

Vem äger bostadsrätten?

Makar och sammanboende

Om du och din make eller sambo tillsammans förvärvar en bostadsrätt, äger ni den gemensamt. Din andel i bostadsrätten motsvarar den kvotdel av köpeskillingen du bidragit med.

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 er som undertecknat avtalet. Ni har dock gifträtt i varandra egendom, om den inte är enskild.

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

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

Beträffande gåva mellan makar gäller dock, för att gåvan skall 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.

Övertar du därigenom bostadsrätten från din make sker det 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 gäller andra regler. Då skall i princip genom arvskifte bestämmas vem som skall 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.

Lagen om sambors gemensamma hem

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 begärt det, såvida ni inte avtalat bort denna lag.

Om ni har eller har haft gemensamma barn gäller i stort sett samma regler som för makar även om bostadsrätten inte skall omfattas av en bodelning.

Överlåtelse

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

- Avtalet skall vara skriftligt
- Avtalet skall skrivas under av både överlåtaren och förvärvaren
- I avtalet skall anges den lägenhet överlåtelsen avser
- Överlåtelsesumman skall anges i avtalet vid köp liksom eventuella villkor vid byte eller gåva

Avtalet blir bindande mellan parterna när bägge har undertecknat det. Är överlåtaren gift skall hans maka ge sitt samtycke till överlåtelsen om inte bostaden är enskild egendom genom villkor vid gåva eller arv. Sådant samtycke krävs också i förhållandet mellan sambor även om de skriftligen överenskommit att bostadsrätten inte ska omfattas av en framtida bodelning i samband med sammanlevandes upphörande.

Vill du sälja, eller på annat sätt överlåta din bostadsrätt kan du kontakta din HSB-förening och fråga om råd. HSB-föreningen hjälper ofta till med överlåtelser och tillhandahåller

erforderliga blanketter för ändamålet. Efter en överlåtelse skall den nye innehavaren ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen som sedan prövar om förvärvaren skall antas som medlem i föreningen. Niskas förvärvaren medlemskap är överlåtelsen ogiltig.

Vill du sälja din bostadsrätt till din make eller sambo gäller samma regler. Vill du på annat sätt än genom försäljning överlåta bostadsrätten till din make eller dina barn finns det några speciella regler du bör tänka på.

Gåva till make

Vill du överlåta din bostadsrätt som gåva till din make skall detta ske genom en överlåtelsehandling. För att gåvan skall 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 skall en god man utses för att bevaka barnets rätt och för barnets räkning underteckna överlåtelseavtalet. God man utses av tingsrätten på ansökan av föräldrarna. Du måste också inhämta överförmyndarens samtycke till överlåtelsen. Sådant samtycke lämnas i princip om överlåtelsen är till förmån för barnet.

Bodelning

Du kan även förvärva en bostadsrätt genom bodelning. Efter äktenskaps upplösning skall makarnas gemensamma egendom delas mellan dem. Detta sker genom bodelning. Bodelning behövs dock inte, om makarna endast har enskild egendom och ingen av dem begär att få överta bostad eller bohag från den andra maken. Bodelning kan också ske vid upplösning av ett samboförhållande. Vid bodelning skall ett skriftligt bodelningsavtal upprättas. Bodelningsavtalet skall vara undertecknat av båda makarna eller samborna och det bör även vara bevittnat.

Tilldelas du vid bodelning en bostadsrätt som tidigare tillhört din make eller sambo gäller bodelningsavtalet som förvärvshandling. Förvärvet skall anmälas till bostadsrättsföreningen för prövning av frågan om medlemskap.

Bodelning mellan makar kan även göras under bestående äktenskap.

När den ena maken avlider skall en bodelning alltid ske. Bodelning kan ske även 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 skall bouppteckning och arvskifte göras. Vid arvskiftet delas den avlidnes egendom upp mellan arvingar och testamentstagare. Arvskifteshandlingen skall vara skriftlig och undertecknad av samtliga arvingar och vissa testamentstagare. Tillskiftas du en bostadsrätt skall förvärvet anmälas och arvskifteshandlingen visas upp för bostadsrättsföreningen. Även i detta fall skall föreningen pröva frågan om medlemskap.

