

Kapitaltillskott till privatbostadsföretag samt en ny kontrolluppgift

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
1 Lagförslag.....	5
1.1 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	5
1.2 Förslag till lag om ändring i skatteförfarandelagen (2011:1244).....	7
2 Modernare och tydligare regler behövs	9
2.1 Mycket har förändrats sedan reglerna infördes 1984	9
2.2 Övervägt andra lösningar.....	10
3 Gällande rätt.....	11
3.1 Privatbostadsföretag	11
3.2 Allmänt om kapitalvinst vid avyttring av privatbostadsrätt ..	11
3.3 Kapitaltillskott	12
3.3.1 Kapitaltillskott för amorteringar	12
3.3.2 Kapitaltillskott vid utdelning och upplåtelse	12
3.3.3 Kapitaltillskott vid avyttring	12
3.4 Kontrolluppgifter	13
4 Samordning av begreppet kapitaltillskott	14
5 Avgifter som dras av mot utdelning ska inte också dras av mot inkomst av upplåtelse	16
6 Amorteringar	18
6.1 Amorteringar finansierade med upplåtelseavgifter ska inte vara avdragsgilla kapitaltillskott.....	18
6.2 Amorteringar finansierade genom avyttring av fastighet ska inte vara avdragsgilla kapitaltillskott	19
6.3 Amorteringar av lån för byggnadsarbeten bör vara avdragsgilla kapitaltillskott	20
7 Kapitaltillskott för förvärv av fastighet ska vara avdragsgillt.....	21
8 Kapitaltillskott ska inte beräknas efter andelsförhållandena vid avyttringstillfället.....	22
9 Kontrolluppgift om utdelning.....	23
10 Dataskydd och sekretess	24
10.1 Personuppgiftsbehandling	24
10.2 Sekretess	26
11 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	28

12	Konsekvensanalys.....	29
12.1	Syfte, alternativa lösningar och utebliven ändring	29
12.2	Offentligfinansiella effekter.....	29
12.3	Konsekvenser för enskilda och företag	32
	12.3.1 Kostnader och konsekvenser för kontrolluppgiftsskyldiga	32
	12.3.2 Kostnader och konsekvenser för enskilda.....	32
	12.3.3 Kostnader och konsekvenser för företag (privatbostadsföretag)	33
12.4	Offentlig sektor	33
	12.4.1 Skatteverket	33
	12.4.2 Andra myndigheter och allmänna förvaltnings- domstolar	33
12.5	Jämställdhet.....	33
12.6	Övrigt	33
13	Författningskommentarer	35
13.1	Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	35
13.2	Förslaget till lag om ändring i skatteförfarandelagen (2011:1244).....	37

Sammanfattning

Mycket har förändrats på bostadsmarknaden sedan reglerna i inkomstskattelagen (1999:1229) om avdrag för kapitaltillskott till andra privatbostadsföretag än kooperativa hyresrättsföreningar infördes.

I promemorian föreslås bl.a. att begreppet kapitaltillskott ska ha samma innebörd vid utdelning och upplåtelse som det begrepp som redan används vid avyttring, och att avgifter som dras av mot utdelning inte också får dras av mot inkomst av upplåtelse. Låneamorteringar som finansieras med upplåtelseavgifter eller inkomster från avyttrad fastighet ska, i likhet med vad som redan gäller för insatser, inte räknas som avdragsgillt kapitaltillskott.

Dessutom föreslås att kapitaltillskotten för amorteringar inte ska beräknas efter andelsförhållandena vid avyttringen utan i stället utgå från vad som enligt allmänna regler får anses vara bostadsrättens andel av en gjord amortering. Vid avyttringen får avdrag göras för de samlade kapitaltillskott som avser bostadsrätten.

Det föreslås även utökade avdragsmöjligheter för kapitaltillskott vid sådant privatbostadsföretags förvärv av fastighet.

Vidare föreslås att kontrolluppgift ska lämnas om utdelning på andelar i annat privatbostadsföretag än kooperativ hyresrättsförening.

Syftet med förslagen är att förtydliga, förenkla och samordna vissa regler samt effektivisera Skatteverkets kontrollverksamhet.

Författningsändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2028.

1 Lagförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

Härigenom förskrivs i fråga om inkomstskattelagen (1999:1229)¹ att 42 kap. 28 och 31 §§ och 46 kap. 7 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

42 kap.

28 §²

Sådan förmån av att få utnyttja en fastighet som den skattskyldige har i egenskap av delägare i ett privatbostadsföretag ska inte tas upp. Annan utdelning från ett sådant företag ska tas upp till den del den överstiger andra avgifter och inbetalningar till företaget under beskattningsåret än kapitaltillskott. Utdelning från en kooperativ hyresrättsförening till en medlem när han utträder ur föreningen ska tas upp i sin helhet.

Sådan förmån att få utnyttja en fastighet som den skattskyldige har i egenskap av delägare i ett privatbostadsföretag ska inte tas upp. Annan utdelning från ett sådant företag ska tas upp till den del den överstiger andra avgifter och inbetalningar till företaget under beskattningsåret än kapitaltillskott. *När det gäller annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening ska sådant kapitaltillskott bestämmas enligt 46 kap. 7 §.* Utdelning från en kooperativ hyresrättsförening till en medlem när han *eller hon* utträder ur föreningen ska tas upp i sin helhet.

Första stycket gäller också förmåner från en motsvarande utländsk juridisk person.

31 §

När en privatbostadsfastighet upplåts, ska ett belopp som motsvarar 20 procent av intäkten av upplåtelsen dras av.

När en bostad som innehas med hyresrätt upplåts, ska den del av upplåtarens hyra som avser den upplåtna delen dras av.

När en bostad som innehas med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt upplåts, ska den del av innehavarens avgift eller hyra som avser den upplåtna delen dras av. I avgiften ska inte räknas in kapitaltillskott som innehavaren gjort till företaget eller bolaget. *Andra inbetalningar ska räknas in i avgiften bara till den del de överstiger sådan utdelning som innehavaren har fått på annat sätt än i förhållande till sina andelar i företaget.*

När en bostad som innehas med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt upplåts, ska den del av innehavarens avgift eller hyra som avser den upplåtna delen dras av. I avgiften ska inte räknas in kapitaltillskott som innehavaren gjort till företaget eller bolaget. *När det gäller annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening ska sådant kapitaltillskott bestämmas enligt 46 kap. 7 §. Sådan avgift*

¹ Lagen omtryckt 2008:803.

² Senaste lydelse 2016:115.

som har räknats av mot utdelning enligt 28 § ska inte beller dras av.

46 kap.

7 §

Andra kapitaltillskott som har lämnats till privatbostadsföretaget under innehavstiden än insatser som anges i 5 § ska räknas in i omkostnadsbeloppet bara om tillskotten har varit avsedda att användas av företaget för amortering av lån *eller för finansiering av ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten.*

Tillskotten för amorteringar anses ha uppgått till ett belopp som motsvarar bostadsrättens andel av de amorteringar som företaget har gjort under innehavstiden. Om företaget har finansierat amorteringen av ett lån genom att ta upp ett nytt lån, ska den amorteringen inte räknas med vid beräkning av den del av kapitaltillskottet som ska räknas in i omkostnadsbeloppet. *Andelsförhållandena vid avyttringen avgör hur stor del av tillskotten för amorteringar som avser bostadsrätten.*

För att ett tillskott för ny-, till- eller ombyggnad ska beaktas krävs att tillskottet har använts för ett bestämt byggnadsarbete och att de tillskott som bostadsrättshavarna har lämnat för byggnadsarbetet *i fråga* sammanlagt har uppgått till minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

Andra kapitaltillskott som har lämnats till privatbostadsföretaget under innehavstiden än insatser *och upplåtelseavgifter* som anges i 5 § ska räknas in i omkostnadsbeloppet bara om tillskotten har varit avsedda att användas av företaget för

- amortering av lån,
- finansiering av ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten, *eller*
- *förvärv av fastighet.*

Tillskotten för amorteringar anses ha uppgått till ett belopp som motsvarar bostadsrättens andel av de amorteringar som företaget har gjort under innehavstiden *med annat än insatser och upplåtelseavgifter enligt 5 §.* Om företaget har finansierat amorteringen av ett lån genom att ta upp ett nytt lån *eller genom avyttring av fastighet*, ska den amorteringen inte räknas med vid beräkning av den del av kapitaltillskottet som ska räknas in i omkostnadsbeloppet.

För att ett tillskott för ny-, till- eller ombyggnad *eller för förvärv av fastighet* ska beaktas krävs att tillskottet har använts för ett bestämt byggnadsarbete *eller ett bestämt förvärv* och att de tillskott som bostadsrättshavarna har lämnat för byggnadsarbetet *eller förvärvet* sammanlagt har uppgått till minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2028.
 2. Lagen tillämpas första gången för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2027.
 3. Äldre bestämmelser ska tillämpas i fråga om förhållanden som inträffat före ikraftträdandet. Vid beräkning av kapitaltillskott för tiden före ikraftträdandet ska andelstalen från den 31 december 2027 användas.

1.2 Förslag till lag om ändring i skatteförfarandelagen (2011:1244)

Härigenom förskrivs i fråga om skatteförfarandelagen (2011:1244)

dels att 22 kap. 1 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 22 kap. 4 §, och närmast före paragrafen en ny rubrik med följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

22 kap.

1 §¹

I detta kapitel finns bestämmelser om skyldighet att lämna kontrolluppgift om

– överlåtelse av privatbostadsrätt och andelar i vissa bostadsföretag (2 och 3 §§),

*– utdelning från ett annat
privatbostadsföretag än en kooperativ
hyresrättsförening (4 §),*

- samfällighet (5 och 6 §§),
- räntebidrag (7 §),
- pensionsförsäkringar och pensionssparkonton (8 och 9 §§),
- avskattning av pensionsförsäkring (10 §),
- tjänstepensionsavtal (11 §),
- underlag för avkastningsskatt på livförsäkringar (12 §),
- skattereduktion för förmån av hushållsarbete (13 §),
- elcertifikat (14 §),
- utsläppsrätter, utsläppsminskningenheter och certifierade utsläppsminskningar (15 §),
- schablonintäkt vid innehav av ett investeringssparkonto (16 §),
- schablonintäkt vid innehav av andelar i värdepappersfonder, fondföretag, specialfonder och utländska specialfonder (17–21 §§),
- gåva (22 §),
- investeraravdrag (23 och 24 §§),
- skattereduktion för mikroproduktion av förnybar el (25 §),
- utnyttjande av vissa personaloptioner (26 §),
- avgift till arbetslöshetskassa (27 §), och
- innehav av kapitalförsäkring och avtal om sparande i en PEPP-produkt (28–30 §§).

*Utdelning från ett annat
privatbostadsföretag än en
kooperativ hyresrättsförening*

4 §²

*Kontrolluppgift ska lämnas om utdelning
på andelar i ett annat privatbostadsföretag än
en kooperativ hyresrättsförening.*

¹ Senaste lydelse 2025:540.

² Tidigare 4 § upphävd genom 2017:387.

Kontrolluppgift ska lämnas för fysiska personer och dödsbon av privatbostadsföretaget.

I kontrolluppgiften ska uppgift lämnas om utbetald skattepliktig utdelning enligt 42 kap. 28 § inkomstskattelagen (1999:1229).

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2028.
 2. Lagen tillämpas första gången på uppgifter som avser kalenderåret 2028.

2 Modernare och tydligare regler behövs

2.1 Mycket har förändrats sedan reglerna infördes 1984

I inkomstskattelagen (1999:1229), IL, finns regler om hur kapitaltillskott till ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening ska räknas in i omkostnadsbeloppet när man efter avyttring av en andel beräknar kapitalvinst eller kapitalförlust.

