

Förord

Fastighetsbeskattningen är ett brett område med bestämmelser för allt från privatpersoner med bostadsrätter och egna hem till stora byggbolag med fastighetsbestånd i miljardklassen. Den här boken riktar främst in sig på kommersiella fastighetsinnehav men tar även upp reglerna för privatpersoner. Däremot behandlas inte jord- och skogsbruksfastigheter.

Boken har en tydlig kapitelindelning med tonvikt på inkomstskatt och moms och med fördjupningskapitel om bl.a. avyttringar, omstruktureringar, fastighetsskatt/fastighetsavgift samt byggbeskattning.

Denna första upplaga av *Fastigheten och skatten* är uppdaterad med regler som gäller från den 1 januari 2010. En utredning har presenterat förslag till nya momsregler för fastighetsområdet. Om dessa genomförs torde de inte träda i kraft förrän tidigast år 2011 och de är därför inte omnämnda i boken.

Fastigheten och skatten är den andra boken i FAR SRS Förlags skatteinriktade handboksserie där den första boken var *Hästen och skatten*. Dessa böcker kompletteras utmärkt av *Skattevolymen*, vår behändiga flikindelade bok med skatteförfattningarna.

Om författarna

Jan Kleerup är skattejurist och verksam vid *Svalner Skatt & Transaktion* med inriktning på momsfrågor för bygg- och fastighetsbranschen. Jan har lång erfarenhet av rådgivning inom momsområdet och har även författat flera böcker i ämnet. Han är en ofta anlitad lärare för såväl moms i allmänhet som för speciella momskurser åt bygg- och fastighetsbolag.

Hans Tegnander skattejurist och verksam vid *Svalner Skatt & Transaktion*. Han arbetar sedan många år med rådgivning till fastighets- och byggföretag inom områdena inkomstskatt samt fastighetstaxering och fastighetsskatt. Hans har tidigare arbetat som skatterådgivare hos revisionsbyråer och Fastighetsägarna Sverige. Han är även en välkänd föreläsare och författare av såväl skattehandböcker som artiklar i skatterättsliga tidningar.

Stockholm i oktober 2009

Marie Wernerman

Innehåll

1 Definitioner och begrepp	10
1.1 <i>Civilrättsliga regler</i>	10
1.1.1 Fastighetstillbehör	10
1.1.2 Byggnadstillbehör	11
1.1.3 Industritillbehör	11
1.1.4 Föremål tillförda av annan än fastighetsägaren ...	12
1.1.5 Föremål tillförda av fastighetsägaren, som ägs av annan	13
1.2 <i>Inkomstskatt</i>	13
1.2.1 Näringsfastighet	14
1.2.2 Privatbostadsfastighet	14
1.3 <i>Mervärdesskatt</i>	19
1.3.1 Fastighet	19
1.3.2 Byggnadstillbehör	21
1.3.3 Verksamhetstillbehör	22
1.3.4 Industritillbehör	23
1.3.5 Investering	23
1.4 <i>Fastighetsbegreppet i jordabalken respektive inkomst- och mervärdesskattelagen</i>	25
2 Företagsformer och fastighetsinnehav	26
2.1 <i>Enskild firma</i>	26
2.2 <i>Handelsbolag och kommanditbolag</i>	26
2.3 <i>Enkelt bolag</i>	27
2.4 <i>Aktiebolag</i>	27
3 Inkomstbeskattning – löpande	29
3.1 <i>Redovisning av inkomster och utgifter</i>	29
3.1.1 Skatterättslig äganderättsövergång	29
3.1.2 Löpande periodisering av inkomster och utgifter ..	30
3.2 <i>Skattepliktiga inkomster</i>	31
3.2.1 Hyra och liknande	32
3.2.2 Arbeten bekostade av hyresgäst	34
3.2.3 Övriga inkomster	35

3.3	<i>Avdragsgilla utgifter</i>	36
3.3.1	Reparationer och underhåll	36
3.3.2	Normala ändringsarbeten – det s.k. utvidgade reparationsbegreppet	42
3.4	<i>Avdrag för värdeminskning</i>	43
3.4.1	Allmänt	43
3.4.2	Fördelning vid köp av bebyggd fastighet	44
3.4.3	Fördelning vid gåva m.m. av bebyggd fastighet	46
3.4.4	Utgift för mark	46
3.4.5	Byggnad	46
3.4.6	Byggnadsinventarier	50
3.4.7	Markinventarier	54
3.4.8	Anslutningsavgifter och anläggningsbidrag	55
3.4.9	Lösa inventarier	55
3.4.10	Avskrivningsregler för inventarier	55
3.4.11	Markanläggningar	60
3.5	<i>Övriga utgifter</i>	63
3.6	<i>Periodiseringsfonder</i>	67
3.7	<i>Räntefördelning</i>	69
3.7.1	Positiv räntefördelning	70
3.7.2	Negativ räntefördelning	72
3.7.3	Kapitalunderlaget	72
3.8	<i>Expansionsfond</i>	79
3.8.1	Vem kan göra avsättning till expansionsfond	79
3.8.2	Expansionsfondsskatt	80
3.8.3	Beloppsgränser för avsättning	80
3.8.4	Särskild post	82
3.8.5	Expansionsfonder får tas över i vissa fall	82
3.9	<i>Privatbostadsfastigheter</i>	83
3.9.1	Eget nyttjande	83
3.9.2	Uthyrning	83
3.10	<i>Skattereduktion vid bygg- och reparationsarbeten (ROT)</i>	85

