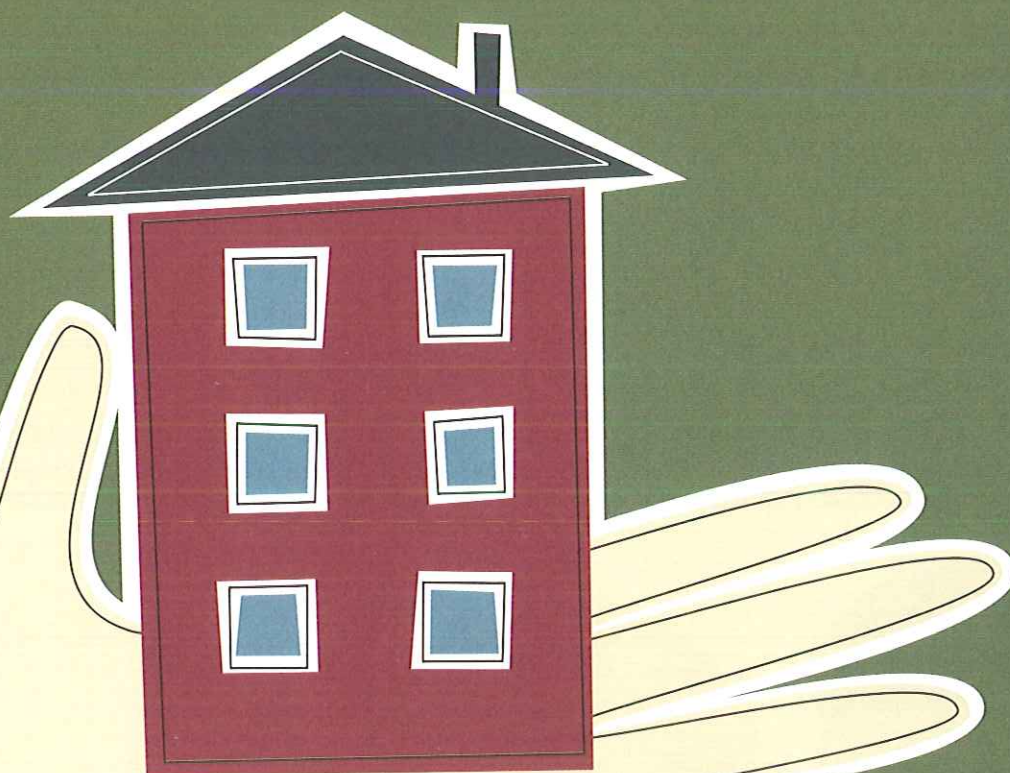


# Vem äger bostadsrätten?

OM LAGAR OCH FÖRORDNINGAR



# Makar och sammanboende

Om du och din make eller sambo tillsammans förvärvar en bostadsrätt\*, äger ni den gemensamt och bostadsrätten utövas av er tillsammans gentemot föreningen. Hur stor andel av bostadsrätten som du och din make eller sambo ska äga bestämmer ni själva. Andelarnas storlek ska anges i överlåtelseavtalet.

## MAKAR

Under äktenskapet äger du och din make var och en sin egendom. Bostadsrätten äger ni gemensamt om ni båda har skrivit under upplåtelse- eller överlåtelseavtalet. I annat fall ägs den i princip av den av er som undertecknat avtalet. Ni har dock giftorätt i varandras egendom, om den inte är enskild.

Giftorätten innebär att vardera maken vid bodelning under äktenskapet, vid äktenskapsskillnad eller dödsfall i princip ska tilläggas hälften av värdet av det som utgör makarnas samlade giftorättsgods efter avdrag för skulder.

Enskild egendom är vad som genom äktenskapsförord, gåvobrev eller testamente förordnats att utgöra enskild egendom.