Bestämmelserna om kapitaltillskott infördes 1984 i samband med att kapitalvinstbeskattningen för bostadsrätter gjordes oberoende av innehavstid. Av reglernas förarbeten följer att avvägningar gjordes för att beskattningen skulle bli så korrekt som möjligt samtidigt som reglerna inte skulle bli för svåra att tillämpa. Av praktiska skäl var vissa begränsningar och schabloniseringar nödvändiga (prop. 1983/84:67 s. 37 f. samt Ds B 1982:6 Reavinst på bostadsrätter). Drygt 40 år senare har mycket förändrats på bostadsmarknaden varför reglerna behöver moderniseras.

Utgångspunkten är att som avdragsgilla kapitaltillskott räknas kapitaltillskott för amorteringar och för ny-, till- och ombyggnation. De amorteringar som föreningen gjort under medlemmens innehavstid fördelas ut på medlemmarna utifrån andelstalet vid avyttringen. Amorteringar som har finansierats genom att ta nya lån eller insatser får dock inte räknas in. Regeln för kapitaltillskott vid amorteringar är schablonmässig av förenklingsskäl. I princip ska alla amorteringar som inte är låne- eller insatsfinansierade anses utgöra kapitaltillskott. Bostadsrättens andel av föreningen vid avyttringen multiplicerat med de amorteringar som får räknas in och som har gjorts under medlemmens innehavstid utgör dennes kapitaltillskott. Föreningen kan amortera även med andra inkomster än medlemmarnas inbetalningar. Det kan röra sig om t.ex. hyresinkomster, inkomster vid omvandling av hyresrätter till bostadsrätter eller upplåtelse av tidigare vindsutrymmen som bostadsrätt. Dessa kan också ligga till grund för avdragsgilla kapitaltillskott. Det får till följd att den enskilde bostadsrättshavarens inbetalningar till föreningen i form av tillskott kan ha mycket litet att göra med de kapitaltillskott för amortering som han eller hon har rätt till avdrag för.

Reglerna om kapitaltillskott är svåra att förstå och lämnar utrymme för tolkning i vissa delar. För många bostadsrättshavare kommer rätten till avdrag för kapitaltillskott som en överraskning när bostadsrätten säljs. Hur mycket som får dras av är också okänt för många.

Den omständigheten att medlemmarna ska tillgodoräknas kapitaltillskott som de antingen har finansierat med sina ordinarie månadsavgifter eller som de inte alls har finansierat själva, gör att de ofta glömmer bort att yrka avdrag för sina kapitaltillskott. Avdragsgilla kapitaltillskott beräknas vanligen av föreningen efter årets utgång. Det innebär att när bostadsrätten säljs och mäklaren hjälper till att beräkna säljarens kapitalvinst har de inte tillgång till uppgifterna om kapitaltillskott. Detta gör också att säljarna inte yrkar avdrag för kapitaltillskott i den utsträckning de enligt inkomna kontrolluppgifter har rätt till. Dessa fel i deklarationerna innebär både att säljarna riskerar att inte få rätt avdrag och merarbete för Skatteverket när deklarationerna ska rättas till.

Det förekommer att bostadsrättsföreningar lämnar utdelningar till medlemmarna i föreningen. För denna typ av utdelningar finns ingen skyldighet att lämna kontrolluppgifter. Ett införande av en sådan kontrolluppgiftsskyldighet

skulle underlätta för såväl medlemmarna som för Skatteverket att korrekt hantera utdelningen.

Sammantaget är reglerna om kapitaltillskott föråldrade och skapade för en annan bostadsmarknad än den som finns i dag. De är komplicerade och leder ibland till felaktig tillämpning som riskerar att orsaka att skattskyldiga inte gör de avdrag som de har rätt till och merarbete för Skatteverket för att rätta till de misstag som upptäcks. Beskattningen av bostäder anses ibland för gynnsam, bl.a. eftersom bostadsrättshavare har möjlighet att göra stora avdrag för kapitaltillskott som inte är kopplade till deras egna inbetalningar. Det finns ett behov av att förändra, förtydliga och samordna reglerna i inkomstskattelagen.

2.2 Övervägt andra lösningar

Skatteverket har övervägt att föreslå att möjligheten till avdrag för kapitaltillskott ska tas bort. Ett sådant förslag skulle kunna leda till en enklare rättstillämpning. Samtidigt skulle förutsättningarna på bostadsmarknaden ändras och det behöver utredas vilka konsekvenser ett sådant förslag kan leda till. Det skulle innebära att bostadsrättshavare behöver betala skatt på en större del av kapitalvinsten än i dag vid avyttring. Det skulle också minska incitamenten för privatbostadsföretagen att amortera av befintliga lån om avdragsrätten försvinner för medlemmarna. Avsikten från början med reglerna om kapitaltillskott var att det inte skulle vara för svårt att tillämpa dem samtidigt som tillgångarna beskattas så korrekt som möjligt. Enligt Skatteverkets mening är sådana större förändringar av kapitaltillskottsreglerna inte något som ska initieras av Skatteverket.

3 Gällande rätt

3.1 Privatbostadsföretag

Med privatbostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller aktiebolaget, s.k. kvalificerad användning (2 kap. 17 § IL). I Skatteverks allmänna råd SKV A 2008:25 anges att med ”till klart övervägande del” avses att minst 60 procent av bostadsföretagets verksamhet ska bestå i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningar och bostadsföretag som uppfyller ovanstående krav för att utgöra privatbostadsföretag brukar också kallas för äkta bostadsrättsföreningar eller bostadsföretag. Motsvarande företag som inte uppfyller kraven brukar kallas för oäkta bostadsrättsföreningar eller bostadsföretag.

Förslagen i promemorian gäller privatbostadsföretag. Begreppen bostadsrättsförening och förening förekommer också i texten, ibland för att de används i lag och förarbeten och ibland för att de är vidare än begreppet privatbostadsföretag.

En kooperativ hyresrättsförening kan vara ett privatbostadsföretag om föreningen äger fastigheten. Andelar i en kooperativ hyresrättsförening utgör delägarätter och bostaden innehas med hyresrätt, varför sådana andelar inte omfattas av reglerna om bostadsrätter i inkomstskattelagen.

I promemorian avses med ett privatbostadsföretag ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening. I vissa fall skrivs det dock för tydlighetens skull i klartext att fråga är om ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening.

3.2 Allmänt om kapitalvinst vid avyttring av privatbostadsrätt

En översikt över hur inkomstskattebestämmelserna om kapitaltillskott till bostadsföretag varit utformade och placerade finns i prop. 1999/2000: 2 del 2 s. 507.

Kapitalvinsten beräknas som skillnaden mellan ersättningen för den avyttrade bostaden och omkostnadsbeloppet (44 kap. 13 § IL).

Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsutgiften samt förbättringsutgifter och kapitaltillskott under innehavstiden (46 kap. 5–12 §§ IL). Anskaffningsutgiften är köpeskillingen för bostadsrätten och eventuell ersättning för lägenhetsutrustning. Om lägenhetsutrustningen har anskaffats under innehavstiden anses utgiften i stället som en förbättringsutgift (46 kap. 9 § IL). Om bostadsrätten förvärvats genom upplåtelse från föreningen är anskaffningsutgiften lika med insatsen. Särskilda avgifter som har betalats till föreningen i samband med förvärvet (upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och andra avgifter) ska också räknas in i anskaffningsutgiften (46 kap. 5 § tredje stycket IL).

Som förbättringsutgifter räknas de utgifter som ägaren haft för förbättring av bostadsrättslägenheten (46 kap. 9 § IL). Utgifterna kan vara utgifter för ombyggnad, anskaffande av utrustning som inte funnits tidigare i lägenheten och förbättrande reparationer och underhåll.

Utgifter för förbättrande reparationer och underhåll jämföras med förbättringsutgifter och får dras av om de nedlagts under avyttringsåret eller de fem föregående åren och om de har inneburit att lägenheten är i bättre skick vid försäljningen än vid förvärvet av bostadsrätten (46 kap. 10 § IL).

3.3 Kapitaltillskott

Kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden är avdragsgilla, under förutsättning att de varit avsedda att användas av föreningen för amortering av lån eller för finansiering av ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten. Kapitaltillskottet ska räknas in i omkostnadsbeloppet (46 kap. 7 § första stycket IL). Kapitaltillskott som gjorts före den 1 januari 1974 får inte räknas med (46 kap. 14 § IL).

3.3.1 Kapitaltillskott för amorteringar

Kapitaltillskott för amorteringar ska anses ha uppgått till ett belopp motsvarande bostadsrättens andel av de amorteringar som föreningen gjort under innehavstiden (46 kap. 7 § andra stycket IL). Det är således endast de faktiska amorteringar som gjorts mellan bostadsrättshavarens förvärv (kontraktsdagen) och avyttring som kan räknas in vid kapitalvinstberäkningen. Om bostadsrätten t.ex. säljs i december med tillträde i februari året därpå och amortering görs av föreningen i januari, så är det den nya ägaren som får tillgodoräkna sig amorteringen som ett kapitaltillskott vid en framtida försäljning. Detta trots att amorteringen kan ha gjorts med årsavgifter som inbetalats av den tidigare ägaren.

Den som förvärvat sin bostadsrätt genom arv, gåva eller bodelning får göra avdrag för det kapitaltillskott som avser tiden från närmast föregående köp fram till försäljningsdagen (44 kap. 21 § IL).

Amorteringarna kan göras med överskottsmedel från årsavgifter, hyresintäkter eller andra löpande intäkter som bostadsrättsföreningen kan ha (jfr. Ds B 1982:6 s. 74 och 75).

Om amorteringen av ett lån har finansierats genom att föreningen har tagit upp ett nytt lån, får den dock inte räknas med vid beräkningen (46 kap. 7 § andra stycket IL).

Vid beräkning av kapitalvinst ska säljarens andel av de amorteringar som bostadsföretaget har gjort under hans eller hennes innehavstid räknas som kapitaltillskott för amorteringar. Andelsförhållandena vid avyttringen avgör hur stor del av amorteringarna som avser den sålda bostadsrätten (46 kap. 7 § första och andra styckena IL).

3.3.2 Kapitaltillskott vid utdelning och upplåtelse

I 42 kap. IL finns bestämmelser om beskattning av utdelning från privatbostadsföretag i 28 § och om beskattning av inkomst av upplåtelse (uthyrning) av en bostadsrättslägenhet i 30 och 31 §§. I 28 och 31 §§ sägs, på lite olika sätt, att kapitaltillskott till föreningen inte får dras av från utdelningen eller inkomsten av upplåtelsen, vilket i princip andra inbetalda avgifter får. Paragraferna innehåller inte någon definition av vad som menas med kapitaltillskott.

3.3.3 Kapitaltillskott vid avyttring

Vid beräkning av kapitalvinst får anskaffningsutgifter och kapitaltillskott för amortering av lån och för finansiering av ny-, till- eller ombyggnad dras av enligt 46 kap. 5 och 7 §§ IL. Enligt 5 § inräknas insatser vid upplåtelse och andra avgifter som betalas i samband med förvärvet i anskaffningsutgiften. Om insatsen senare har satts ner, ska anskaffningsutgiften minskas med motsvarande belopp. I övrigt gäller inte några andra särskilda villkor för insatser och liknande avgifter.

När kapitaltillskott för amortering beräknas med anledning av att en bostadsrätt har sålts, ska andelsförhållandena vid avyttringen avgöra hur stor del av bostadsföretagets amorteringar under säljarens innehavstid som avser den sålda bostadsrätten (46 kap. 7 § första och andra styckena IL).