4 Mervärdesskatt	89
4.1 <i>Obligatorisk skattskyldighet</i>	89
4.1.1 Allmänt	89
4.1.2 Skattepliktiga upplåtelser	91
4.1.3 Parkeringsverksamhet	93
4.1.4 Reklam	94
4.1.5 Uttagsbeskattning för fastighetsskötsel	95
4.2 <i>Frivillig skattskyldighet</i>	99
4.2.1 Bakgrund och förutsättningar	99
4.2.2 Vidareuthyrning	107
4.2.3 Uppförandeskede	109
4.2.4 Beskattningsunderlaget	112
4.2.5 Avdragsrätt för ingående moms	113
4.2.6 Skattskyldighetens upphörande	120
4.2.7 Momsredovisningen	123
4.2.8 Obestånd	124
4.2.9 Transaktioner med utlandet	125
5 Jämkning	128
5.1 <i>Förutsättningar</i>	128
5.2 <i>Löpande jämkning</i>	129
5.2.1 Förutsättningar	129
5.2.2 Löpande jämkning vid försäljning	132
5.2.3 Inkomstskattekonsekvenser	135
6 Avyttring av fastighet	136
6.1 <i>Inkomstskatt</i>	136
6.1.1 Kapitaltillgång	136
6.1.2 Avyttring	137
6.1.3 Gränsdragning mellan avyttring och gåva	138
6.1.4 Gränsdragning mellan avyttring och arv	139
6.1.5 När beskattas kapitalvinsten	140
6.1.6 Vinst- och förlustberäkning	143

6.2	Särskilt om kapitalvinstbeskattning vid avyttring av privatbostadsfastighet	168
6.2.1	Taxeringsenhet innehåller både privatbostads- och näringsfastighet	168
6.2.2	Vinstberäkning	169
6.3	Uppskov med beskattningen vid försäljning av permanentbostad	172
6.3.1	Allmänt	172
6.3.2	Ursprungsbostaden	173
6.3.3	Ersättningsbostaden	173
6.3.4	Uppskovsbelopp	175
6.3.5	Återföring av uppskovsbelopp	176
6.3.6	Schablonintäkt	177
6.4	Mervärdesskatt	177
6.4.1	Handelsbolag/kommanditbolag	180
6.4.2	Aktiebolag	181
7	Omstruktureringar	183
7.1	Inkomstskatt	183
7.1.1	"Paketering" av fastigheter i aktiebolag m.m.	183
7.1.2	Gåva av fastighet ("kattrumpa")	190
7.2	Mervärdesskatt	193
8	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	195
8.1	Fastighetsskatt eller fastighetsavgift	195
8.2	Gemensamma regler för fastighetsskatt och fastighetsavgift	196
8.2.1	Fastighetsskatten och fastighetsavgiften betalas per kalenderår	196
8.2.2	Vem betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift ..	196
8.3	Fastighetsskatt	198
8.3.1	Hyreshus med lokaler	198
8.3.2	Hyreshusenhet – obebyggd mark, bostäder under uppförande och utarrenderad mark för bostäder ..	199
8.3.3	Småhusenhet – obebyggd mark och bostäder under uppförande	199
8.3.4	Industrifastigheter	200

8.4	<i>Fastighetsavgift</i>	201
8.4.1	Uppförda bostäder i hyreshus	202
8.4.2	Uppförda småhus på egen mark	203
8.4.3	Småhus på annans mark och mark med småhus där huset ägs av annan än markägaren	204
8.4.4	Ägarlägenheter	204
8.4.5	Skattereduktion för kommunal fastighetsavgift	205
8.5	<i>Skatte- och avgiftsfria fastigheter</i>	206
8.5.1	Specialbyggnader	206
8.5.2	Fastigheter som ägs av vissa stiftelser	209
9	Byggbesättning	210
9.1	<i>Inkomstskatt</i>	210
9.1.1	Begreppet byggnadsrörelse	210
9.1.2	Lagertillgångar	217
9.1.3	Arv av lagertillgångar	230
9.1.4	Gåva av lagerfastighet	233
9.1.5	Beskattning av vinst vid avyttring av lagertillgångar	234
9.2	<i>Moms</i>	237
9.2.1	Entreprenad	237
9.2.2	Egen regi	241
9.2.3	Kombination egen regi/entreprenad	244
9.2.4	Omvänd byggmoms	245
Sökord		247