

Stockholm 2019-05-27

Utlåtande avseende skattemässig status för Brf Talgoxen 1 & 3

En bostadsrättsförening har en skattemässig status och beskattas antingen som ett privatbostadsföretag (nedan äkta brf) eller som ett oäkta bostadsföretag (nedan oäkta brf).

Med äkta brf avses en ekonomisk förening vars verksamhet till klar övervägande del, minst 60 %, består i att till de egna medlemmarna (fysiska personer) tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, s.k. kvalificerad användning. Uppfylls inte detta är föreningen att betrakta som en oäkta brf. Bedömningen sker utifrån förhållandena vid beskattningsårets utgång och görs utifrån hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärden menas det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler. Grunden när man beräknar bruksvärdeshyran bör utgöras av hyran för en jämförbar bostad när det gäller bland annat läge, standard och värdeår på fastigheten. I första hand ska normalt hyreslägenheter i fastigheten utgöra exempel för beräkningen.

Brf Talgoxen 1 & 3 (Föreningen) bildades och förvärvade fastigheten Solna Talgoxen 1 & 3 (Fastigheten) under år 2017. Föreningen har t.om. år 2018 varit en oäkta brf. Under inledningen av år 2019 har dock ett flertal upplåtelser av f.d. hyreslägenheter med bostadsrätter slutförts alternativt att avtal har tecknats innebärande att tillträde av bostadsrätter kommer att ske under år 2019.

Jag har tagit del av uppgifter om aktuell status avseende upplåtelser i Föreningen per 2019-05-10 samt avseende bruksvärdeshyra för hyreslägenheter i Fastigheten och marknadshyra för lokaler. Jag kan efter en beräkning utifrån tillhandahållna uppgifter konstatera att Föreningen uppfyller de kriterier som finns för att vara en äkta brf och att Föreningen därmed kommer kunna deklarerar som en sådan avseende räkenskapsåret 2019.

Stockholm, dag som ovan

Jur.kand. & ekon. mag. Magnus Löfgren,
Jurideko Fastighetspartner Stockholm AB