3.4 Kontrolluppgifter

En kontrolluppgift om överlåtelse av en privatbostadsrätt ska innehålla uppgift om kapitaltillskott som har lämnats efter år 1973 och som överlåtaren enligt 46 kap. 7 § IL får räkna in i omkostnadsbeloppet (22 kap. 2 § andra stycket 6 skatteförfarandelagen [2011:1244], SFL). De kapitaltillskott som avses är sådana som är avsedda att användas för amortering av lån eller för finansiering av ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten.

Det finns inte någon bestämmelse om att kontrolluppgift ska lämnas om utdelning från ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening.

4 Samordning av begreppet kapitaltillskott

Förslag

Begreppet ”kapitaltillskott” till privatbostadsföretag samordnas i inkomstskattelagen (1999:1229). Begreppet ska ha samma innebörd oavsett om det är frågan om att beskatta en utdelning, en inkomst från en upplåtelse eller att beräkna en kapitalvinst.

Kapitaltillskottet ska bestämmas enligt reglerna om kapitalvinst.

Skälen för förslaget

Vid införandet av inkomstskattelagen riktade Lagrådet kritik mot en föreslagen definition av kapitaltillskott i 42 kap. IL. Begreppet kapitaltillskott har betydelse för beskattningen av utdelning från ett privatbostadsföretag (42 kap. 28 § IL) och beskattningen av upplåtelse av en bostad som innehas med bostadsrätt (42 kap. 31 § IL). Lagrådet framförde att det finns bestämmelser om kapitaltillskott till privatbostadsföretag i 46 kap. IL samt att den föreslagna bestämmelsen i 42 kap. är uppbyggd på ett sätt som gör att begreppet kapitaltillskott får olika betydelser i de olika lagrummen. Lagrådet menade att bestämmelserna bör samordnas. Regeringens slutsats var att föreslagen definition inte skulle införas. I stället får det övervägas om det behövs en sådan bestämmelse och hur den i så fall ska utformas samt om det kan ske en samordning av användningen i inkomstskattelagen av uttrycket ”kapitaltillskott till privatbostadsföretag” (prop. 1999/2000:2 del 2 s. 507 och del 3 s. 455 f.). Skatteverket konstaterar att någon samordning fortfarande inte har genomförts. Skatteverket anser att bestämmelserna bör samordnas. En samordning skulle förtydliga och förenkla för de som ska tillämpa bestämmelserna.

Bestämmelserna i 42 kap. 28 och 31 §§ IL är något olika utformade. Båda innebär att avgiften till föreningen ska dras av och att överskjutande belopp blir skattepliktigt. I avgiften ska dock inte inräknas kapitaltillskott. Enligt Skatteverkets mening kan tanken inte vara att kapitaltillskott som dras av vid beräkningen av kapitalvinst (46 kap. 7 § IL) också dras av från utdelning eller inkomst av upplåtelse, dvs. att den enskilda ska kunna göra dubbla avdrag.

Varken i 28 § eller 31 § sägs något närmare om vad som menas med kapitaltillskott. Med tanke på att syftet kan vara att inte tillåta dubbla avdrag ligger det nära till hands att också vid tillämpning av dessa bestämmelser i 42 kap. jämföra med 46 kap. 7 § IL. I den paragrafen anges vilka kapitaltillskott som ska räknas in i omkostnadsbeloppet.

Av 46 kap. 7 § IL följer bl.a. att kapitaltillskott som medlemmarna gjort för att föreningen ska vidta någon reparation eller liknande åtgärd på fastigheten som inte är ny-, till- eller ombyggnad, inte ska räknas in i omkostnadsbeloppet. De tillskott som medlemmarna eventuellt inbetalt till föreningen för sådana reparationsåtgärder får de alltså inte tillgodoräkna sig som kapitaltillskott vid beräkning av kapitalvinsten. Vid tillämpning av reglerna om beskattning av utdelning ska det belopp som överstiger andra avgifter och inbetalningar till företaget under beskattningsåret än kapitaltillskott beskattas. Eftersom tillskottet inte är att se som ett kapitaltillskott innebär det att inbetalningen i stället anses ingå i avgiften vid tillämpning av bestämmelserna i fråga. Motsvarande resonemang blir tillämpligt på beskattning av inkomster av upplåtelse.

På motsvarande sätt bör inte en avgift, som enligt reglerna i 46 kap. 7 § IL bedömts utgöra i kapitalvinstberäkningen avdragsgillt kapitaltillskott, vara avdragsgill från en utdelning eller en inkomst av upplåtelse. Detta oavsett att ett

kapitaltillskott på grund av en större engångsamortering ett visst år kan komma att konsumera en större del av avgiften. Amorteringen bör dock inte kunna leda till att avgiften ett visst år blir negativ.

Reglerna i 42 kap. IL behandlar den löpande beskattningen av intäkter. De medel som en förening använder till amorteringar kan komma från olika håll. En del av den årsavgift som medlemmarna betalar in löpande under året går vanligen till amorteringar. Likaså sker amorteringar löpande under året. Tidpunkterna för dessa två händelser behöver inte sammanfalla. Huvudsyftet med regleringen är att inte dubbelavdrag ska uppkomma. Samma belopp ska inte beaktas både vid kapitalvinstberäkningen och den löpande beskattningen. Av förenklingsskäl bör de amorteringar som skett under året enligt Skatteverkets mening fördelas proportionellt över årets 12 månader.

För att göra det klart vad som gäller behöver bestämmelserna samordnas. Skatteverkets föreslår därför att hänvisningar förs in i 42 kap. 28 och 31 §§ IL till 46 kap. 7 § IL. I 42 kap. 28 § första stycket IL läggs till att när det gäller annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening ska kapitaltillskott bestämmas enligt 46 kap. 7 § IL. I 42 kap. 31 § tredje stycket IL tydliggörs att när det gäller annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening ska kapitaltillskott bestämmas enligt 46 kap. 7 § IL.

Lagförslag

Förslaget medför ändringar i 42 kap. 28 § första stycket och 31 § tredje stycket IL.

5 Avgifter som dras av mot utdelning ska inte också dras av mot inkomst av upplåtelse

Förslag

Om en skattskyldig har inkomster från upplåtelse av en bostadsrätt ska inkomsten minskas med avgiften till privatbostadsföretaget till den del den inte motsvaras av kapitaltillskott. Har någon del av avgiften använts för att minska skattepliktig utdelning får sådan del inte dras av mot inkomster av upplåtelse.

Skälen för förslaget

Bestämmelser om beskattning av utdelning från ett privatbostadsföretag finns i 42 kap. 28 § IL och bestämmelserna om beskattning av upplåtelse (uthyrning) av en bostad som innehas med bostadsrätt i 42 kap. 30 och 31 §§ IL. Av både 28 och 31 §§ följer att avgiften till föreningen minskad med den del som avser kapitaltillskott ska dras av och om något återstår så blir den utdelningen eller inkomsten av upplåtelsen skattepliktig (se avsnitt 4). För inkomster av upplåtelse gäller vidare att fribeloppet i 42 kap. 30 § IL kan innebära att inkomsten blir skattefri.

Skatteverket anser att bestämmelserna i 42 kap. 28 och 31 §§ IL behöver samordnas sinsemellan. Dessutom behöver det tydliggöras vilka avdrag som ska få göras från respektive inkomst.

Den förmån av att få utnyttja en fastighet som den skattskyldige har i egenskap av delägare i ett privatbostadsföretag ska inte tas upp. Annan utdelning från ett sådant företag ska tas upp till den del den överstiger andra avgifter och inbetalningar till företaget under beskattningsåret än kapitaltillskott (42 kap. 28 § första stycket IL).

När en bostad som innehas med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt upplåts, ska den del av innehavarens avgift eller hyra som avser den upplåtna delen dras av. I avgiften ska inte räknas in kapitaltillskott som innehavaren gjort till företaget eller bolaget (se förslag i avsnitt 4). Andra inbetalningar ska räknas in i avgiften bara till den del de överstiger sådan utdelning som innehavaren har fått på annat sätt än i förhållande till sina andelar i företaget (42 kap. 31 § tredje stycket IL).

Om någon både får annan utdelning än bostadsförmån från föreningen och har inkomst av upplåtelse av bostadsrätten, bör avgiften till föreningen få dras av från den sammanlagda bruttoinkomsten, inte både från utdelningen och från inkomsten av upplåtelsen. Detta kan uppnås genom att avgiften i första hand räknas av från utdelningen. Om avgiften överstiger utdelningen ska överskjutande del dras av från inkomsten av upplåtelsen. Det synes, enligt Skatteverkets mening, vara detta som det nuvarande tredje stycket i 31 § avser att åstadkomma.

Skattelagskommittén påpekade att det kan ifrågasättas om den begränsningen stämmer överens med bestämmelsen om skattefrihet för utdelning som inte överstiger avgifterna, se 28 §, men tog inte upp frågan om en ändring. Inte heller regeringen gjorde det (prop. 1999/2000:2 del 2 s. 507).

Skatteverket föreslår därför att bestämmelsen i 42 kap. 31 § tredje stycket IL ändras, så att det tydligare framgår av lagtexten vad som ska gälla. Formuleringen ”Andra inbetalningar ska räknas in i avgiften bara till den del de överstiger sådan utdelning som innehavaren har fått på annat sätt än i förhållande till sina andelar i företaget” tas bort och ersätts med formuleringen ”Sådan avgift som har räknats av mot utdelning enligt 28 § ska inte heller dras av”.

Skatteverket anser inte att det behövs en särskild turordningsbestämmelse, jfr t.ex. 48 kap. 18 b § IL (turordning vid avyttring). Själva turordningen följer indirekt av lagtexten. Av 42 kap. 28 § IL framgår att utdelning överstigande andra avgifter och inbetalningar än kapitaltillskott ska tas upp, dvs. avgiften räknas i första hand av från utdelningen. Av den föreslagna ändringen i 42 kap. 31 § IL följer sedan att om avgiften överstiger utdelningen ska överskjutande del dras av från en eventuell inkomst av upplåtelse.

Lagförslag

Förslaget medför ändringar i 42 kap. 31 § tredje stycket IL.

6 Amorteringar

6.1 Amorteringar finansierade med upplåtelseavgifter ska inte vara avdragsgilla kapitaltillskott

Förslag

Amorteringar som finansieras med upplåtelseavgifter som betalades till privatbostadsföretaget i samband med förvärvet av bostadsrätten ska, i likhet med vad som redan gäller för insatser, inte vara avdragsgilla kapitaltillskott.

Dessutom förtydligas att de avdragsgilla kapitaltillskotten för amorteringar anses ha uppgått till ett belopp som motsvarar bostadsrättens andel av de amorteringar som företaget har gjort under innehavstiden med annat än insatser och upplåtelseavgifter.

Skälen för förslaget

Av förarbetena följer att endast tillskott till föreningen för amortering och ny-, till- eller ombyggnadsåtgärder är avdragsgilla. Av praktiska skäl och förenklingsskäl ska tillskotten för amortering schablonmässigt beräknas till ett belopp som motsvarar bostadsrättens andel i föreningens amorteringar under innehavstiden (se prop. 1983/84:67 s. 37).

Insatser och andra avgifter som avses i 46 kap. 5 § IL ingår i anskaffningsutgiften och är alltså avdragsgilla vid beräkningen av kapitalvinsten. Motsvarande belopp bör därför rent principiellt inte också få dras av som kapitaltillskott. Reglerna bör dock även fortsättningsvis vara enkla att tillämpa.