Barn

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

Efterlevande make har alltid rätt att ur kvarlåtenskapen efter den avlidne maken få egendom till ett värde motsvarande fyra basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

Sambor

Sambor ärver inte varandra. Du kan dock genom testamente förordna att den egendom skall tillfalla din sambo. Efterlevande sambo har dock rätt att ur den bostad och det bohag som är gemensamt erhålla egendom till ett värde av två basbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

Testamente

Genom ett testamente kan en person förordna om fördelningen av sin kvarlåtenskap. Testamentet skall vara skriftligt och det skall klart framgå att det är ett testamente. Det skall 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 föreningen tillgångar och skulder. Din bostadsrättsförening kan lämna dig besked om din bostadsrätts värde.

Arvsskatt

Om du förvärvar egendom genom arv eller testamente utgår arvsskatt. Inom 3 månader från dödsfallet skall en bouppteckning upprättas och inom 1 månad från upprättandet ges in till tingsrätten för registrering och beslut om arvsskatt. Skatten beräknas på tillgångarna enligt bouppteckningen. I denna skall bostadsrätten tas upp till dess skattemässiga värde.

Arvsskatten är progressiv och indelad i skatteklasser. Make, sambo, barns make eller sambo och barnbarn tillhör skatteklass I, som är den förmånligaste skatteklassen. Arvsskatten betalas av dödsboet.

Gåvoskatt

Får du en bostadsrätt i gåva skall du betala gåvoskatt på den del av bostadsrättens skattemässiga värde som överstiger 10 000 kronor. Gåvoskatten beräknas på samma sätt som

arvsskatten. En gåvodeklaration skall ges in till det lokala skattekontoret senast den 15 februari året efter det att du fått gåvan.

Realisationsvinstskatt

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. Halva den framräknade vinsten är skattepliktig och beskattas med 30 %. Vinsten beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkten och omkostnadsbeloppet. Försäljningsintäkten är köpeskillingen minskad med försäljningskostnaden. Om kostnadsbeloppet 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 skall då beräknas till 150 % av bostadsrättens andel av föreningens förmögenhet den dagen säljaren inte kan visa att köpeskillingen översteg detta värde. I så fall får den verkliga köpeskillingen användas.

En försäljning som resulterar i en förlust är avdragsgill till 50 %.

Den som säljer sin permanentbostad och köper en annan bostad, som han flyttar till, kan få uppskov med beskattning av realisationsvinsten. Den bostad som köps måste vara antingen en bostadsrätt, ett småhus eller en tomt under förutsättning att där uppförs ett småhus. Permanent bostad innebär att säljaren bott i lägenheten antingen minst ett år omedelbart efter avflyttningen eller minst tre av de senaste fem åren. För att uppskov skall beviljas måste vinsten uppgå till minst 50 000 kr. Beloppet 50 000 kr gäller för varje säljare för sig. Om två personer ägde lägenheten tillsammans med hälften vardera måste den samlade vinsten således uppgå till minst 100 000 kr. För att man skall 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, jämställs bytet i skattehänseende med försäljning. Var och en av parterna anses ha gjort en skattepliktig försäljning. Realisationsvinsten 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 bostadsrättsföreningar där försäljningen beskattas på samma sätt som vid försäljning av aktier.

För att bostadsrättsförening skall 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 4000 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 2000 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 för närvarande ut med 1,5 % av den del av den beskattningsbara förmögenheten som överstiger 900 000 kr. Beloppet beräknas gemensamt för makar som levt tillsammans under beskattningsåret samt för föräldrar och deras hemmavarande underåriga barn (under 18 år).

Viktigt att veta

Frågorna kan ofta vara mer komplicerade av vad som framgår här. 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.