

Oäkta förening

Genom att ta reda på om en brf är äkta eller oäkta kan du ta ställning till de ekonomiska skillnaderna som kan uppstå.

För att en bostadsrättsförening ska gå under benämningen som äkta, även kallat privatbostadsföretag, bör det huvudsakliga syftet för bostadsrättsföreningen vara att förse bostäder åt medlemmarna. Något förenklat krävs det att minst 60 procent av fastighetens yta är till för och brukas av de boende.

De bostadsrättsföreningar som inte uppnår dessa kriterier definieras istället som ett oäkta bostadsföretag. Det kan alltså vara föreningar som använder majoriteten av fastigheten till hyreslokaler, exempelvis hyreslägenheter, kontor eller butiker. Det i sin tur kan innebära lägre månadsavgift för de boende.

För- och nackdelar med äkta och oäkta brf:er

Skillnaderna mellan äkta och oäkta bostadsrättsföreningar kan te sig på olika sätt och, beroende på vem som köper, innebära såväl för- som nackdelar. Medan en äkta förening möjliggör uppskov av vinst för dig som säljer och köper nytt kan en oäkta förening många gånger ha en lägre månadsavgift då större delen av föreningens intäkter kommer från hyresgäster.

När du säljer i en äkta bostadsrättsförening

Skillnaden visar sig när det är dags att sälja bostaden. Du betalar en lägre vinstskatt (22 procent) när du säljer i en äkta förening. Samtidigt har du rätt att få uppskov på vinsten om du köper en ny bostadsrätt i en äkta förening. Du har även avdragsrätt för låneräntor.

När du säljer i en oäkta bostadsrättsförening

När du säljer din bostadsrätt i en oäkta förening skattar du 25 procent av vinsten och förlorar rätten till eventuellt uppskov. Du kan även årligen komma att beskattas med en bostadsförmån om det är så att årsavgiften anses understiga bruksvärdet. Precis som hos en äkta förening har du avdragsrätt för låneräntor.

Se skatteverkets hemsida för mer information:

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/beskattningavandelioaktabostadsforetag.4.6d02084411db6e252fe80009354.html>