

# 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.

## Innehåll

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

# 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 beskattningsår ett kalenderår. För bokföringsskyldiga juridiska personer är räkenskapsåret beskattningsår. För juridiska personer som inte är bokföringsskyldiga är det i stället kalenderåret som är beskattningsår.

## Aktuella lagar

Lag om kommunal fastighetsavgift, SFS 2007:1398  
Fastighetstaxeringslag, SFS 1979:1152  
Inkomstskattelag, SFS 1999:1229  
Skatteförfarandelag SFS 2011:1244  
Mervärdesskattelag, SFS 1994:200  
Bokföringslag, SFS 1999:1078  
Årsredovisningslag, SFS 1995:1554  
Fastighetsbildningslag, SFS 1970:988  
Lag om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150

**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.

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

Lag om häradsallmänningar, SFS 1952:166  
Lag om allmänningsskogar 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 överlåtas endast i samband med att delägarfastigheten överläts eller att andelen avskiljs genom en lantmäteriförretning.

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, allmänningsskogar, besparingsskogar, sockenallmänningar samt samfälld mark som vid fastighetsbildning avsatts för gemensamt behov. Idag bildas marksamfällighet genom fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen.

Vissa äldre samfälligheter förvaltas enligt särskilda lagar, t.ex. häradsallmänningsskogens lag och lagen om allmänningsskogar 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 lantmäteriförretning 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 vattenreglerings-samfälligheter.

## 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 fiskevården 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. samfällad jakt och samfällt fiske) och samfällad 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.

Varje som företräder en samfällighetsförening framgår av samfällighetsföreningsregistret hos lantmäteriet.

Medlemskapet i samfällighetsföreningen följer med ägarskapet till en deläggande 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 delägarförvaltd 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 gränsvärdet 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, d.v.s. 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](http://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 gränobelopp som anges under ”Bokföringsskyldighet” ovan. I annat fall inträder bokföringsskyldigheten från och med ingången av det kalenderår då tillgångarnas värde överstiger gränobeloppet.

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

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, d.v.s. 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 på följande 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](http://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](http://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 en delägarbeskattad samfällighetsförening som är bokföringsskyldig, ska räkenskapsåret vara kalenderår. Detta gäller även fiskevårdsområdes- och viltvårdsområdesföreningar.

För föreningsbeskattade samfälligheter (se under rubriken ”Inkomstbeskattning” på sidan 7) som är bokföringsskyldiga kan räkenskapsåret vara antingen kalenderår eller s.k. brutet räkenskapsår, som omfattar 12 kalendermånader. 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 samfällighetsföreningar som inte är bokförings-skyldiga 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, fiske-vårdsområdes- och viltvårdsområdesföreningar som inte är bokföringsskyldiga är beskattningsåret alltid kalender-året.

## 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 40 miljoner kr.
- Den redovisade nettoomsättningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kr.

## 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.

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](http://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](http://www.bfn.se).

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 (d.v.s. 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 15).

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.

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 delägarens egna. Avdrag medges inte för utgifterna för upplåtelsen eller produkterna. I stället får varje delägare göra avdrag med 40 000 kr per år från kalenderår 2013. 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.

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.

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 (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 (SKV 379).

### 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, d.v.s. 1 020 – 600. Beloppet redovisar han på Inkomstdeklaration 1 vid rubriken Ränteinkomster, utdelningar (ruta 7.2). 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, d.v.s. 420/2.

### Exempel – Upplåtelse av mark

Samfälligheten GA Sund har under beskattningsåret upplåtit mark. Bo Bengtssons andel av intäkten är 68 900 kr. Från intäkten får Bo göra avdrag med 40 000 kr samt med 13 780 kr, d.v.s. 20 % av 68 900. I inkomstdeklarationen redovisar Bo således 15 120 kr, d.v.s. 68 900 – 40 000 – 13 780. Beloppet tas upp vid rubriken "Överskott vid uthyrning av privatbostad" (ruta 7.3). 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 15 120 kr fördelas mellan dem. Var och en redovisar 7 560 kr, d.v.s. 15 120/2.

### 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 Ränteutgifter m.m. (Ruta 8.1 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, d.v.s. 350/2.

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

## Näringsfastighet

Om delägarfastigheten är en näringsfastighet redovisas samfällighetens intäkts- 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 tomträtt) eftersom de anses höra ihop med fastigheten. Däremot ska det redovisa sin andel av samfällighetens ränteinkomster och utdelningar (d.v.s. 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 räkenskaperna, 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.

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.