Beträffande gåva mellan makar gäller dock, för

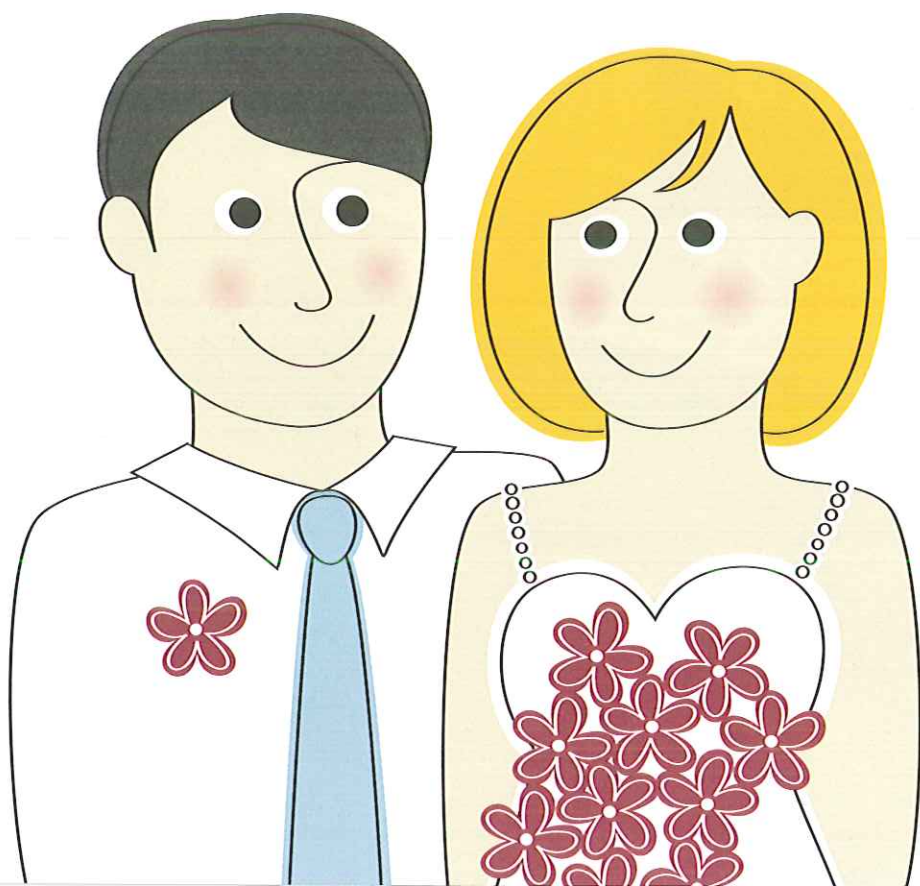
att gåvan ska få verkan mot givarens fordringsägare, att gåvan måste registreras hos tingsrätten.

## MAKARS GEMENSAMMA BOSTAD

Om du och din make skiljs kan du tilldelas bostadsrätten om du behöver den bättre än din make, oavsett vem av er som äger bostadsrätten. En förutsättning är dock att lägenheten har använts som er gemensamma bostad och att lägenheten inte är enskild egendom och att övertagandet med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

Övertar du därigenom bostadsrätten från din make sker det mot avräkning på den lott som maken ska erhålla genom bodelningen och/eller mot lösen beräknat med utgångspunkt från bostadsrättens marknadsvärde.

Vid dödsfall ärver den efterlevande maken bostadsrätten även om det finns gemensamma barn. Finns barn som inte är gemensamma, s.k. särkullbarn, gäller andra regler. Då ska i princip genom arvskifte bestämmas vem som ska ha bostadsrätten med rätt för efterlevande make att lösa ut den avlidne makens barn.



## SAMBOR

Du och din sambo äger var och en sin egendom. Särskilda regler gäller dock enligt »sambolagen« för gemensam bostad och bohag om egendomen har förvärvats för gemensamt användande och om ni inte skriftligen har avtalat bort sambolagen.

### *Lagen om sambors gemensamma hem*

Med sambo avses man och kvinna eller personer av samma kön, som varaktigt bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden och har gemensamt hushåll. Syskon betraktas inte som sambor.