Överlåtelseavgiften är en administrativ avgift och uppgår inte till belopp av någon betydelse. Den kan tas ut vid alla överlåtelser av en bostadsrätt. Insatser vid förvärvet och upplåtelseavgifter kan däremot uppgå till betydande belopp och tas enbart ut när ett förvärv sker från privatbostadsföretaget. Av 46 kap. 7 § IL framgår att endast andra kapitaltillskott som har lämnats till privatbostadsföretaget under innehavstiden än insatser som anges i 5 § ska räknas in i omkostnadsbeloppet. Tillskotten måste också ha använts för i lagtexten uppräknade ändamål. Amorteringar som skett med medel motsvarande insatser får inte enligt lagtexten dras av som kapitaltillskott. Motsvarande gäller inte för upplåtelseavgifter.

Upplåtelseavgifter används bl.a. när en redan befintlig bostadsrättsförening skapar nya bostadsrätter genom att råvind, tvättstugor och andra gemensamma ytor byggs om till lägenheter eller när hyresrätter upplåts som bostadsrätter. Med upplåtelseavgift avses något förenklat den avgift som tas ut för att bostadsrättsföreningen ska få betalt för skillnaden mellan priset för bostadsrätten och insatsbeloppet. När det gäller sådana bostadsrätter som upplåts till den som innehaft hyresrätten är rätten att ta ut upplåtelseavgift begränsad enligt 7 kap 14 § bostadsrättslagen (1991:614).

Ett typfall är att en förening sedan starten har lägenheter eller andra utrymmen som inte har upplåtits med bostadsrätt och senare upplåter dessa lägenheter eller (ombyggda) utrymmen med bostadsrätt. Insatser och andra avgifter enligt 46 kap. 5 § IL för de nytilträdde medlemmarna blir deras anskaffningskostnad. Kapitalet som föreningen erhåller och som används för amortering bör inte också få dras av som ett (på alla medlemmar efter andelstalen fördelat) kapitaltillskott. Detsamma gäller om insatserna när föreningen startades sattes så höga att influet kapital delvis används till amortering av lån.

Skatteverket har i ett ställningstagande kommit fram till att upplåtelseavgifter inte kan behandlas på samma sätt som insatser i denna situation med nuvarande laglydelse (Kapitaltillskott för amortering till privatbostadsföretag, 2005-11-09, dnr 131 601452-05/111). Insatser och upplåtelseavgifter bör vid beräkningen av kapitaltillskott behandlas på samma sätt. Amorteringar som finansieras med insatser och upplåtelseavgifter som betalades till privatbostadsföretaget i samband med förvärvet av bostadsrätten, ska inte vara avdragsgilla kapitaltillskott.

När nu bestämmelserna om kapitaltillskott ses över (avsnitt 4) är det lämpligt att det av lagen framgår vad som gäller. Skatteverket föreslår därför att bestämmelserna i 46 kap. 7 § IL ändras. Det förtydligas även i paragrafens andra stycke att amorteringar som sker med medel från insatser och upplåtelseavgifter inte kan ses som avdragsgilla kapitaltillskott i detta sammanhang.

Förslaget förutsätter att privatbostadsföretagen skiljer ut amorteringar som görs med medel som erhållits genom insatser och upplåtelseavgifter från medlemmarna. Det bör inte innebära någon nämnvärd ökad arbetsbörda eftersom privatbostadsföretag redan i nuläget behöver beakta insatserna.

Exempelvis kan en bostadsrättsförening bygga om ett tidigare vindsutrymme till bostadsrätter. För de nya bostadsrätterna erhåller föreningen t.ex. 3 miljoner kronor i insats och 2 miljoner kronor i upplåtelseavgift. Insatsbeloppen ger utrymme för amortering av föreningens lån varför efterföljande amorteringar om 3 miljoner kronor inte enligt nuvarande regler får läggas till grund för beräkning av kapitaltillskott. Däremot har motsvarande reducering inte behövt göras för upplåtelseavgifterna, vilket innebär att privatbostadsföretag redan i dag behöver särskilja inbetalade medel från medlemmarna vid uträkningen av avdragsgilla kapitaltillskott.

Lagförslag

Förslaget medför ändringar i 46 kap. 7 § första och andra stycket IL.

6.2 Amorteringar finansierade genom avyttring av fastighet ska inte vara avdragsgilla kapitaltillskott

Förslag

Låneamorteringar finansierade genom avyttring av fastighet ska inte räknas som avdragsgilla kapitaltillskott.

Skälen för förslaget

Privatbostadsföretag kan låta göra en s.k. tredimensionell fastighetsbildning där samtliga lokaler avskiljs och blir en egen fastighet. Denna fastighet kan avyttras för sitt marknadspris. För pengarna som kommer in vid försäljningen kan privatbostadsföretaget betala av sina lån. Det kan handla om mycket stora belopp. Om dessa belopp skulle utgöra avdragsgilla kapitaltillskott, skulle de ge stora skattemässiga fördelar till säljare av bostadsrätter där privatbostadsföretag har låtit göra tredimensionella fastighetsbildningar.

Skatteverket anser att en sådan amortering inte är ett kapitaltillskott då den inte kan sägas berika privatbostadsföretaget. Skulderna minskar visserligen genom försäljningen men det gör även tillgångarna. För att undvika en motsatt tolkning av lagtexten anser Skatteverket att 46 kap. 7 § andra stycket andra meningen IL ska ändras så att amorteringar med medel från avyttrad fastighet inte ska räknas som avdragsgillt kapitaltillskott.

Lagförslag

Förslaget medför en ändring i 46 kap. 7 § andra stycket II.

6.3 Amorteringar av lån för byggnadsarbeten bör vara avdragsgilla kapitaltillskott

Bedömning

Bestämmelserna om avdrag för kapitaltillskott för amortering av lån för andra byggnadsarbeten än ny-, till- eller ombyggnad bör inte ändras.

Skälen för bedömningen

Bestämmelserna om avdrag för kapitaltillskott vid beräkning av kapitalvinst är olika utformade för sådana som har varit avsedda att användas för finansiering av ny-, till- eller ombyggnad (byggnadsarbeten) respektive amortering av lån.

För byggnadsarbeten fordras för avdragsrätt att tillskotten avsett ett bestämt byggnadsarbete (46 kap. 7 § tredje stycket II). Andra kapitaltillskott får inte dras av. I avsnitt 7 föreslås dock att detta utvidgas till att också omfatta tillskott för förvärv av fastighet. För amorteringar finns däremot inga motsvarande inskränkningar (46 kap. 7 § andra stycket II). Om en förening tar in kapital från medlemmarna för att bekosta någon större reparation av föreningens bostadsbyggnad (omläggning av taket, förnyad rördragning e.d.), som inte utgör ny-, till- eller ombyggnad, innebär det inte något förhöjt avdrag för kapitaltillskott för medlemmarna. Om däremot motsvarande åtgärd betalas genom att ta nya lån, som under en viss medlems innehavstid amorteras helt eller delvis, blir den medlemmens andel av amorteringarna avdragsgill som kapitaltillskott vid beräkning av kapitalvinst.

Det torde inte finnas några andra skäl för denna olika behandling än en önskan att det ska vara enkelt att tillämpa reglerna i praktiken. Det är väsentligt att reglerna är enkla att tillämpa för såväl föreningar och medlemmar som Skatteverket och förvaltningsdomstolar. En avvägning behöver göras mellan enkla regler och, enligt Skatteverkets mening, materiellt riktiga regler.

En möjlighet som övervägts är att ändra den beloppsgräns som nu gäller enligt 46 kap. 7 § tredje stycket II. Den innebär att kostnaden för byggnadsarbetet måste uppgå till minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter för att få beaktas. Detta belopp skulle å ena sidan kunna höjas till t.ex. 30 000 kronor och å andra sidan få gälla också för lånefinansierade, kostsamma reparationer eller andra åtgärder som inte räknas som ny-, till- eller ombyggnad. Reparationskostnaderna är sådant som egentligen inte bör få dras av som kapitaltillskott, men som nu kan dras av genom amorteringar av lån.

På så sätt skulle man få enhetliga, och därmed enklare regler för behandlingen av amorteringar och andra kapitaltillskott. Den i och för sig sakligt sett omotiverade ordningen att avdrag medges för alla slags amorteringar skulle avskaffas. Övervägandet bygger på att det går att fastställa beloppsgränsen så att den leder till ett bättre materiellt utfall än dagens regler. Skatteverket bedömer emellertid att det inte finns något underlag som gör att detta skulle vara möjligt.

7 **Kapitaltillskott för förvärv av fastighet ska vara avdragsgillt**

Förslag

När privatbostadsföretag förvärvar en ny fastighet med kapitaltillskott från medlemmarna ska dessa tillskott vara avdragsgilla kapitaltillskott.

Skälen för förslaget

Ett privatbostadsföretag som har påbörjat sin verksamhet har i de allra flesta fall redan förvärvat den fastighet (byggnad och mark) vars bostäder den upplåter med bostadsrätt till medlemmarna. Det kan dock förekomma att föreningen förvärvar en fastighet, t.ex. att föreningen innehar marken med tomträtt och senare förvärvar den med äganderätt.

Som reglerna om avdrag för kapitaltillskott är utformade är inte kapitaltillskott som görs från redan befintliga bostadsrättshavare för att förvärva en fastighet avdragsgilla när kapitalvinsten beräknas. Skatteverket anser att kapitaltillskott från medlemmarna som används till att ett privatbostadsföretag förvärvar en ny fastighet ska vara avdragsgilla kapitaltillskott och föreslår därför tillägg som rör förvärv av fastighet i 46 kap. 7 § första och tredje styckena IL. Sådana fall som kan omfattas av en sådan regeländring torde inte bli särskilt vanliga, men det kan anses önskvärt att bestämmelsernas innehåll medger avdrag för sådant som systemenhetligt bör vara avdragsgillt.

Lagförslag

Förslaget medför ändringar i 46 kap. 7 § första och tredje stycket IL.

8 **Kapitaltillskott ska inte beräknas efter andelsförhållandena vid avyttringstillfället**

Förslag

Kapitaltillskotten för amorteringar ska inte beräknas efter andelsförhållandena vid avyttringen utan i stället ska den del av amorteringen som avser en viss bostadsrätt beräknas enligt allmänna regler. Vid avyttringen ska avdrag få göras för de samlade kapitaltillskott som avser bostadsrätten.

Skälen för förslaget

Andelsförhållandena vid en avyttring avgör hur stor del av kapitaltillskotten för amorteringar av lån som avser bostadsrätten och som ska räknas in i omkostnadsbeloppet (46 kap. 7 § andra stycket II).

Andelsförhållandena i ett bostadsföretag kan ändras över tid. Det kan gå lång tid mellan amorteringar och avyttringar och det kan hända saker som gör att andelstalen förändras. Det kan t.ex. ha skett upplåtelser av vindsutrymmen, som har gjort att andelstalen har fått räknas om.

Skatteverket föreslår en samordning av begreppet kapitaltillskott när det gäller tillskott till privatbostadsföretag (avsnitt 4). Det förslaget syftar till att göra regelsystemet mera enhetligt, heltäckande och sammanhållet. Samordningen av begreppet kräver att ett visst beskattningsårs kapitaltillskott kan beräknas. Både utdelning och hyresinkomster beskattas löpande för varje beskattningsår. För en korrekt beskattning behövs därför även uppgifter om hur stort kapitaltillskottet är för varje beskattningsår. Det räcker inte att fastställa det endast vid avyttringen. Skatteverket föreslår därför att bestämmelsen om att det är andelsförhållandena vid avyttringen som styr, tas bort.