### Exempel – Utdelning

Eke gemensamhetsskog samfällighetsförening är en föreningsbeskattad samfällighet. Föreningen redovisar för räkenskapsåret 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 året efter att 290 000 kr av överskottet ska delas ut till delägarna. Föreningen gör i inkomstdeklarationen för beskattningsåret avdrag för utdelningen och redovisar därmed ett skattemässigt överskott på 30 000 kr, d.v.s. 320 000 – 290 000. På detta belopp betalar föreningen statlig inkomstskatt med 6 600 kr, d.v.s. 22 % x 30 000.

### 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.

Vid försäljning av privatbostadsfastigheten medges dock avdrag för de anläggningsbidrag som lämnats till föreningen. De jämföras med tillskott och ska ingå i fastighetens omkostnadsbelopp. Läs mer i broschyren Försäljning av småhus (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 dessförinnan. Intäkten kan således läggas till grund för skogsavdrag och avdrag för skogskontoinsättning om förutsättningarna i övrigt är uppfyllda. Förutsättningarna beskrivs i broschyren Skatteregler för enskilda näringsidkare (SKV 295).

I näringsverksamheten medges avdrag för de driftsbidrag som delägaren lämnar till samfällighetsföreningen. Anläggningsbidrag som lämnats till föreningen jämföras med tillskott och avdrag får göras när delägarfastigheten säljs. Det ska då ingå i fastighetens omkostnadsbelopp. Läs mer i broschyren Försäljning av näringsfastighet (SKV 313).

## Privatbostadsföretag

Om delägarfastigheten ägs av ett privatbostadsföretag, 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 privatbostadsföretag 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 föreningen får göras när delägarfastigheten säljs. Sådant bidrag jämföras med tillskott och ska ingå i fastighetens omkostnadsbelopp. Läs mer i broschyren Försäljning av näringsfastighet (SKV 313).

### Exempel

Sven Andersson äger privatbostadsfastigheten Lagestorp 2:2 och är delägare i Eke gemensamhets-skog samfällighetsförening. Sven får utdelning från samfälligheten med 3 400 kr. Utdelningen redovisas på Inkomstdeklaration 1 i inkomstslaget kapital i ruta 7.2 "Ränteinkomster, utdelningar, vinst m.m"

Sven har under inkomståret betalat driftsbidrag till föreningen med 1 500 kr. Sven får inte göra avdrag för denna kostnad.

### Exempel

Börje Svensson äger jordbruksfastigheten Lagesgård 3:1 som har del i Eke gemensamhetsskog samfällighetsförening. Jordbruksfastigheten beskattas som näringsfastighet. Börje får utdelning från samfällighetsföreningen med 9 300 kr. Börje redovisar utdelningen i sin näringsverksamhet på blankett NE "Inkomst av näringsverksamhet". Eftersom utdelningen i sin helhet beror på att samfälligheten haft inkomster från sitt skogsbruk, får Börje lägga utdelningen till grund för avdrag för skogskontoinställning tillsammans med sina egna intäkter från skogsbruket på fastigheten Lagesgård 3:1.

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

# 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". Fastighetsskatt ska även fortsättningsvis betalas för obebyggd tomtmark, bostäder under uppförande, lokaler i hyreshus, industrienheter och elproduktionsenheter.

Skatten är en viss procentsats av fastighetens taxeringsvärde eller del av taxeringsvärdet. Procentsatsen beror på vad det är för slag av fastighet. Taxeringsvärdet 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 fastigheten skett under året.

En mer detaljerad redogörelse för fastighetsskatt och aktuella skattesatser finns i broschyren Fastighetsskatt och fastighetsavgift (SKV 296).

## Delägarbeskattade samfälligheter

För delägarbeskattade samfälligheter ska fastighetsskatt 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 6). Underlaget för fastighetsskatt är då detta taxeringsvärde.
- Samfälligheten har fått ett eget taxeringsvärde, och då måste detta värde fördelas på delägarfastigheterna efter deras andelstal i samfälligheten. För delägarfastigheter som är privatbostadsfastigheter är underlaget för fastighetsskatt fastighetens eget taxeringsvärde plus andelen av samfällighetens taxeringsvärde, d.v.s. oavsett vilken typ av fastighet samfälligheten är, läggs underlaget till privatbostadsfastighetens underlag. För delägarfastigheter som är näringsfastigheter tar delägaren upp sin andel av samfällighetens taxeringsvärde som den typ av fastighet denna är.

### Exempel – Fastighetsskatt

Sven Bengtssons fastighet Lagestorp 1:14, som är obebyggd tomtmark för småhus, har ett taxeringsvärde på 75 000 kr. Samfälligheten GA Sund, som är delägarbeskattad, 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, d.v.s. 75 000 + 5 000.