Om du och din sambo förvärvat bostadsrätten för att använda den som gemensam bostad kan bostadsrätten omfattas av en bodelning mellan er, om ni separerar eller när en av er avlider, oavsett vem av er som står som bostadsrättshavare. Bodelning sker om någon av er begär det.

Om bostadsrätten ägs av den ena sambon och den inte ska ingå i bodelning, kan den andra sambon ha rätt att överta bostadsrätten om den sambon bäst behöver bostaden och det kan anses skäligt. Om ni inte har eller har haft barn tillsammans gäller ovanstående bara om synnerliga skäl finns. Den sambo som erhåller bostadsrätten ska betala fullt värde för bostadsrätten.

### **\*VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT?**

Bostadsrättsföreningen äger föreningens fastighet inklusive alla lägenheter i huset. Du som bostadsrättshavare äger en andel i bostadsrättsföreningen. Din andel kallas bostadsrätt och motsvarar din andel av föreningens förmögenhet samt ger dig rätt att under obegränsad tid nyttja din lägenhet.

# Överlåtelse

För att ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva ska vara giltigt uppställer lagen vissa formkrav:

- Avtalet ska vara skriftligt.
- Avtalet ska skrivas under av både överlåtaren och förvärvaren.
- I avtalet ska anges den lägenhet överlåtelsen avser.

- I avtalet ska också priset på bostadsrätten uppges (vid gåva och byte ska bostadsrättens värde anges).

Avtalet blir bindande mellan parterna när båda har undertecknat det. Är överlåtaren gift och bostadsrätten utgör makarnas gemensamma bostad ska den andre maken ge sitt samtycke till överlåtelsen. Samtycke krävs inte om bostadsrätten utgör den överlåtande makens enskilda egendom. Sådant samtycke krävs också i förhållandet mellan sambor vid överlåtelse av bostadsrätt som utgör deras gemensamma bostad, även om de skriftligen överenskommit att bostadsrätten inte ska omfattas av en framtida bodelning i samband med samboförhållandets upphörande.

Efter en överlåtelse ska den nye innehavaren ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen som sedan prövar om förvärvaren ska antas som medlem i föreningen. Niskas förvärvaren medlemskap är överlåtelsen ogiltig.

