samfälligheter

För delägarbeskattade samfälligheter ska fastighets- avgift betalas av den som vid ingången av kalender- året äger delägarfastigheten. Detta gäller oavsett om samfälligheten har fått ett eget taxeringsvärde eller inte. Två olika fall är möjliga:

- Värdet av samfälligheten ingår i delägarfastighetens taxeringsvärde (se under rubriken "Fastighetstaxe- ring" på sidan 7). Om delägarfastigheten är ett små- hus är den kommunala fastighetsavgiften för kalen- deråret 2009 6 362 kr, dock högst 0,75 % av taxerat värde för småhuset med tillhörande tomtmark. Om delägarfastigheten är ett hyreshus, är den kommu- nala fastighetsavgiften 1 272 kr per bostadslägen- het, dock högst 0,4 % av taxerat värde för bostads- huset med tillhörande tomtmark.
- Samfälligheten har fått ett eget taxeringsvärde, och då måste detta värde fördelas på delägarfastig- heterna efter deras andelstal i samfälligheten. För delägarfastigheter som är privatbostadsfastigheter är den kommunala fastighetsavgiften för kalen- deråret 2009 6 362 kr, dock högst 0,75 % av taxerat värde för småhuset med tillhörande tomtmark plus delägarfastighetens andel av samfällighetens taxe- ringsvärde. Det vill säga oavsett vilken typ av fastig- het samfälligheten är, läggs underlaget till privatbo- stadsfastighetens underlag. För delägarfastigheter som är näringsfastigheter tar delägaren upp sin and- el av samfällighetens taxeringsvärde som den typ av fastighet denna är.

Exempel – Kommunal fastighetsavgift

Kalle Karlssons fastighet Lagestorp 2:1, är en små- husenhet och har ett taxeringsvärde på 750 000 kr. Samfälligheten GA Sund, som är delägarbeskattad, är en egen taxeringsenhet och Kalle Karlssons andel av taxeringsvärdet uppgår till 25 000 kr.

Fastighetsavgiften blir det lägsta av 6 362 kr eller 5 812 kr, dvs. 0,75 % av (750 000 + 25 000). Kalle Karlsson ska således betala kommunal fastighets- avgift med 5 812 kr.

Föreningsbeskattade samfälligheter

Om samfälligheten är föreningsbeskattad, är fören- ingen skattskyldig till den kommunala fastighetsav- giften och underlag och avgift bestäms utifrån vad för slags fastighet samfälligheten är taxerad som.

Särskild löneskatt på pensionskostnader

En samfällighetsförening som har utfäst tjänstepen- sion ska betala särskild löneskatt på pensionskostna- der. Detta gäller oavsett om samfällighetsföreningen är förenings- eller delägarbeskattad. En mer detaljerad redogörelse över den särskilda löneskatten och hur denna beräknas finns i broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294).

Avkastningsskatt

En samfällighetsförening som gör avsättning för pensioner i föreningens balansräkning är skattskyldig till avkastningsskatt. Detta gäller oavsett om föreningen är skattskyldig till inkomstskatt eller ej. En mer detaljerad redogörelse över avkastningsskatten och hur denna beräknas finns i broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294).

Moms

För skattskyldigheten till moms görs skillnad på om samfälligheten är föreningsförvaltd – dvs. förvaltas av en samfällighetsförening – eller delägarförvaltd. Observera att dessa begrepp inte ska blandas ihop med begreppen föreningsbeskattad och delägarbeskattad som används vid bl.a. inkomstbeskattningen.

Skattskyldighet uppkommer när varor eller tjänster omsätts i yrkesmässig verksamhet och omsättningen är skattepliktig.

En föreningsförvaltd samfällighet (samfällighetsförening) anses inte bedriva yrkesmässig verksamhet och är inte skattskyldig om den enbart bedriver verksamhet för att tillgodose samfällighetens fastigheters gemensamma behov. Om samfällighetsföreningen i mer än ringa omfattning omsätter varor eller tjänster till utomstående mot ersättning, anses den delen av verksamheten som yrkesmässig verksamhet. Det innebär att om omsättningen är skattepliktig, blir föreningen skattskyldig till moms för denna.