Ett sådant förslag medför att fördelningen av avdragsgilla kapitaltillskott i denna del i stället får ske utifrån allmänna regler. Det vanligaste är att bostadsrättsföreningen amorterar med sina egna medel, som månadsavgifter och hyresinkomster. Amorteringen kan då inte, enligt Skatteverkets mening, sägas avse någon eller några bostadsrätter enbart. I ett sådant fall bör amorteringarna fördelas mellan bostadsrätterna utifrån andelstalet vid amorteringstillfället. Till den del en bostadsrättshavare ensamt har bekostat en viss amortering avser denna amortering bara hans eller hennes bostadsrätt (se Skatteverkets ställningstagande Särskilda kapitaltillskott till bostadsrättsförening för amortering av lån, 2009-05-20, dnr 131 389051-09/111). Om en innehavare av en bostadsrätt har amorterat av hela den del av föreningens skuld som avser den bostadsrätten, sänks dess avgift. Detta då den inte ska vara med och finansiera framtida räntebetalningar och amorteringar. I ett sådant fall ska inte någon del av de framtida amorteringarna anses avse den bostadsrätten.

Det här förslaget möjliggör för föreningarna att lämna uppgift till sina medlemmar (bostadsrättshavare) om hur stort kapitaltillskott de får anses ha gjort i inkomstskattemässigt avseende under ett visst beskattningsår. Medlemmar som har hyrt ut sin bostadsrätt för ersättningar som överstiger fribeloppet om 40 000 kronor (42 kap. 30 § andra stycket II) behöver dessa uppgifter för att kunna deklarera sina hyresinkomster på ett korrekt sätt.

Lagförslag

Förslaget medför en ändring i 46 kap. 7 § andra stycket II.

9 Kontrolluppgift om utdelning

Förslag

Kontrolluppgift ska lämnas om utdelning på andelar i ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening.

Kontrolluppgiften ska lämnas för fysiska personer och dödsbon av privatbostadsföretaget.

I kontrolluppgiften ska uppgift lämnas om utbetald skattepliktig utdelning.

Skälen för förslaget

Eftersom andelar i oäkta bostadsföretag och i kooperativa hyresrättsföreningar anses vara delägarätter enligt 48 kap. 2 § IL finns det för dessa en kontrolluppgiftsskyldighet för lämnad utdelning reglerad i 19 kap. SFL. Det finns dock inte någon motsvarande bestämmelse om utdelning på andelar i ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening. Bestämmelser om när utdelning från privatbostadsföretag ska tas upp till beskattning finns i 42 kap. 28 § IL.

Det är i främst två situationer som det kan bli aktuellt för privatbostadsföretag (äka bostadsrättsföreningar) att lämna utdelning. Den ena är när en bostadsrättsförening likvideras t.ex. efter det att medlemmarna har friköpt sina hus eller lägenheter och där kvarvarande medel delas ut. Den andra är när föreningar med mycket kapital väljer att dela ut en del av överskottet till sina medlemmar.

Mellan 2020 och 2025 likviderades 225 bostadsrättsföreningar (ca 38 per år). Skatteverket har ingen uppgift om antal föreningar som väljer att dela ut en del av överskottet.

För att hämta in korrekt underlag för beskattning föreslås därför att en ny kontrolluppgiftsskyldighet om utdelning på andelar i ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening införs. Kontrolluppgift ska lämnas för fysiska personer och dödsbon av privatbostadsföretag. I kontrolluppgiften ska uppgift lämnas om utbetald skattepliktig utdelning enligt 42 kap. 28 § IL.

Den som betalar ut ersättning för bl.a. utdelning som är skattepliktig enligt inkomstskattelagen ska göra skatteavdrag (10 kap. 2 § första stycket SFL). Sådant skatteavdrag ska göras från utdelning där kontrolluppgift ska lämnas enligt 17 och 19 kap. SFL (10 kap. 15 § första stycket SFL). I och med att kontrolluppgiftsskyldigheten för lämnad utdelning enligt förslaget ska regleras i 22 kap SFL omfattas inte andra privatbostadsföretag än kooperativa hyresrättsföreningar av skyldigheten att göra skatteavdrag. Någon skyldighet att göra skatteavdrag från aktuell utdelning behövs inte.

En kontrolluppgiftsskyldighet för privatbostadsföretag om utdelning som medlemmar eller delägare ska ta upp till beskattning skulle underlätta för innehavare av andelar i privatbostadsföretag (bostadsrättshavare) att deklarerat på ett korrekt sätt. Utdelning som framgår av en kontrolluppgift innebär att det skattepliktiga beloppet kan förtryckas i deklARATIONEN. En kontrolluppgiftsskyldighet skulle också göra det lättare för Skatteverket att säkerställa att dessa inkomster beskattas korrekt. För berörda privatbostadsföretag uppkommer visst merarbete.

Lagförslag

Förslaget medför en ändring i 22 kap. 1 § SFL och att en ny paragraf införs, 22 kap. 4 § SFL.

10 Dataskydd och sekretess

10.1 Personuppgiftsbehandling

Bedömning

Den behandling av personuppgifter som förslagen ger upphov till är förenlig med EU:s dataskyddsförordning.

Den reglering som finns på personuppgiftsområdet är tillräcklig för den personuppgiftsbehandling som kan komma att ske med anledning av förslagen.

Skälen för bedömningen

En ny kontrolluppgiftsskyldighet föreslås. Kontrolluppgift ska lämnas om utdelning på andelar i ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening. Kontrolluppgift ska lämnas för fysiska personer och dödsbon av privatbostadsföretaget. Syftet med förslaget är att hämta in korrekt underlag för beskattningen (avsnitt 9).

En kontrolluppgift ska bl.a. innehålla nödvändiga identifikationsuppgifter för den uppgiftsskyldige och den som kontrolluppgiften lämnas för (24 kap. 4 § första stycket 1 SFL). Med nödvändiga identifikationsuppgifter menas namn, personnummer, samordningsnummer eller organisationsnummer, och postadress (5 kap. 11 § första stycket skatteförfarandeförordningen [2011:1261]). I en kontrolluppgift ska också uppgift lämnas om utbetald skattepliktig utdelning. Syftet med en kontrolluppgift är att vara till ledning för bestämmande av underlag för att ta ut skatt enligt bl.a. inkomstskattelagen (14 kap. 1 § 1 a SFL).

Förslaget om en ny kontrolluppgiftsskyldighet ger upphov till personuppgiftsbehandling hos de som är skyldiga att lämna kontrolluppgift och hos Skatteverket. Förslaget ger alltså upphov till sådan personuppgiftsbehandling som omfattas av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), EU:s dataskyddsförordning. EU:s dataskyddsförordning är i alla delar bindande och direkt tillämplig i samtliga EU:s medlemsstater. Förordningen, som utgör den generella regleringen av personuppgiftsbehandling inom EU, tillåter och förutsätter ibland att medlemsstaterna kompletterar förordningen med nationell lagstiftning. EU:s dataskyddsförordning kompletteras bl.a. genom lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen).

För att den personuppgiftsbehandling som förslaget ger upphov till ska vara tillåten måste åtminstone ett av villkoren i artikel 6.1 i EU:s dataskyddsförordning vara uppfyllt. I artikel 6.1 i EU:s dataskyddsförordning regleras de lagliga grunder som en behandling av personuppgifter kan ske utifrån för att behandlingen ska vara laglig.

Förslaget om kontrolluppgiftsskyldighet innebär att de kontrolluppgiftsskyldiga ska lämna vissa angivna uppgifter till Skatteverket. Behandlingen hos de kontrolluppgiftsskyldiga sker för att fullgöra en rättslig förpliktelse. Behandlingen hos de kontrolluppgiftsskyldiga sker därför med stöd av artikel 6.1 c i EU:s dataskyddsförordning (rättslig förpliktelse). Enligt artikel 6.3 första stycket i EU:s dataskyddsförordning ska den aktuella grunden för behandlingen fastställas i enlighet med unionsrätten eller en medlemsstats nationella rätt. Enligt artikel 6.3 andra stycket EU:s dataskyddsförordning ska vidare syftet med behandlingen

fastställas i den rättsliga grunden. Syftet med behandlingen hos den som är kontrolluppgiftsskyldig är att förse Skatteverket med uppgifter som ska vara till ledning för bestämmande av underlag för att ta ut skatt enligt bl.a. inkomstskattelagen. Den rättsliga grunden fastställs i skatteförfarandelagen och i gällande rätt i skatteförfarandeförordningen. Den aktuella grunden för behandlingen är därmed fastställd i den nationella rätten på det sätt som krävs enligt artikel 6.3 i EU:s dataskyddsförordning.

När de kontrolluppgiftsskyldiga har lämnat de uppgifter som förslaget avser till Skatteverket kommer Skatteverket att behandla personuppgifter. Förslaget ger Skatteverket utökade befogenheter att behandla uppgifter om bl.a. namn och utdelning, som senare ska tas upp till beskattning. Den lagliga grunden i artikel 6.1 e i EU:s dataskyddsförordning aktualiseras därför (allmänt intresse/myndighetsutövning). Enligt artikel 6.3 första stycket i EU:s dataskyddsförordning ska den aktuella grunden för behandlingen fastställas i enlighet med unionsrätten eller en medlemsstats nationella rätt. Enligt artikel 6.3 andra stycket EU:s dataskyddsförordning ska vidare syftet med behandlingen vara nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning.

Behandlingen utgör ett led i Skatteverkets myndighetsutövning och är nödvändig för att tillgodose det allmänna intresset av att fastställa en korrekt beskattning. Den aktuella grunden för behandlingen är fastställd i den nationella rätten på det sätt som krävs enligt artikel 6.3 i EU:s dataskyddsförordning genom de föreslagna bestämmelserna i skatteförfarandelagen och i gällande rätt i skatteförfarandeförordningen.

Av artikel 6.3 andra stycket i EU:s dataskyddsförordning följer vidare att medlemsstaternas nationella rätt ska uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionell mot det legitima mål som eftersträvas. De uppgifter som kommer att behandlas rör enskildas personliga förhållanden. Ändamålet med den behandling som föranleds av förslaget är ytterst att fastställa en korrekt beskattning. Genom behandlingen underlättas det också för innehavare av andelar i privatbostadsföretag (bostadsrättshavare) att deklarerat på ett korrekt sätt. Utdelning som framgår av en kontrolluppgift innebär att det skattepliktiga beloppet kan förtryckas i deklarationen. En inlämnad kontrolluppgift gör det också lättare för Skatteverket att säkerställa att dessa inkomster beskattas korrekt. Skatteverket bedömer därför att behandlingen enligt artikel 6.3 i EU:s dataskyddsförordning är proportionerlig.

Sedan den 2 april 2026 gäller beskattningsdatalagen (2026:125), SDL, i Skatteverkets beskattningsverksamhet. Beskattningsdatalagen reglerar Skatteverkets möjligheter att behandla personuppgifter på ett ändamålsenligt sätt i sin verksamhet enligt bl.a. skatteförfarandelagen. Lagen gäller vid behandling av personuppgifter i Skatteverkets verksamhet som rör beskattning (2 §) i vilket innefattas bl.a. fastställande av underlag för samt bestämmande, redovisning, betalning och återbetalning av skatter och avgifter (3 § 1) och revision och annan kontroll eller analys (3 § 4). I lagen finns också bestämmelser om tillåtna ändamål för behandling av personuppgifter (7 §).