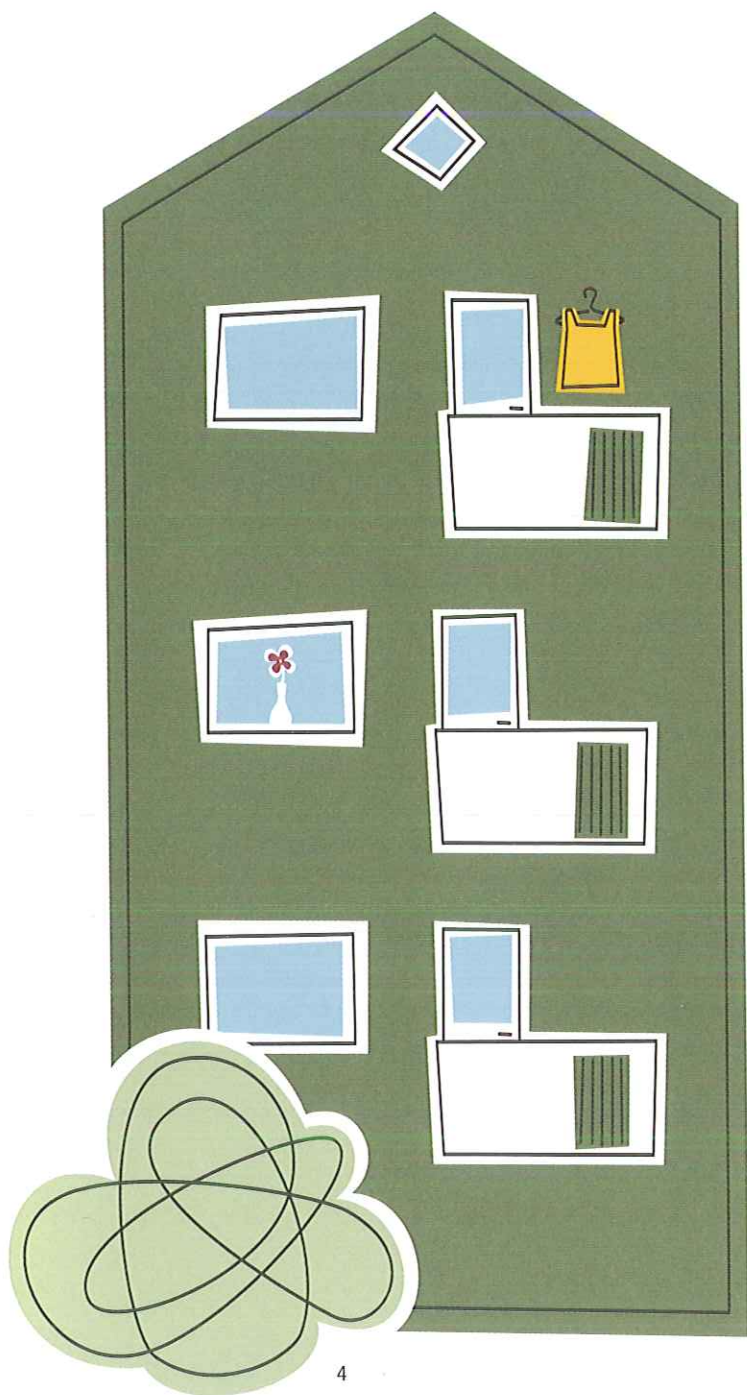
## GÅVA TILL MAKE

Vill du överlåta din bostadsrätt som gåva till din make ska detta ske genom en överlåtelsehandling. För att gåvan ska få verkan mot dina fordringsägare fordras att den registreras hos tingsrätten.

## ÖVERLÅTELSE TILL OMYNDIGT BARN

Tänker du sälja eller skänka en bostadsrätt till ditt omyndiga barn ska en god man utses för att bevaka barnets rätt och för barnets räkning underteckna överlåtelseavtalet. God man utses av överförmyndaren på ansökan av föräldrarna. Du måste också inhämta överförmyndarens samtycke till överlåtelsen. Sådant samtycke lämnas i princip om överlåtelsen är till förmån för barnet.

Vid överlåtelse till omyndigt barn från annan än föräldrarna erfordras enbart överförmyndarens samtycke. Saknas överförmyndarens samtycke blir överlåtelsen ogiltig.



# Bodelning

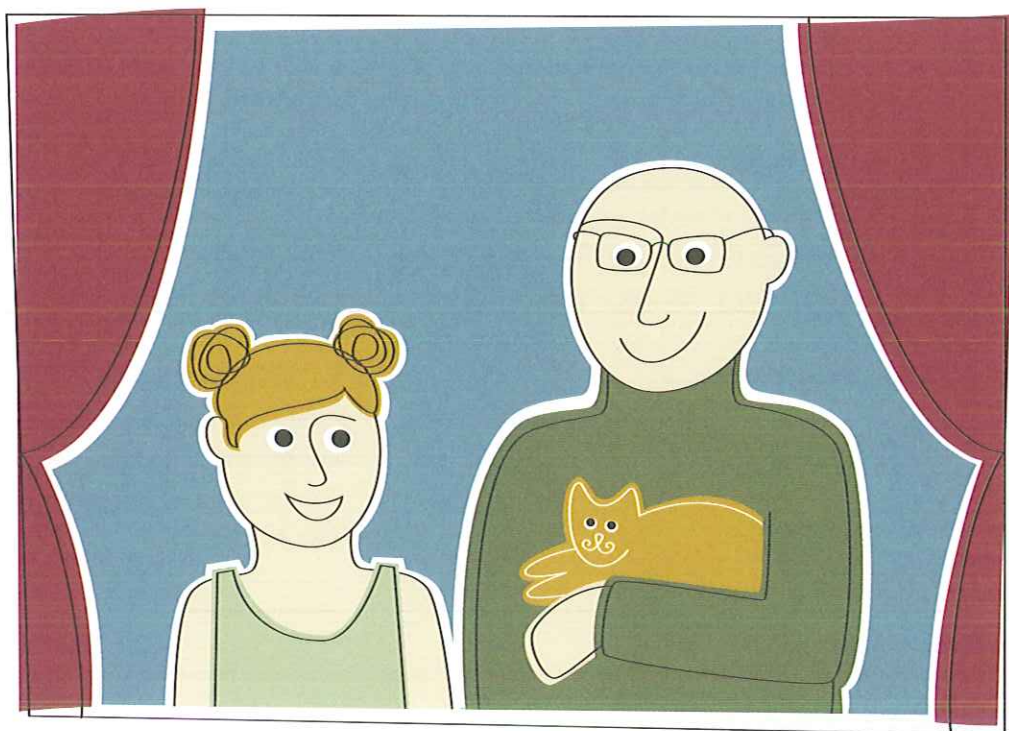
Du kan även förvärva en bostadsrätt genom bodelning. Efter ett äktenskaps upplösning ska makarnas gemensamma egendom delas mellan dem. Detta sker genom en bodelning. Bodelning behövs dock inte, om makarna endast har enskild egendom och ingen av dem begär att få överta bostad eller bohag från andra maken.