En delägarförvaltd samfällighets tillhandahållande av varor och tjänster åt delägare anses inte som omsättning i yrkesmässig verksamhet. Om en delägarförvaltd samfällighet omsätter varor och tjänster till utomstående i mer än ringa omfattning blir delägarna skattskyldiga för denna omsättning om de bedriver yrkesmässig verksamhet. En delägare vars fastighet är en näringsfastighet anses bedriva yrkesmässig verksamhet.

En sådan delägare ska då redovisa utgående moms på sin fastighets andel av samfällighetens totala omsättning. För avdragsrätten för ingående moms i samfälligheter finns en specialregel. Den innebär att om en fastighet ingår i en samfällighet, och används i verksamhet som medför skattskyldighet, t.ex. jord- och skogsbruk, får delägaren göra avdrag. Avdraget får göras för den del av samfällighetens ingående moms som motsvarar fastighetens andel av samfällighetens förvärv. Detta gäller enbart om det finns någon avdragsrätt för fastighetens användning i verksamheten. Avdrag för ingående moms får inte göras om fastigheten är en stadigvarande bostad. Avdragsrätten för en skattskyldig delägare gäller även i det fall samfälligheten inte är skattskyldig för omsättning åt utomstående. En samfällighetsförening som blir skattskyldig får inte göra avdrag för samma ingående moms som delägarna drar av enligt specialregeln.

För övriga regler om mervärdesskatt, läs mer i "Momsbroschyren" (SKV 552).

Arbetsgivarredovisning

Det finns två slag av skattsedlar, F-skattsedel och A-skattsedel. Den som inte har F-skatt har automatiskt A-skatt. Skattsedeln bestämmer vem – uppdragsgivaren eller uppdragstagaren – som är ansvarig för betalning av preliminär skatt och socialavgifter på ersättning för utfört arbete.

För en privatperson eller enskild näringsidkare som har A-skattsedel ska uppdragsgivaren normalt göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter.

Om det är en juridisk person som har A-skattsedel ska uppdragsgivaren endast göra skatteavdrag med 30 %. Arbetsgivaravgifter eller särskild löneskatt kan aldrig bli aktuellt på ersättning till juridiska personer.

För en utförligare redogörelse av reglerna om skattsedlar, se broschyren "Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter" (SKV 401).

Skatteavdrag

I de fall samfälligheten betalar ut kontant ersättning för arbete till en privatperson eller enskild näringsidkare som har A-skattsedel ska föreningen göra skatteavdrag på utbetalningen. Även på styrelsearvode ska föreningen dra skatt. Skatteavdrag ska i dessa fall i regel göras med 30 % av ersättningen. Om ersättningen från föreningen inte uppgår till 1 000 kr per person under inkomståret behöver skatteavdrag inte göras.

För en utförligare redogörelse av reglerna om skatteavdrag, se broschyren "Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter" (SKV 401).

Arbetsgivaravgifter

Den som betalar ut ersättning till en privatperson eller enskild näringsidkare för arbete i Sverige ska betala arbetsgivaravgifter på beloppet om mottagaren inte har F-skattsedel. Det spelar ingen roll om den som tar emot ersättningen är formellt anställd av utbetalaren eller inte. Med ersättning för arbete avses kontant lön och andra skattepliktiga förmåner. Även på styrelsearvode och liknande ersättningar ska föreningen betala arbetsgivaravgifter om den sammanlagda ersättningen till en person uppgår till minst 1 000 kr under inkomståret. Särskilda regler gäller om mottagaren är 65 år eller äldre vid årets ingång.

Procentsatsen för arbetsgivaravgifterna fastställs varje år och förtrycks på skattedeklarationen. Aktuella procentsatser finns på www.skatteverket.se.

För en utförligare redogörelse av reglerna om arbetsgivaravgifter, se broschyren "Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter" (SKV 401).

Registrering hos Skatteverket

Samfällighetsföreningar är skyldiga att hos Skatteverket anmäla sig som arbetsgivare om de betalar ut ersättningar för arbete i en sådan omfattning att de är skyldiga att

- göra skatteavdrag
- betala arbetsgivaravgifter/särskild löneskatt.

Samfällighetsföreningen anmäler sig som arbetsgivare och anmäler skattskyldighet till moms på blanketten "Skatte- och avgiftsanmälan" (SKV 4620). På den kan föreningen också vid behov ansöka om F-skattsedel. (Det blir aktuellt om föreningen ska bedriva näringsverksamhet.)