Av 3 § 1 SDL följer att med beskattningsverksamhet avses fastställande av underlag för samt bestämmande, redovisning, betalning och återbetalning av skatter och avgifter. Exempel på personuppgiftsbehandling som omfattas av 3 § 1 SDL är Skatteverkets hantering av kontrolluppgifter och registrering av uppgifter på skattekontot.

Av 7 § SDL följer att Skatteverket får behandla personuppgifter om det är nödvändigt för att utföra verksamheten beskattningsverksamhet. Bestämmelsen ger uttryck för att en behandling av personuppgifter endast är tillåten om den är nödvändig för att Skatteverket ska kunna utföra viss verksamhet som myndigheten ansvarar för. Kravet på nödvändighet innebär inte ett krav på att behandlingsåtgärden ska vara oundgänglig. Behandlingen måste dock alltid vara motiverad utifrån författningsreglerade uppgifter och behövas för att myndigheten ska kunna bedriva verksamheten på ett korrekt, rättssäkert och effektivt sätt.

Kravet på att personuppgiftsbehandlingen ska vara nödvändig innebär att det måste föreligga ett reellt, nära och ändamålsenligt samband mellan behandlingen och det syfte som ska uppnås. Behandlingen är således tillåten om den är nödvändig för att myndigheten ska kunna utföra sin författningsreglerade verksamhet. Den personuppgiftsbehandling som förslaget om kontrolluppgiftsskyldighet ger upphov till bedöms rymmas inom beskattningsdatalagens tillämpningsområde.

Skatteverket anser att den reglering som finns på personuppgiftsområdet utgör tillräcklig reglering för den personuppgiftsbehandling som kan komma att ske med anledning av förslaget. Det behöver således inte införas någon ytterligare reglering av den behandling som förslaget ger upphov till.

Förslaget innebär inte heller något sådant betydande intrång i den personliga integriteten som avses i 2 kap. 6 § andra stycket regeringsformen, dvs. att var och en gentemot det allmänna är skyddad mot betydande intrång i den personliga integriteten, om det sker utan samtycke och innebär övervakning eller kartläggning av den enskildes personliga förhållanden.

Övriga förslag medför ingen inskränkning i rätten till skydd för personuppgifter.

10.2 Sekretess

Bedömning

Det behövs inte några nya eller ändrade bestämmelser om sekretess.

Skälen för bedömningen

En ny kontrolluppgiftsskyldighet föreslås. Innehållet i kontrolluppgiften, syftet med förslaget och vilka personuppgifter som är aktuella redovisas närmare i avsnitt 9 och 10.1. Det finns redan en skyldighet att lämna kontrolluppgift om överlåtelse av en privatbostadsrätt (avsnitt 3.4) respektive om utdelning på andelar i oäkta bostadsföretag och i kooperativa hyresrättsföreningar (avsnitt 9).

I offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), OSL, finns bestämmelser om sekretess till skydd främst för myndigheters verksamhet för inspektion, kontroll och annan tillsyn (17 kap.) och bestämmelser om sekretess till skydd för enskild inom verksamhet som rör skatt, tull m.m. (27 kap.). Av 27 kap. 1 § OSL följer att sekretess gäller i verksamhet som avser bestämmande av skatt eller fastställande av underlag för bestämmande av skatt eller som avser fastighetstaxering för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden. Av samma bestämmelse följer att sekretess gäller i verksamhet som avser förande av eller uttag ur en automatiserad uppgiftssamling som har upprättats av Skatteverket och används i verksamhet som avses i 2 § beskattningsdatalagen för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden. Sekretessen är absolut. Skatteverket gör bedömningen att bestämmelsen även kommer att vara tillämplig på uppgifterna i de kontrolluppgifter som förslaget i avsnitt 9 ger upphov till.

De utlämnanden som kan bli aktuella kan ske med stöd av gällande bestämmelser. Förslaget medför därför inget behov av ändringar i offentlighets- och sekretesslagstiftningen. Övriga förslag medför inte heller något sådant behov.

11 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag

De föreslagna bestämmelserna ska träda i kraft den 1 januari 2028.

Föreslagna bestämmelser i inkomstskattelagen (1999:1229) ska tillämpas första gången för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2027. Äldre bestämmelser ska tillämpas i fråga om förhållanden som inträffat före ikraftträdandet. Vid beräkning av kapitaltillskott för amorteringar för tiden före ikraftträdandet ska andelstalet den 31 december 2027 användas.

Föreslagna bestämmelser i skatteförfarandelagen (2011:1244) ska tillämpas första gången på uppgifter som avser kalenderåret 2028.

Skälen för förslaget

Ändringarna bör träda i kraft så snart som möjligt, vilket bedöms vara den 1 januari 2028.

Föreslagna bestämmelser i inkomstskattelagen föreslås tillämpas första gången för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2027. En övergångsbestämmelse behövs för att fasa ut den nuvarande regeln om beräkning av kapitaltillskott utifrån andelsförhållandena vid avyttringstillfället så att både privatbostadsföretagen och Skatteverket kan utgå från de nya reglerna vid samma tidpunkt. Äldre bestämmelser ska tillämpas i fråga om förhållanden som inträffat före ikraftträdandet. Vid beräkning av kapitaltillskott för amorteringar för tiden före ikraftträdandet ska andelstalet den 31 december 2027 användas. Privatbostadsföretagen får beräkna ett kapitaltillskottsbelopp som skulle ha blivit följden av att alla innehavare avyttrat sina andelar den 31 december 2027. Från och med den 1 januari 2028 ska kommande kapitaltillskott beräknade enligt de nya reglerna läggas till det belopp som räknades fram den 31 december 2027.

Av praktiska skäl är det enklast att den slutliga beräkningen av kapitaltillskott enligt den nuvarande regeln infaller vid ett årsskifte. Vid årsskiftet sammanställs ekonomin i privatbostadsföretagen i övrigt också och man kan utgå från hela beskattningsåret 2027.

En ny kontrolluppgiftsskyldighet föreslås i skatteförfarandelagen. Kontrolluppgifter ska lämnas för varje kalenderår (24 kap. 1 § SFL). Därför föreslås att föreslagna ändringar ska tillämpas första gången på uppgifter som avser kalenderåret 2028.

12 Konsekvensanalys

I detta avsnitt redogörs för förslagets effekter i den omfattning som bedöms lämpligt i det aktuella ärendet och med utgångspunkt i tillämpliga delar av förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar.

12.1 Syfte, alternativa lösningar och utebliven ändring

Promemorian består av flera förslag där de flesta kan ses som förtydliganden. Skatteverket bedömer att även om praxis i dag inte leder till stora skattefel och huvudsakligen kan anses förenlig med hur lagen var tänkt att tillämpas finns det behov av att förtydliga den nuvarande lydelsen för att undvika felaktiga avdrag framöver.

Dagens bostadsmarknad är annorlunda från när de nuvarande bestämmelserna om kapitaltillskott infördes 1984. Det finns behov av att förändra, förtydliga och samordna regleringar för att bättre avspegla de förhållanden som råder i dag och förenkla tillämpningen.

Om förslagen inte genomförs bedömer Skatteverket att det förekommer risk för exempelvis dubbla avdrag, att viss utdelning inte tas upp till beskattning men även att säljare inte yrkar avdrag för kapitaltillskott i den utsträckning de enligt inkomna kontrolluppgifter har rätt till, samt merarbete för Skatteverket.

Problemet och alternativ lösning beskrivs närmare i avsnitt 2.

12.2 Offentligfinansiella effekter

I promemorian föreslås att amorteringar som finansieras med upplåtelseavgifter som betalades till privatbostadsföretaget i samband med förvärvet av bostadsrätten inte ska vara avdragsgilla kapitaltillskott (avsnitt 6.1). Upplåtelseavgifter tas typiskt sett ut av privatbostadsföretag som säljer en lägenhet som tillkommit genom ombyggnad och genom försäljning av hyresrätter som ombildats. Upplåtelseavgiften utgör mellanskillnaden mellan insatsen och marknadspriset på bostadsrätten. Nuvarande lagstiftning gör det möjligt att dra av dessa avgifter två gånger, dels som anskaffningsutgift, dels som avdragsgillt kapitaltillskott. Förslaget korrigerar för detta och innebär i praktiken en minskad avdragsmöjlighet vid försäljning. Allt annat lika bör det leda till ökade skatteintäkter och en positiv offentligfinansiell effekt.

Den offentligfinansiella effekten kan delas upp i tre delar beroende på typ av transaktion.

a) Ett privatbostadsföretag säljer en lägenhet som tillkommit genom ombyggnad. Då upplåtelseavgiften har varit möjlig att dra av två gånger är det vinstmaximerande för både köpare och säljare att låta den utgöra en så stor andel som möjligt av marknadspriset. Samtidigt måste insatsen förhålla sig till stadgarna och den insats som rådde när privatbostadsföretaget bildades. Det innebär att äldre privatbostadsföretag kan ta ut relativt sett större upplåtelseavgifter. Dock saknas information om när privatbostadsföretaget bildades och om upplåtelseavgifter. Skälet är att det är förvaltaren eller privatbostadsföretagets förening som lämnar information om kapitaltillskott och det framgår inte nödvändigtvis hur mycket av kapitaltillskottet som utgör upplåtelseavgift. Utifrån ett fåtal granskade balansräkningar finns evidens på att upplåtelseavgiften utgör ca 75 procent av marknadspriset bland äldre privatbostadsföretag. Men marknadspriset på ombyggnation varierar mycket beroende på storlek, område, kommun och region. En rimlig bedömning kan därmed baseras på ett antagande om att en

upplåtelseavgift som utgör 60 procent av marknadspriset kan antas vara det genomsnittliga försäljningspriset för varje region. Tabell 1 sammanfattar statistiken.

Tabell 1. Beräknade upplåtelseavgifter per region, år 2024

	Medelpris bostadsrätt i tkr	Ombyggnad, antal	Upplåtelseavgift mnkr ¹
Stockholm	4 206	350	857
Uppsala	2 322	44	63
Södermanland	1 460	32	30
Östergötland	1 756	197	225
Jönköping	1 689	78	84
Kronoberg	1 664	43	46
Kalmar	1 222	51	40
Gotland	2 384	-21	-31
Blekinge	1 344	72	57
Skåne	2 181	369	479
Halland	2 469	60	92
Västra Götaland	2 524	329	510
Värmland	1 205	15	11
Örebro	1 362	162	151
Västmanland	1 369	46	39
Dalarna	909	30	20
Gävleborg	1 245	64	50
Västernorrland	953	31	18
Jämtland	1 549	51	43
Västerbotten	1 856	143	157
Norrbotten	1 453	14	11
Summa		2 160	2 949

Källa: SCB

¹ Beräknad som 60 procent av medelpris multiplicerat med antal ombyggnader.