Bodelning kan också ske vid upplösning av ett samboförhållande. Vid bodelning ska ett skriftligt bodelningsavtal upprättas. Bodelningsavtalet ska vara undertecknat av båda makarna eller samborna. Tilldelas du vid bodelning en bostadsrätt som tidigare tillhört din make eller sambo gäller bodel-

ningsavtalet som förvärvshandling. Förvärvet ska anmälas till bostadsrättsföreningen för prövning av frågan om medlemskap.

Bodelning mellan makar kan även göras under bestående äktenskap.

När den ena maken avlider ska en bodelning alltid ske. Bodelning kan även ske vid sambos död och då på begäran av den efterlevande sambon om bostaden anskaffats och använts som gemensam bostad. Bodelning i anledning av makes eller sambos dödsfall görs i samband med bouppteckning och arvskifte.



# Arv och testamente

När en person har avlidit ska bouppteckning och arvsifte göras. Bouppteckning ska uppta den avlidnes tillgångar och skulder och inges till skattemyndigheten för registrering. Vid arvsiftet delas den avlidnes egendom upp mellan arvingar och testamentstagare. Arvsifte förutsätter att det finns mer än en arvinge/testamentstagare. Finns det enbart en arvinge/testamentstagare ska inte arvsifte göras och i sådant fall utgår registrerad bouppteckning som underlag för förvärv.

Arvsifteshandlingen ska vara skriftlig och undertecknad av samtliga arvingar och vissa testamentstagare. Tillskiftas du en bostadsrätt ska förvärvet anmälas och arvsifteshandlingen visas upp för bostadsrättsföreningen. Även i detta fall ska föreningen pröva frågan om medlemskap.

## BARN

Huvudregeln är numera att gemensamma barn ärver först sedan båda föräldrarna avlidit, om dessa vid den först avlidnes död var gifta med varandra. Vill föräldrarna att barn helt eller delvis ska ärva redan vid första makens död, måste sådant förordnande ske genom testamente.

## MAKAR

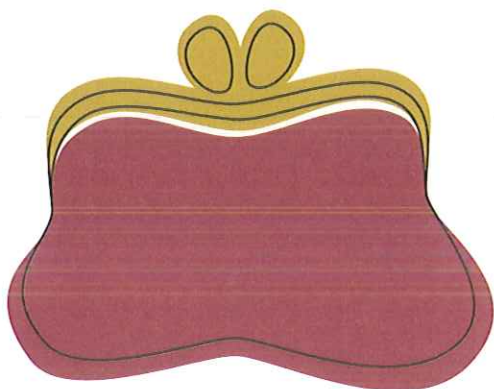
Har ni inte genom testamente bestämt annat ärver du och din make varandra. Detta gäller dock inte arvslotten för bröstarvinge, som inte är den efterlevande makens bröstarvinge, s.k. särkullbarn. Särkullbarn har alltid rätt till sin laglott som är hälften av arvslotten. Efterlevande make har dock rätt att ur kvarlåtenskapen efter den avlidne maken få egendom till ett värde motsvarande fyra prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring (under år 2006 158.800 kr).