I broschyren "Så fyller du i Skatte- och avgiftsanmälan" (SKV 418) finns information samt blanketter för skatte- och avgiftsanmälan.

När föreningen blivit registrerad får den automatiskt skattedeclarationer, inbetalningskort och information om hur man redovisar och betalar till föreningens skattekonto. Läs mer i "Skattekontobroschyren" (SKV 408) och "Skattedeclarationsbroschyren" (SKV 409).

Betalning av preliminär skatt

Föreningsbeskattade samfälligheter ska betala preliminär skatt med belopp som så nära som möjligt motsvarar beräknad slutlig skatt. Den preliminära skatten ska betalas av samfällighetsföreningen själv. Den preliminära skatten för året framgår av den skattsedel som Skatteverket skickar ut i januari varje år. Skatten ska betalas med lika stora belopp varje månad under tiden februari till januari året därpå.

Skatten beräknas antingen enligt en schablonmetod eller med ledning av uppgifter i en preliminär självdeklaration (SKV 4314). Beräkning enligt schablonmetoden görs med utgångspunkt från den slutliga skatten vid den senaste taxeringen.

Om förhållandena ändras bör föreningen lämna en preliminär självdeklaration (SKV 4314), t.ex. om nettointäkten blir högre eller lägre än tidigare beräknat eller eventuellt fastighetsskatteunderlag höjs. Genom att lämna en preliminär självdeklaration undviker föreningen att betala för låg eller för hög preliminärskatt. Blanketten finns på www.skatteverket.se eller går att beställa via servicetelefonen 020-567 000, direktval 6802.

För delägarbeskattade samfälligheter betalas preliminär skatt av respektive delägare.

Deklarationskyldighet

Delägarbeskattad samfällighet

En delägarbeskattad samfällighet som är föreningsförvaltd är normalt inte skyldig att lämna inkomstdeklaration. Inkomstdeklaration ska lämnas endast om samfälligheten är skattskyldig för särskild löneskatt på pensionskostnader eller avkastningsskatt, se under rubriken "Övriga skatter och avgifter" på sidan 10. Då ska underlag redovisas endast för dessa skatter. Redovisningen sker på "Inkomstdeklaration 2" (SKV 2002) i rutorna 1.4, 1.5 och/eller 1.6. Deklarationen ska lämnas till Skatteverket senast den 2 maj året efter beskattningsåret.

Inkomstskatten betalas av delägarna och hur delägarna ska redovisa sina inkomster från samfälligheten framgår under rubriken "Inkomstbeskattning" på sidan 7.

En delägarbeskattad samfällighet som är delägarförvaltd är aldrig skyldig att lämna inkomstdeklaration.

Föreningsbeskattad samfällighet

En föreningsbeskattad samfällighet ska lämna "Inkomstdeklaration 2" (SKV 2002). Deklarationsblanketten skickas ut för tryckt i februari. Hur "Inkomstdeklaration 2" fylls i framgår av broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294).

En föreningsbeskattad samfällighet kan även vara skattskyldig för särskild löneskatt på pensionskostnader eller för avkastningsskatt, se under rubriken "Övriga skatter och avgifter" på sidan 10. Redovisningen sker på "Inkomstdeklaration 2" (SKV 2002) i rutorna 1.4, 1.5 och/eller 1.6.

På "Inkomstdeklaration 2" redovisas *även*

- underlag för fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift
- moms om redovisning inte sker i skattedeklaration.

Inkomstdeklarationen ska lämnas till Skatteverket senast den 2 maj året efter beskattningsåret.

Kontrolluppgiftsskyldighet

Föreningen ska lämna kontrolluppgifter till Skatteverket på ersättning för utfört arbete och avkastning av kapital. Uppgifter för varje kalenderår ska lämnas senast den 31 januari året därpå. Uppgifterna ska lämnas elektroniskt eller på kontrolluppgiftsblankett. När kontrolluppgifter lämnas in på kontrolluppgiftsblanketter (pappersblanketter), måste alltid ett sammandrag bifogas, "Sammandrag kontrolluppgifter" (SKV 2304). Mer information finns i broschyren "Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m." (SKV 304).

Ersättning för utfört arbete

Om föreningen lämnat ersättning för utfört arbete till den som inte har F-skattsedel ska kontrolluppgift lämnas enligt följande:

Föreningen ska lämna kontrolluppgift om den betalat ut ersättning för arbete under året som är skattepliktig inkomst av tjänst. Kontrolluppgift ska också lämnas om ersättningen utgör inkomst av näringsverksamhet och föreningen gjort skatteavdrag.