Det totala värdet på upplåtelseavgiften kan därmed uppskattas till 2,95 miljarder kronor. Om upplåtelseavgiften inte kan dras av som kapitaltillskott från ett framtida försäljningspris, kommer vinsten bli större och därmed också skatten på vinsten. Om bostadsrätten säljs med förlust däremot, innebär förslaget att förlusten blir mindre, vilket i sin tur medför ett mindre avdrag för säljaren. Båda effekterna medför dock större skatteintäkter. Den offentligfinansiella effekten kan beräknas som effekten av minskade avdrag för kapitaltillskott (motsvarande summan av upplåtelseavgifter) på kapitalvinstskatten för sålda bostadsrätter.¹ Om man utgår från de vinster som uppstod 2024 från försäljning av bostadsrätter, uppgående till 68,8 miljarder kronor, beräknas kapitalvinstskatten till 15,14 miljarder kronor ($\approx 0,22 \cdot 68,8$). Om skattebasen ökar med ett belopp motsvarande de totala upplåtelseavgifterna på 2,95 miljarder kronor uppgår kapitalvinstskatten i stället till 15,79 miljarder kronor ($\approx [(68,8 + 2,95) \cdot 0,22]$). Skillnaden på 645 miljoner kronor tillfaller dock inte staten vid införandet, eftersom det är osannolikt att samtliga delägare där upplåtelseavgift tagits upp som kapitaltillskott säljer sin bostadsrätt vid samma tillfälle. Det saknas information om avyttring bland ovannämnda grupp, vilket gör det svårt att beräkna hur stor effekten blir för varje enskilt år, eller hur många år det tar tills förslaget får full effekt. Om det antas att 10 procent av berörda bostadsrätter säljs vid införandeåret skulle den offentligfinansiella effekten uppgå till 64,5 miljoner kronor årligen. Den långsiktiga effekten (som här antas

¹ Vi bortser från effekten minskade förluster har på de offentliga finanserna. Dels för att det saknas underlag för att korrekt fördela uteblivna avdrag för kapitaltillskott mellan vinster och förluster, dels för att förluster vid försäljning av bostadsrätt är en mycket liten andel av vinsterna (ca två procent). Deras påverkan på de offentliga finanserna kan därmed antas sakna betydelse. För enkelhetens skull bortser vi även från effekten uppskov har på beskattningen.

överensstämma med nettoeffekten när den har blivit konstant) uppgår till 645 miljoner kronor även om den inte kan tidsbestämmas. Se tabell 2.

Tabell 2. Långsiktig offentligfinansiell effekt av uteblivna dubbla avdrag

Effekten avser lägenheter tillkomna genom ombyggnad. Avdragen motsvarar värdet på upplåtelseavgifterna. Beräkningar baseras på 2024 års uppgifter för samtliga bostadsrätter. Miljoner kronor.

Upplåtelseavgifter	Kapitalvinst vid försäljning av bostadsrätt ¹	Förväntad kapitalvinst vid försäljning av bostadsrätt efter minskade avdrag	Långsiktig offentlig-finansiell effekt
2 949	68 818	71 767	645

¹ Källa: Skatteverket.

b) En hyresfastighet ombildas till ett privatbostadsföretag. Vid en sådan ombildning betalas det även en insats och en upplåtelseavgift. Av 7 kap. 14 § fjärde stycket bostadsrättslagen framgår dock att bostadsrättsföreningen vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt inte får ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Under antagandet att de flesta nyttjar sitt erbjudande inom en månad så uteblir upplåtelseavgiften. Därmed påverkas inte denna grupp av förslaget.

c) Ett privatbostadsföretag ombildar en befintlig hyreslägenhet till bostadsrätt och säljer den. Givet att det finns möjlighet att ta ut upplåtelseavgift kan liknande resonemang som i a) föras här. Statistik över ombildningar finns inte tillgängligt. Dock bedöms dessa ombildningar utgöra en mycket liten andel av det totala antalet ombildningar. Effekten av förslaget för dessa transaktioner bedöms sammantaget vara av ringa betydelse för de totala offentligfinansiella effekterna.

Förslaget om att amorteringar av lån finansierade genom avyttring av fastighet inte ska vara avdragsgilla kapitaltillskott, är visserligen ett förslag om en ny regel men förslaget befäster den tolkning av lagen som Skatteverket gör i dag och bedöms därför inte påverka skattebaserna (avsnitt 6.2).

I promemorian föreslås att kapitaltillskott för förvärv av fastighet ska vara avdragsgillt (avsnitt 7). Ett privatbostadsföretag kan förvärva en fastighet genom friköp av tomträtt. Tomträttssystemet är en marknad som styrs främst av statliga och kommunala regleringar och tomträttsavgälderna är en god inkomstkälla för kommunerna och det sker därmed mycket få försäljningar. Exempelvis var det, enligt Stockholms stad, endast en av de 1 500 bostadsrättsföreningar i Stockholm som innehar fastigheter med tomträtt som friköpte marken under första halvåret 2022. En tomträtt kan vara värd flera miljoner kronor men givet antalet friköp innebär de ökade avdragsmöjligheterna en försumbar effekt på kapitalvinstskatten. Sammantaget påverkas skattebasen av förändrade avdragsmöjligheter men effekterna bedöms vara så små att en eventuell effekt har försumbar betydelse för de offentliga finanserna.

Förslaget om att kapitaltillskott för amorteringar inte längre ska beräknas efter andelsförhållandena vid avyttringen (avsnitt 8) påverkar inte skattebaser, skattesatser eller avgifter.

Avseende förslaget om att privatbostadsföretag ska lämna kontrolluppgift om utdelning på andelar (avsnitt 9) är det främst i två situationer som det kan bli aktuellt för privatbostadsföretag att lämna utdelning. Den ena är när ett privatbostadsföretag likvideras, t.ex. efter det att medlemmarna har friköpt sina hus

eller lägenheter och där kvarvarande medel delas ut. Den andra är när föreningar med mycket kapital väljer att dela ut en del av överskottet till sina medlemmar. Kravet på inlämning av kontrolluppgift förbättrar regelefterlevnaden då bostadsrättshavarens skattskyldighet tydliggörs vid tredjepartsrapportering. Allt annat lika torde det leda till mindre skattefel, även om Skatteverket bedömer att dessa effekter kan förväntas bli små. Privatbostadsföretag som lämnar utdelning utgör en mycket liten del av beståndet (åren 2020–2025 likviderades ca 38 bostadsrättsföreningar om året) och Skatteverket uppskattar att fel inte förekommer i vidare utsträckning vid sådana situationer. Utöver mindre konsekvenser för skattefelet så påverkas varken skattebaser, avgifter eller skattesatser så inga offentligfinansiella effekter uppstår.

12.3 Konsekvenser för enskilda och företag

12.3.1 Kostnader och konsekvenser för kontrolluppgiftsskyldiga

Enbart förslaget om en ny kontrolluppgiftsskyldighet (avsnitt 9) medför kostnader för de kontrolluppgiftsskyldiga. De berörda privatbostadsföretagen ska lämna kontrolluppgifter när en utdelning sker för varje medlem till Skatteverket. Det innebär en kostnad som bedöms komma att bäras av medlemmarna.

Ett räkneexempel kan illustrera omfattningen av förslaget. Åren 2020–2025 likviderades ca 38 bostadsrättsföreningar om året. Om det antas att varje förening har ca 50 lägenheter och två andelsägare per bostadsrätt innebär det 100 medlemmar för varje likviderad förening per år, vilket skulle innebära ca 3 800 kontrolluppgifter. Då även annan utdelning av överskott kan förekomma, kan det antas att ytterligare 3 800 kontrolluppgifter tillkommer. Det skulle därmed kunna röra sig om knappt 7 600 kontrolluppgifter per år. Om medlemmarna själva sköter förvaltningen av bostadsrättsföreningen så ökar den administrativa arbetsbördan för styrelsen utan att det nödvändigtvis utgår extra ersättning. Om bostadsrättsföreningen anlitar en extern fastighetsförvaltare så kommer tjänsten utgöra en löpande utgift för föreningen vars kostnad bärs av medlemmarna. Beräkningens omfattning och komplexitet anses inte vara betydande. Skatteverket bedömer marknadsvärdet på en sådan tjänst som låg i förhållande till övriga löpande utgifter och antar att den innebär en mycket liten privatekonomisk effekt.

12.3.2 Kostnader och konsekvenser för enskilda

Förslaget i avsnitt 6.1 om att amorteringar som finansieras med upplåtelseavgifter som betalades till privatbostadsföretaget i samband med förvärvet av bostadsrätten inte ska vara avdragsgilla kapitaltillskott innebär minskade avdragsmöjligheter motsvarande 2,95 miljarder kronor (2024 års priser och volymer) för hushåll inom privatbostadsföretag där lägenheter tillkommit genom ombyggnad (avsnitt 12.2). Upplåtelseavgiften ingår i anskaffningsutgiften och får dras av vid en avyttring av bostadsrätten. Om avdrag dessutom medges för kapitaltillskott som finansierats med upplåtelseavgiften och använts för amortering av lån uppstår ett dubbelavdrag. Rätten att dra av upplåtelseavgifter som anskaffningsutgifter består.

Förslaget om att kapitaltillskott för förvärv av fastighet ska vara avdragsgillt (avsnitt 7) medför ökade avdragsmöjligheter för de berörda hushållen. Dessa bedöms dock vara så få att det kan antas sakna betydelse.

Förslaget om att kapitaltillskott för amorteringar inte längre ska beräknas efter andelsförhållandena vid avyttringen utan i stället ska den del av amorteringen som avser en viss bostadsrätt beräknas enligt allmänna regler (avsnitt 8), bedöms

innebära en mycket liten privatekonomisk effekt för medlemmarna av privatbostadsföretaget. Skatteverket bedömer även att de uppgifter som behöver redovisas redan tas fram av de flesta privatbostadsföretag i samband med överlåtelser samt att det finns fungerande rutiner och administration i linje med förslaget. Förslaget skulle därmed enbart innebära att de befintliga beräkningarna utökas till samtliga medlemmar och görs varje år. Denna beräkning bedöms inte vara komplex då det enda som skiljer medlemmarna åt är deras andelar i föreningen. Skatteverket bedömer marknadsvärdet på en sådan tjänst som låg i förhållande till övriga löpande utgifter.

Förslaget om en ny kontrolluppgiftsskyldighet (avsnitt 9) medför en kostnad för kontrolluppgiftsskyldiga som bedöms komma att bäras av medlemmarna, förmodligen i form av högre medlemsavgift (avsnitt 12.3.1). Underlag, administration och beräkningar som behövs för dessa kontrolluppgifter bedöms till viss del finnas på plats samt vara av enkel natur. För medlemmarna innebär det en mycket liten privatekonomisk effekt.

12.3.3 Kostnader och konsekvenser för företag (privatbostadsföretag)

De kostnader som uppstår antas övervältras i sin helhet på andelsägarna av privatbostadsföretagen, vilket inte borde innebära förändringar i resultaträkningar eller andra konsekvenser för privatbostadsföretagen.

12.4 Offentlig sektor

Förslagen har ingen inverkan på det kommunala självstyret eller någon annan inverkan på kommuner eller regioner.

12.4.1 Skatteverket

Förslaget om en ny kontrolluppgiftsskyldighet (avsnitt 9) innebär engångskostnader om ca 2 miljoner kronor för att ta fram en ny blankett och andra tillhörande utvecklingskostnader. I övrigt bedöms förslagen inte föranleda andra konsekvenser för Skatteverket. De nya bestämmelserna om kontrolluppgifter kommer att uppmärksammas i material om kontrolluppgifter, som Skatteverket årligen tillhandahåller. Därutöver torde inte några särskilda informationsinsatser behövas med anledning av förslagen.

Kostnaderna bedöms kunna hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

12.4.2 Andra myndigheter och allmänna förvaltningsdomstolar

Förslagen synes inte påverka andra myndigheter eller de allmänna förvaltningsdomstolarna.

12.5 Jämställdhet

Förslagen bedöms sammantaget inte få någon inverkan av betydelse på jämställdheten mellan kvinnor och män.

12.6 Övrigt

Förslagen bedöms inte inverka på miljön, på sysselsättning eller på offentlig service i olika delar av landet. Förslagen bedöms inte heller innebära några märkbara fördelningseffekter. Förslagen bedöms inte inverka på de skyldigheter som följer

av att Sverige är medlem av Europeiska unionen. Förslagen bedöms vidare inte inverka på brottslighet eller brottsförebyggande arbete, eller möjligheterna att nå integrationspolitiska mål.