## SAMBOR

Sambor ärver inte varandra. Efterlevande sambo har dock rätt att ur den bostad och det bohag som är gemensamt erhålla egendom till ett värde av två prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring (år 2006 79.400 kr). Du kan genom testamente förordna att din egendom ska tillfalla din sambo.

## TESTAMENTE

Genom ett testamente kan en person förordna om fördelningen av sin kvarlåtenskap. Testamentet ska vara skriftligt och det ska klart framgå att det är ett testamente. Det ska undertecknas av den som testamenterar och bevittnas av två samtidigt närvarande vittnen. Ett testamente kan när som helst återkallas eller ändras.



# Beskattning

Bostadsrättens skattemässiga värde motsvarar din andel i bostadsrättsföreningen. Värdet av andelen beräknas schablonmässigt med hänsyn till föreningens tillgångar och skulder. Din bostadsrättsförening kan lämna dig besked om din bostadsrättsvärde.

## ARVSSKATT

För dödsfall som inträffat 1 januari 2004 eller senare har arvsbeskattning av efterlevande make/maka/registrerad partner eller sambo slopats. Från och med 1 januari 2005 avskaffades arvs-skatten för alla. Trots detta ska en bouppteckning upprättas inom tre månader från dödsfallet och ges in till Skatteverket inom en månad. För dödsfall som inträffat före utgången av 2004 gäller tidigare regler.

## GÅVOSKATT

Från och med 1 januari 2005 gäller också att gåvoskatten slopas. Det innebär att om du får en bostadsrätt i gåva efter utgången av 2004 behöver du inte betala någon gåvoskatt. För skattefrihet krävs att gåvan fullbordas eller att en handling med en giltig utfästelse om gåva överlämnas till mottagaren tidigast den 1 januari 2005. För gåvor som lämnas före utgången av 2004 gällande tidigare regler.

## SKATT PÅ KAPITALVINST

När du säljer din bostadsrätt blir du skattskyldig för den eventuella vinst du gör vid försäljningen. Om vinst uppkommer redovisas den som inkomst av kapital. Två tredjedelar av kapitalvinsten ska tas upp till beskattning och beskattas med 30 % inne-bärande 20 % beskattning av hela vinsten. Om kapitalförlust uppkommer får 50 % av förlusten dras av. Vinsten beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkten och omkostnadsbeloppet. Försäljningsintäkten är köpeskillingen minskad

med försäljningskostnaden. Omkostnadsbeloppet består bl.a. av anskaffningskostnader för lägenhet och förbättringskostnader. Under vissa förutsättningar kan också eventuella kapitaltillskott som en bostadsrättshavare gjort till föreningen ingå i omkostnadsbeloppet.

Om den som säljer sin lägenhet, köpt den före 1974, beräknas vinsten som om den köpts 1 januari 1974. Anskaffningsvärdet ska då beräknas till 150 % av bostadsrättens andel av föreningens för-mögenhet den dagen om säljaren inte kan visa att köpeskillingen översteg detta värde. I så fall får den verkliga köpeskillingen användas.

Den som säljer sin ursprungsbostad och köper en annan bostad, som han flyttar till, kan få uppskov med beskattning av kapitalvinsten. Den bostad som köps (ersättningsbostaden) måste antingen vara en bostadsrätt, ett småhus eller en tomt under förutsättning att där uppförs ett småhus. Ersättningsbostaden ska vid köpet (förvärvet) vara en sådan bostad som kan vara privatbostad. Det är dock inte alla bostadsrätter som omfattas. För att uppskovsavgift ska komma i fråga måste det vara en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsföretag. Även en nyproducerad bostadsrätt, som skattemässigt ännu inte är privatbostadsrätt vid förvärvet, kan vara ersättningsbostad. Ursprungsbostaden ska dels vara en privatbostadsrätt som är privatbostad, dels ska den ha varit säljarens permanentbostad. Permanentbostad innebär att säljaren har bott i lägenheten antingen minst ett år omedelbart före avflyttningen eller minst tre av de senaste fem åren. För att uppskov ska beviljas måste vinsten uppgå till minst 50 000 kr. Beloppet 50 000 kr gäller för varje delägare för sig. För att man ska få uppskov med hela vinsten krävs att priset för den nya bostaden är minst lika högt som det man får för den sålda bostaden.