Kontrolluppgiften lämnas på blankett KU10 "Kontrolluppgift från arbetsgivare m.fl." (SKV 2300). Läs mer i broschyren "Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m." (SKV 304).

Övrig kontrolluppgiftsskyldighet

Olika uppgifter ska lämnas beroende av om samfällighetsföreningen är förenings- eller delägarbeskattad. Kontrolluppgiften lämnas i båda fallen på KU73 "Utdelning m.m. till delägare i samfällighet" (SKV 2317).

Delägarbeskattade samfälligheter

För en delägarbeskattad samfällighet, ska kontrolluppgift lämnas för fysiska personer och dödsbon som är delägare. Kontrolluppgiften ska bara lämnas för privatbostadsfastigheter. Kontrolluppgiften ska ange fastighetens andel av samfällighetens avkastning av kapital, dvs. ränta, utdelning och liknande, och endast till den del denna överstiger 600 kr.

Beloppet på kontrolluppgiften ska endast reduceras med ovan nämnda 600 kr, inte för samfällighetens eventuella ränteutgifter och liknande. Som framgått ovan är ränteutgifter och liknande avdragsgilla hos delägaren, men det finns ingen kontrolluppgiftsskyldighet för dessa belopp.

Kontrolluppgift ska inte heller lämnas för andra inkomster än för ränta, utdelning och liknande.

Exempel

Bo Bengtsson äger fastigheten Lagestorp 1:1 som är delägare i samfälligheten GA Sund. Samfälligheten har under beskattningsåret erhållit ränta på bankkonto samt utdelning. På Bos andel faller 1 020 kr. Samfälligheten har dessutom under beskattningsåret upplåtit mark. Bos del av ersättningen för upplåtelsen uppgår till 7 900 kr. Bos del av samfällighetens ränteutgifter uppgår till 325 kr.

Samfälligheten GA Sund ska på kontrolluppgiften för Bo endast redovisa den del av inkomsterna som är avkastning av kapital, dvs. räntan på bankkontot och utdelningen. Beloppet ska reduceras med 600 kr och på kontrolluppgiften ska således anges 420 kr, dvs. 1 020 - 600. Föreningen ska inte lämna någon kontrolluppgift på ersättningen för upplåtelsen eller för ränteutgifterna.

 Skatteverket	Kontrolluppgift		KU73 Inkomstår 2009												
	Utdelning m.m. till delägare i samfällighet														
Upplysningar finns i broschyren "Skatteregler för samfälligheter", SKV 293. Belopp anges i hela kronor.	40 Rättsedatum om rättad uppgift sänds in	570 Specifikationsnummer													
Uppgiftslämnarens namn och adress Samfälligheten GA Sund	Den skattskyldiges namn och adress Bo Bengtsson														
Uppgiftslämnarens person-/organisationsnummer	Den skattskyldiges person-/organisationsnummer														
Marksamfällighet eller regleringssamfällighet som utgör särskild taxeringsenhet	Andra samfälligheter														
<table border="1"><tr><td>730</td><td></td></tr><tr><td>Ovannämnda delägare har tillgodoräknats utdelning med</td><td></td></tr><tr><td>731</td><td></td></tr><tr><td>Del av utdelningen som kommer från intäkt av skogsbruk</td><td></td></tr></table>	730		Ovannämnda delägare har tillgodoräknats utdelning med		731		Del av utdelningen som kommer från intäkt av skogsbruk		<table border="1"><tr><td>732</td><td></td></tr><tr><td>Delägarens skattepliktiga andel i samfällighetens inkomster som är avkastning på kapital</td><td>420 kr</td></tr></table>	732		Delägarens skattepliktiga andel i samfällighetens inkomster som är avkastning på kapital	420 kr		
730															
Ovannämnda delägare har tillgodoräknats utdelning med															
731															
Del av utdelningen som kommer från intäkt av skogsbruk															
732															
Delägarens skattepliktiga andel i samfällighetens inkomster som är avkastning på kapital	420 kr														

Föreningsbeskattade samfälligheter

Samfällighetsföreningen ska lämna kontrolluppgift för delägarfastigheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Kontrolluppgiften ska dels ange vilken utdelning delägaren tillgodoräknats, dels hur stor andel som kommer från intäkt av skogsbruk. Detta har betydelse för näringsfastigheter, eftersom utdelningen i det fallet likställs med intäkt av skogsbruk som delägaren själv bedrivit, se sidan 10 under rubriken "Näringsfastighet".