## Föreningsbeskattade samfälligheter

Om samfälligheten är föreningsbeskattad, är föreningen skattskyldig till fastighetsskatt och underlag och fastighets-skatt 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 inkomståret ska betala fastighetsavgiften för hela kalenderåret, oavsett om försäljning av fastigheten skett under året. Nybyggda bostäder har hel eller halv avgiftsminskning i tio år, precis som tidigare har gällt för den statliga fastighetsskatten. Kommunal fastighetsavgift ska för kalenderåret 2015 betalas med 7 262 kr för varje småhus, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark, och 1 243 kr för varje bostadslägenhet i hyreshus, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäderna med tillhörande tomtmark. Den fasta avgiften är indexerad och ska varje år följa förändringen av inkomstbasbeloppet i jämförelse med 2008. Läs mer i broschyren Fastighetsskatt och fastighetsavgift (SKV 296).

## Delägarbeskattade samfälligheter

För delägarbeskattade samfälligheter ska fastighetsavgift betalas av den som vid ingången av kalenderåret 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 "Fastighetstaxering" på sidan 6). Om delägarfastigheten är ett småhus är den kommunala fastighetsavgiften för kalenderåret 2015 7 262 kr, dock högst 0,75 % av taxerat värde för småhuset med tillhörande tomtmark. Om delägarfastigheten är ett hyreshus, är den kommunala fastighetsavgiften 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde för bostadshuset med tillhörande tomtmark.
- Samfälligheten har fått ett eget taxeringsvärde, och då måste detta värde fördelas på delägarfastigheterna efter deras andelstal i samfälligheten. För delägar-

fastigheter som är privatbostadsfastigheter är den kommunala fastighetsavgiften för kalenderåret 2015 7 262 kr, dock högst 0,75 % av taxerat värde för småhuset med tillhörande tomtmark plus delägarfastighetens andel av samfällighetens taxeringsvärde, Det vill säga oavsett vilken typ av fastighet samfälligheten är, läggs underlaget till privatbostadsfastighetens underlag. För delägarfastigheter som är näringsfastigheter tar delägaren upp sin andel av samfällighetens taxeringsvärde som den typ av fastighet denna är.

### Exempel – Kommunal fastighetsavgift

Kalle Karlssons fastighet Lagestorp 2:1, är en småhusenhet 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 7 262 kr eller 5 812 kr, d.v.s. 0,75 % av (750 000 + 25 000). Kalle Karlsson ska således betala kommunal fastighetsavgift med 5 812 kr.

## Föreningsbeskattade samfälligheter

Om samfälligheten är föreningsbeskattad, är föreningen skattskyldig till den kommunala fastighetsavgiften och underlag och avgift bestäms utifrån vad för slags fastighet samfälligheten är taxerad som.

## Särskild löneskatt på pensionskostnader

En samfällighetsförening som har utfäst tjänstepension ska betala särskild löneskatt på pensionskostnader. 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 – d.v.s. 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 skatteformer för preliminär skatt, F-skatt och A-skatt. Den som inte har F-skatt har automatiskt A-skatt. Skatteformen avgör 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-skatt ska uppdragsgivaren normalt göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter.

Om det är en juridisk person som har A-skatt 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 skatteformer, 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-skatt 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-skatt. 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 förifylls på arbetsgivardeklarationen. Aktuella procentsatser finns på [www.skatteverket.se](http://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 Företagsregistrering (SKV 4620). På den kan föreningen också vid behov ansöka om att bli godkänd för F-skatt. (Det blir aktuellt om föreningen ska bedriva näringsverksamhet.) Läs mer i broschyren Företagsregistrering (SKV 418).

När föreningen blivit registrerad får den automatiskt moms- och arbetsgivardeklarationer (skattedeklaration), inbetalningskort och information om hur man redovisar och betalar till föreningens skattekonto. Läs mer i Skattekontobroschyren (SKV 408) och Moms- och arbetsgivardeklarationer (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 det beslut som Skatteverket skickar ut i månaden före den månad skatten ska betalas första gången. Skatten ska betalas med lika stora belopp varje månad.

Skatten beräknas antingen enligt en schablonmetod eller med ledning av uppgifter i en preliminär inkomstdeklaration (SKV 4313). Beräkning enligt schablonmetoden görs med utgångspunkt från den slutliga skatten vid den senaste beskattningen.

Om förhållandena ändras bör föreningen lämna en preliminär inkomstdeklaration (SKV 4313), t.ex. om nettointäkten blir högre eller lägre än tidigare beräknat eller eventuellt fastighetsskatteunderlag höjs. Genom att lämna en preliminär inkomstdeklaration undviker föreningen att betala för låg eller för hög preliminärskatt. Blanketten finns på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).

För delägarbeskattade samfälligheter betalas preliminär skatt av respektive delägare.