Om en bostadsrätt byts mot något annat, t.ex. en annan bostadsrätt, jämför bytet i skattehänseende med försäljning. Var och en av parterna anses ha gjort en skattepliktig försäljning. Kapitalvinsten beräknas i detta fall på en försiktig uppskattning av bostadsrättens marknadsvärde.

Om en avyttrad bostadsrätt har använts, helt eller delvis, i näringsverksamhet beskattas avyttringen delvis enligt andra regler än som redovisas i detta avsnitt.

Andra beskattningsregler gäller vid försäljning av bostadsrätt i s.k. oäkta bostadsföretag där försäljningen beskattas på samma sätt som vid försäljning av en andel i en ekonomisk förening. Vid sådan försäljning är det inte möjligt att få uppskov med beskattning av kapitalvinsten. Om däremot föreningen uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag när bostaden säljs (avyttringstidpunkten) kan uppskov medges.

För att en bostadsrättsförening ska anses som äkta ur skattesynpunkt krävs dels att föreningens fastighet/fastigheter inrymmer minst tre bostadslägenheter, dels att minst 60 % av hela taxeringsvärdet för föreningens fastighet/fastigheter belöper på de till medlemmarna med bostadsrätt eller hyresrätt upplåtta bostadslägenheterna.

#### SKATT PÅ UTHYRNING

Inkomst vid uthyrning av bostadsrätt som är privatbostad är skattepliktig. Beskattning sker med 30 %. Detta gäller även uthyrning av enstaka rum. Avdrag medges inte för de verkliga kostnaderna utan enligt en schablon. Enligt schablonen medges avdrag med dels ett generellt belopp, dels ett rörligt avdrag. Det generella avdraget uppgår till 4 000 kr per bostadsrätt som är privatbostad. Det generella avdraget får dock inte överstiga hyresintäkten.

Avdraget är knutet till bostadsrätten. Om bostadsrätten ägs med hälften vardera av två makar kan de således få avdrag med högst 2 000 kr vardera enligt denna regel. Det rörliga avdraget motsvarar årsavgiften för den del av bostadsrätten som hyrts ut exklusive den del av årsavgiften som utgör kapitaltillskott.

Om privatbostad hyrs ut till egen eller närståendes arbetsgivare eller uppdragsgivare medges inte de ovannämnda avdragen. I stället medges avdrag för skälig kostnad. Om uthyrning gått med underskott vid beräkning enligt ovan får underskottet inte kvittas mot andra inkomster.

#### FÖRMÖGENHETSSKATT

Vid förmögenhetsberäkning tas andel i bostadsrättsförening upp till ett värde som motsvarar medlemmens andel i föreningens behållna förmögenhet. Förmögenhetsskatt tas ut med 1,5 % av den del av den beskattningsbara förmögenheten som överstiger 1 500 000 kr för ensamstående och 3 000 000 för sambeskattade par. Beloppet beräknas gemensamt för makar som levt tillsammans under beskattningsåret och i vissa fall för sambor samt för föräldrar och deras hemmavarande underåriga barn (under 18 år).

#### VIKTIGT ATT VETA

Frågorna kan ofta vara mer komplicerade än vad som framgår av denna broschyr. Rättshandlingar kan ha konsekvenser som är svåra att överblicka för en lekman. Det är därför lämpligt att först rådfråga en familje- och/eller skatterättskunnig jurist. Observera att skattelagstiftningen kommer att genomgå stora förändringar fr.o.m 1/1-2007 som berör frågorna i denna broschyr.