Exempel


Eke gemensamhetsskog samfällighetsförening beslutar på föreningsstämma för räkenskapsåret 2009 att lämna utdelning. Hela utdelningen kommer från överskottet från det skogsbruk som bedrivs av samfällighetsföreningen. Föreningen är skyldig att lämna kontrolluppgift på utdelningen till de delägarfastigheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. En av delägarna, Sven Andersson, får utdelning med 3 400 kr.

Rättelse av tidigare inlämnad kontrolluppgift

Om en kontrolluppgift är fel ska den rättas genom att föreningen skickar in en ny, fullständigt ifylld kontrolluppgift. Om kontrolluppgiften lämnas på papper, ska ett underskrivet sammandrag bifogas. På den nya kontrolluppgiften ska rättelsedatum anges och ett kryss på sammandraget för att visa att den rättade kontrolluppgiften ersätter en som lämnats tidigare. Läs mer i broschyren "Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m." (SKV 304).

Uppgifter som ska lämnas till delägarna

Utöver kontrolluppgiftsskyldigheten är samfälligheten skyldig att till fastighetsägarna lämna de uppgifter som dessa behöver för sina deklarationer, t.ex. underlag för fastighetsskatt, betalda ränteutgifter m.m. Observera också att dessa uppgifter inte förtrycks i delägarnas inkomstdeklarationer, utan ändring av de förtryckta uppgifterna måste göras.

 Skatteverket	Upplysningar finns i broschyren "Skatteregler för samfälligheter", SKV 293. Belopp anges i hela kronor.				
	Uppgiftslämnarens namn och adress				
	Eke gemensamhetsskog samfällighetsförening				
	Uppgiftslämnarens person-/organisationsnummer				
Samråd enligt SFS 1982:668 har skett med Näringslivets Regelrådet.	Den skattskyldiges namn och adress				
	Sven Andersson				
	Den skattskyldiges person-/organisationsnummer				
	40 Rättelsedatum om rättad uppgift sänds in				
570 Specifikationsnummer					
Kontrolluppgift		KU73 Inkomstår 2009			
Utdelning m.m. till delägare i samfällighet					
Marksamfällighet eller regleringssamfällighet som utgör särskild taxeringsenhet		Andra samfälligheter			
730	Ovannämnda delägare har tillgodoräknats utdelning med	3 400 kr	732	Delägarens skattepliktiga andel i samfällighetens inkomster som är avkastning på kapital	
731	Del av utdelningen som kommer från intäkt av skogsbruk	3 400 kr			

Aktuella broschyrer

Servicetelefonen

1. Ring **020-567 000**
2. Vänta på svar.
3. Slå sedan direktvalet för det du vill beställa.

<i>Information om...</i>	<i>Direktval</i>
Fastighetsavgift och fastighetsskatt (SKV 296)	7501
Försäljning av näringsfastighet (SKV 313)	7602
Försäljning av småhus och ägarlägenhet (SKV 379)	7401
Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m. (SKV 304)	7612
Momsbroshyren (SKV 552)	7607
Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter (SKV 401)	7606
Skattedeklarationsbroshyren (SKV 409)	7702
Skattekontobroschyren (SKV 408)	7701
Skatteregler för aktie- och handelsbolag (SKV 294)	7616
Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar (SKV 378)	7916
Skatteregler för enskilda näringsidkare (SKV 295)	7603
Skatteregler för privatpersoner (SKV 330)	7103
Så fyller du i Skatte- och avgiftsanmälan (SKV 418)	7605

Broschyerna finns även på www.skatteverket.se.

Självbetjäning dygnet runt:

Webbplats: www.skatteverket.se

Servicetelefon: **020-567 000**

Personlig service:

Växel: **0771-778 778**

Ring Skatteupplysningen,
inom Sverige: **0771-567 567**

från utlandet: **+46 8 564 851 60**

Skatteupplysningens öppettider:

Måndag–torsdag kl. 8–19, fredag kl. 8–16



Skatteverket

SKV 293 utgåva 3. Utgiven i december 2009.

Denna utgåva finns bara som pdf-fil på www.skatteverket.se.