

## SAMMANFATTNING BRF HOTELL RUINEN

### REGISTRERAD FÖR MERVÄRDESSKATT

Köparen av en bostadsrätt i Brf Hotell Ruinen måste vara momsregistrerad då föreningen är momsregistrerad. Om medlemmen är en privatperson ska även denne vara registrerad för mervärdesskatt.

Brf Hotell Ruinen är en oäkta förening som är momsregistrerad då fastigheten är klassad som en hyreshusenhet typkod 310. Detta innebär enkelt förklarat att momsen på byggnationen finns kvar i fastigheten. Detta är mycket vanligt vid byggnation av hyresfastigheter, näringsfastigheter mm.

I och med att det är moms på föreningen så är det även moms på avgifterna. Momsen på avgifterna är avdragsgill för bostadsrättsinnehavaren. För att hela momsledjan ska hålla måste därför ägarna av bostadsrätterna också vara momsregistrerade vilket innebär att vid en omförsäljning av bostadsrätten måste nästkommande ägare också vara momsregistrerad.

Bedömningen är att bostadsrätterna inkomstskattemässigt blir klassificerade som näringsbostadsrätter. Detta då det med näringsbostadsrätt avses en andel i ett privatbostadsföretag som inte är en privatbostadsrätt –efter att bygganden uppförts.

Enligt skattemyndighetens regler måste man hyra ut 100 % vid denna form av ägande.

### GUESTIT- KORTTIDSUTHYRNING mm

Föreningen och även medlemmarna i föreningen har avtal med Guestit som sköter allt arbete vid uthyrningen. För det tar Guestit en provision om 20%. Resterande 80% av intäkterna redovisas till ägaren. På redovisningen framgår hur mycket av intäkterna som är moms.

Föreningens medlemmar är ålagda att ingå avtal med Guestit för att upplåta sina lägenheter i andra hand på heltid.

Det är viktigt att det framkommer i avtalet med Guestit att de har full dispositionsrätt. På det sättet uppfyller medlemmarna skattemyndighetens krav vid denna ägandeform dvs andrahandsuthyrning på heltid.

### ÄGARBOKNINGAR.

Vill man nyttja bostadsrättslägenheten för anställda, familj eller för egen del hyr man den ”av sig själv” men alltid via Guestit. Om ägaren bokar sin egen bostad så skall ersättning för förmedling om 20% och 395 kr för städ inkl moms erläggas. I städavgiften ingår städning och lakan samt förbrukningsartiklar om man önskar. Utöver det betalar man givetvis avgift till föreningen.

## KÖPARE/INVESTERARES ANVAR ATT SÖKA INFORMATION

Detta PM är avsett att ge exempel på skattemässiga överväganden vid ägande av andel i en oäkta bostadsrättsförening. Brf Hotell Ruinen tar inte genom detta PM ansvar för framtida bostadsrättsinnehavares skattemässiga situation.

Köpare/Investerare rekommenderas att själva söka information avseende de skattemässiga konsekvenserna vid köp av en bostadsrätt i Brf Hotell Ruinen. Materialet får inte citeras, distribueras eller kopieras utan Brf Hotell Ruinen's godkännande.