# Deklarations skyldighet

## 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 1 juli 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 förifylld. 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.

Inkomstdeklarationen ska lämnas till Skatteverket beroende på vilket räkenskapsår samfälligheten har. Se Skatteverkets webbplats.



# 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-skatt 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, d.v.s. 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.

 <b>Skatteverket</b>	<b>Kontrolluppgift</b>	<b>KU73</b>
Upplysningar finns i broschyren "Skatteregler för samfälligheter", SKV 293. Ange belopp i hela kronor.	<b>Utdelning m.m. samfällighet</b>	Inkomstår <b>2015</b>
Specifikationsnummer 570	Skattskyldig 215	Personnummer
Denna kontrolluppgift ska <input type="checkbox"/> rätta tidigare inlämnad kontrolluppgift <input type="checkbox"/> ta bort tidigare inlämnad kontrolluppgift	Namn <i>Bo Bengtsson</i>	Gatuadress
<b>Uppgiftslämnare</b>	Postnummer	Postort
Organisationsnummer 201	Andra samfälligheter 732	
Namn <i>Samfälligheten GA Sund</i>	Delägarens skattepliktiga andel i samfällighetens inkomster som är avkastning på kapital	<i>420 kr</i>
<b>Marksamfällighet eller regleringssamfällighet som utgör särskild taxeringsenhet</b>	730	
Tillgodoräknad utdelning	731	
Del av utdelningen som kommer från intäkt av skogsbruk		

### 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, d.v.s. räntan på bankkontot och utdelningen. Beloppet ska reduceras med 600 kr och på kontrolluppgiften ska således anges 420 kr, d.v.s. 1 020 – 600. Föreningen ska inte lämna någon kontrolluppgift på ersättningen för upplåtelsen eller för ränteutgifterna

### Exempel

Eke gemensamhetsskog samfällighetsförening beslutar på föreningsstämma 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.

## 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 9 under rubriken "Näringsfastighet".

## 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 förfylls i delägarnas inkomstdeklarationer, utan ändring av de förfyllda uppgifterna måste göras.

 <b>Skatteverket</b>		<b>Kontrolluppgift</b>		<b>KU73</b>	
Upplysningar finns i broschyren "Skatteregler för samfälligheter", SKV 293. Ange belopp i hela kronor.		<b>Utdelning m.m. samfällighet</b>		Inkomstår <b>2015</b>	
Specifikationsnummer 570		Skattskyldig			
Denna kontrolluppgift ska <input type="checkbox"/> rätta tidigare inlämnad kontrolluppgift <input type="checkbox"/> ta bort tidigare inlämnad kontrolluppgift		Personnummer 215			
<b>Uppgiftslämnare</b>		Namn <i>Sven Andersson</i>			
Organisationsnummer 201		Gatuadress			
Namn <i>Eke gemensamhetsskog samfällighetsförening</i>		Postnummer Postort			
<b>Marksamfällighet eller regleringssamfällighet som utgör särskild taxeringsenhet</b>		<b>Andra samfälligheter</b>			
Tillgodoräknad utdelning 730 <i>3 400 kr</i>		Delägarrens skattepliktiga andel i samfällighetens inkomster som är avkastning på kapital 732			
Del av utdelningen som kommer från intäkt av skogsbruk 731 <i>3 400 kr</i>					

## Skaffa e-legitimation?

En e-legitimation är en elektronisk identitetshandling, och en vanlig e-legitimation är BankID. En e-legitimation fungerar ungefär som ett körkort eller ett vanligt id-kort. Skillnaden är att du använder den när du ska göra ärenden elektroniskt, t.ex. betala räkningar eller använda tjänster hos myndigheter och kommuner.

På **www.skatteverket.se** kan du bland annat göra följande om du skaffar en e-legitimation:

- anmäla flyttning
- anmäla bankkonto för skatteåterbäring
- ansöka om skattejämkning (ändrad beräkning av preliminär skatt)
- lämna din inkomstdeklaration inklusive de flesta bilagor
- lägga till eller ändra uppgifter i inkomstdeklarationen
- låta ett deklarationsombud lämna de flesta av dina deklarerationer
- lämna kontrolluppgifter
- lämna moms- eller arbetsgivardeklarerationer
- lämna din preliminära inkomstdeklaration
- se saldot på ditt skattekonto
- se hur mycket rot- eller rutavdrag du utnyttjat (s.k. köparintyg)
- skriva ut personbevis.

**Självbetjäning dygnet runt:**

Webbplats: [skatteverket.se](http://skatteverket.se)

**Personlig service:**

Ring Skatteupplysningen,  
inom Sverige: 0771-567 567,  
från utlandet: +46 8 564 851 60