Privatbostadsföretag anses inte behöva ytterligare tid på sig för att anpassa sina system till förslagen än vad som har föreslagits i avsnitt 11. Inga särskilda hänsyn behöver därmed tas till dem när det gäller tidpunkten för ikraftträdande.

13 Författningskommentarer

13.1 Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

42 kap.

28 § Sådan förmån att få utnyttja en fastighet som den skattskyldige har i egenskap av delägare i ett privatbostadsföretag ska inte tas upp. Annan utdelning från ett sådant företag ska tas upp till den del den överstiger andra avgifter och inbetalningar till företaget under beskattningsåret än kapitaltillskott. *När det gäller annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening ska sådant kapitaltillskott bestämmas enligt 46 kap. 7 §.* Utdelning från en kooperativ hyresrättsförening till en medlem när han *eller hon* utträder ur föreningen ska tas upp i sin helhet.

Första stycket gäller också förmåner från en motsvarande utländsk juridisk person.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vad som ska tas upp i inkomstslaget kapital vid utdelning från ett privatbostadsföretag.

I *första stycket* införs en hänvisning till 46 kap. 7 §. När det gäller ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening ska kapitaltillskott bestämmas enligt den paragrafen. Härigenom samordnas begreppet kapitaltillskott vid beräkning av kapitalvinsten vid avyttring av privatbostadsrätter och näringsbostadsrätter med begreppet kapitaltillskott vid beskattning av utdelning respektive upplåtelseinkomst (se kommentaren till 31 §). Ändringen innebär ett klargörande av vad som menas med kapitaltillskott vid utdelning. Ändringen i övrigt är redaktionell.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

31 § När en privatbostadsfastighet upplåts, ska ett belopp som motsvarar 20 procent av intäkten av upplåtelsen dras av.

När en bostad som innehas med hyresrätt upplåts, ska den del av upplåtarens hyra som avser den upplåtna delen dras av.

När en bostad som innehas med bostadsrätt eller liknande besittningsrätt upplåts, ska den del av innehavarens avgift eller hyra som avser den upplåtna delen dras av. I avgiften ska inte räknas in kapitaltillskott som innehavaren gjort till företaget eller bolaget. *När det gäller annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening ska sådant kapitaltillskott bestämmas enligt 46 kap. 7 §. Sådan avgift som har räknats av mot utdelning enligt 28 § ska inte heller dras av.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om avdrag vid upplåtelse.

Av *tredje stycket* framgår att kapitaltillskott inte ska räknas in i avgiften. Det tydliggörs att när det gäller annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening ska sådant kapitaltillskott bestämmas enligt 46 kap. 7 §. Härigenom samordnas begreppet kapitaltillskott vid beräkning av kapitalvinsten vid avyttring av privatbostadsrätter och näringsbostadsrätter med begreppet kapitaltillskott vid beskattning av utdelning respektive upplåtelseinkomst (se kommentaren till 28 §). Ändringen innebär ett klargörande av vad som menas med kapitaltillskott vid upplåtelse.

Vidare anges att sådan avgift som har räknats av mot utdelning enligt 28 § inte ska dras av, dvs. samma belopp ska inte dras av både mot utdelning och mot inkomst av upplåtelse. Avgiften ska således i första hand räknas av från utdelningen. Om avgiften överstiger utdelningen ska överskjutande del dras av från inkomst av upplåtelse.

Övervägandena finns i avsnitt 4 och 5.

46 kap.

7 § Andra kapitaltillskott som har lämnats till privatbostadsföretaget under innehavstiden än insatser och upplåtelseavgifter som anges i 5 § ska räknas in i omkostnadsbeloppet bara om tillskotten har varit avsedda att användas av företaget för

- amortering av lån,
- finansiering av ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten, eller
- förvärv av fastighet.

Tillskotten för amorteringar anses ha uppgått till ett belopp som mot-svarar bostadsrättens andel av de amorteringar som företaget har gjort under innehavstiden *med annat än insatser och upplåtelseavgifter enligt 5 §*. Om företaget har finansierat amorteringen av ett lån genom att ta upp ett nytt lån eller genom avyttring av fastighet, ska den amorteringen inte räknas med vid beräkning av den del av kapitaltillskottet som ska räknas in i omkostnadsbeloppet.

För att ett tillskott för ny-, till- eller ombyggnad eller för förvärv av fastighet ska beaktas krävs att tillskottet har använts för ett bestämt byggnadsarbete eller ett bestämt förvärv och att de tillskott som bostadsrättshavarna har lämnat för byggnadsarbetet eller förvärvet sammanlagt har uppgått till minst 3 000 kronor multiplicerat med antalet deltagande bostadsrätter.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka kapitaltillskott som är avdragsgilla och som ska räknas in i omkostnadsbeloppet vid beräkningen av kapitalvinsten vid avyttring av en privatbostadsrätt. Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsutgiften för bostadsrätten samt förbättringsutgifter och kapitaltillskott under innehavstiden (46 kap. 5–12 §§).

I första stycket görs två tillägg. Upplåtelseavgifter som betalas till privatbostadsföretaget i samband med förvärvet av bostadsrätten, i likhet med insatser enligt 5 §, ingår i anskaffningsutgiften. Dessa är avdragsgilla vid en kapitalvinstberäkning. Amorteringar som sker med medel från insatser och upplåtelseavgifter kan därför inte behandlas som avdragsgilla kapitaltillskott enligt paragrafen. Privatbostadsföretagen behöver därmed kunna särskilja amorteringar som görs med medel som erhållits genom insatser och upplåtelseavgifter från medlemmarna, från amorteringar som görs med medel som erhållits genom andra kapitaltillskott.

Dessutom anges att andra kapitaltillskott än insatser och upplåtelseavgifter (dvs. sådana som ska ses som anskaffningsutgift enligt 5 §) och som används för att förvärva en fastighet är avdragsgilla. Dessa kan därmed också räknas in i omkostnadsbeloppet. I och med att det nu är tre ändamål som sådana kapitaltillskott som ska ingå i omkostnadsbeloppet kan användas till (amortering av lån, finansiering av ny-, till- eller ombyggnad på fastigheten eller förvärv av fastighet), delas de upp på var sin strecksats.

Övervägandena finns i avsnitt 6.1 och 7.

I andra stycket görs två tillägg. I bestämmelsen klargörs att amorteringar som finansieras med insatser eller upplåtelseavgifter enligt 5 § inte ska räknas in i omkostnadsbeloppet. Dessutom klargörs att amorteringar med medel från avyttring av fastighet, hel eller del av, inte heller ska räknas in i omkostnadsbeloppet.

Vidare har bestämmelsen om att det är andelsförhållandena vid avyttringen som avgör hur stor del av tillskotten för amorteringar som avser en viss bostadsrätt tagits bort. Därmed bestäms bostadsrättens andel av en viss amortering med stöd av allmänna principer. Till den del en bostadsrättshavare ensam har bekostat en viss amortering avser denna amortering bara hans eller hennes bostadsrätt (se Skatteverkets ställningstagande Särskilda kapitaltillskott till bostadsrättsförening för amortering av lån, 2009-05-20, dnr 131 389051-09/111). Det vanligaste är dock att bostadsrättsföreningen amorterar med sina egna medel, som månadsavgifter och hyresinkomster. I ett sådant fall bör amorteringarna fördelas mellan

bostadsrätterna utifrån andelstalet vid amorteringstillfället. Om en innehavare av en bostadsrätt har amorterat av hela den del av föreningens skuld som avser den bostadsrätten, sänks dess avgift. Detta då den inte ska vara med och finansiera framtida räntebetalningar och amorteringar. I ett sådant fall ska inte någon del av de framtida amorteringarna anses avse den bostadsrätten.

Övervägandena finns i avsnitt 6.1, 6.2 och 8.

I *tredje stycket* anges att kapitaltillskott för förvärv av fastighet ska räknas in i omkostnadsbeloppet om tillskottet har använts till ett bestämt förvärv och i övrigt uppfyller reglerna i detta stycke. Sådana tillskott för förvärv av fastighet utgör alltså avdragsgilla kapitaltillskott. Övervägandena finns i avsnitt 7.

13.2 Förslaget till lag om ändring i skatteförfarandelagen (2011:1244)

22 kap.

1 § I detta kapitel finns bestämmelser om skyldighet att lämna kontrolluppgift om

- överlåtelse av privatbostadsrätt och andelar i vissa bostadsföretag (2 och 3 §§),
- *utdelning från ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening* (4 §),
- samfällighet (5 och 6 §§),
- räntebidrag (7 §),
- pensionsförsäkringar och pensionssparkonton (8 och 9 §§),
- avskattning av pensionsförsäkring (10 §),
- tjänstepensionsavtal (11 §),
- underlag för avkastningsskatt på livförsäkringar (12 §),
- skattereduktion för förmån av hushållsarbete (13 §),
- elcertifikat (14 §),
- utsläppsrätter, utsläppsminskningenheter och certifierade utsläppsminskningar (15 §),
- schablonintäkt vid innehav av ett investeringssparkonto (16 §),
- schablonintäkt vid innehav av andelar i värdepappersfonder, fondföretag, specialfonder och utländska specialfonder (17–21 §§),
- gåva (22 §),
- investeraravdrag (23 och 24 §§),
- skattereduktion för mikroproduktion av förnybar el (25 §),
- utnyttjande av vissa personaloptioner (26 §),
- avgift till arbetslöshetskassa (27 §), och
- innehav av kapitalförsäkring och avtal om sparande i en PEPP-produkt (28–30 §§).

Paragrafen inleder kapitlet och anger dess innehåll. I en ny (andra) strecksats upplyses om skyldigheten att lämna kontrolluppgift vid utdelning från ett annat privatbostadsföretag än kooperativ hyresrättsförening (4 §).

Paragrafen behandlas i avsnitt 9.

4 § *Kontrolluppgift ska lämnas om utdelning på andelar i ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening.*

Kontrolluppgift ska lämnas för fysiska personer och dödsbon av privatbostadsföretaget.

I kontrolluppgiften ska uppgift lämnas om utbetald skattepliktig utdelning enligt 42 kap. 28 § inkomstskattelagen (1999:1229).

Paragrafen är ny. Tidigare 4 § upphävdes 2017.

I *första stycket* anges att kontrolluppgift ska lämnas om utdelning på andelar i ett annat privatbostadsföretag än en kooperativ hyresrättsförening.

Av *andra stycket* framgår att kontrolluppgift ska lämnas för fysiska personer, dvs. medlemmar och delägare, och dödsbon, av privatbostadsföretaget.

I *tredje stycket* anges att i kontrolluppgiften ska uppgift lämnas om utbetald skattepliktig utdelning enligt 42 kap. 28 § IL (se kommentaren till den paragrafen). Av den paragrafen framgår bl.a. att utdelning från ett privatbostadsföretag ska tas upp till den del den överstiger andra avgifter och inbetalningar till företaget under beskattningsåret än kapitaltillskott. Det är i främst två situationer som det kan bli aktuellt för privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsföreningar) att lämna utdelning. Den ena är när en bostadsrättsförening likvideras t.ex. efter det att medlemmarna har friköpt sina hus eller lägenheter och där kvarvarande medel delas ut. Den andra är när föreningar med mycket kapital väljer att dela ut en del av överskottet till sina medlemmar.

Kontrolluppgiften ska enligt huvudregeln i 24 kap. 1 § lämnas för varje kalenderår och ha kommit in till Skatteverket senast den 31 januari närmast följande kalenderår.

Övervägandena finns i avsnitt 9.