

Utlåtande 2007: RV (Dnr 316-765/2005)

Slopande av lagen om särskilda skatteregler för äkta/oäkta bostadsrättsföreningar

Motion av Caroline Silverudd Lundbom och Björn Ljung (båda fp) (2005:22)

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Motion (2005:22) av Caroline Silverudd Lundbom och Björn Ljung (båda fp) besvaras med hänvisning till vad som anförts i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Caroline Silverudd Lundbom (fp) och Björn Ljung (fp) beskriver i motionen (2005:22) hur bostadsrättsföreningar, framförallt i innerstaden, riskerar att klassificeras som oäkta bostadsrättsföreningar eftersom de har alltför mycket kommersiell yta i förhållande till lägenhetsyta, vilket i sin tur medför mindre gynnsamma skatteregler.

Detta kan enligt motionärerna resultera i att bostadsrättsföreningar av ekonomiska skäl känner sig tvingade att säga upp hyresgäster som driver samhällsservice, t.ex. förskoleverksamhet, teater, replokaler, vårdcentraler m.m. Motionärerna föreslår att Stockholms stad uppvaktar regering och riksdag att slopa lagen om särskilda skatteregler för äkta/oäkta bostadsrättsföreningar.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har svarat med ett kontorsutlåtande.

Mina synpunkter

I en bostadsrättsförening äger grannarna tillsammans den fastighet som de bor i. Det naturliga måste vara att medlemmarna i bostadsrättsföreningen i första hand ses som boende och inte företagare. Men lagen säger att en oäkta bostadsrättsförening ska räknas som näringsverksamhet. Föreningen beskattas således som kommersiell fastighetsägare och därmed på annat sätt än en så kallad äkta förening, vilket gör att många oäkta bostadsrättsföreningar strävar efter att bli äkta.

Ett sätt att åstadkomma detta kan vara att omvandla lokaler till bostadsrätter. Motionärerna uttrycker oro över att lokaler för välfärdstjänster och kommunal service mot denna bakgrund kommer att minska. Jag delar motionärernas uppfattning att en sådan utveckling inte alltid är att föredra.

Idag finns en möjlighet att genom tredimensionell fastighetsbildning skilja bostadsytorna från de kommersiella lokalerna. Härigenom kan en omvandling från oäkta till äkta bostadsrättsförening komma till stånd utan ovan nämnda oönskade effekter.

Viktigt att påpeka är också att när de kommunala bostadsbolagen nu erbjuder hyresgäster att friköpa sina fastigheter sker en detaljerad kartläggning av stadens lokalbehov idag och i framtiden. På så vis kommer staden se till att säkra sitt lokalbehov exempelvis genom tecknande av långa kontrakt vid ombildningar.

Det händer mycket på bostadsmarknaden just nu. Bland annat kommer regeringen att lägga förslag om ägarlägenheter, vilket kommer att kunna bli ett alternativ för en del oäkta bostadsrättsföreningar. Staden för en kontinuerlig dialog med regeringen i alla dessa delar.

Bilaga

Motion (2005:22) av Caroline Silverudd Lundbom och Björn Ljung (båda fp) om slopande av lagen om särskilda skatteregler för äkta/oäkta bostadsrättsföreningar

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Avslå motionen med hänvisning till nedanstående.
2. Därutöver anför följande.

Vi anser inte att staden ska uppvakta regering och riksdag på det sätt som föreslås av motionärerna. Stadens lokalbehov säkras bäst genom att stoppa omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter. Det är redan idag svårt för staden att hitta lokaler för exempelvis förskolor, framför allt i innerstaden. Det är dessutom, till skillnad mot vad föredragande borgarrådet tror, inte möjligt att lösa det med hjälp av avtal (vare sig dessa är skriftliga eller muntliga). Det är därför staden har fått lösa problematiken med lokaler för egna verksamheter, bland annat genom att köpa bostadsrätter i ombildade fastigheter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Motion (2005:22) av Caroline Silverudd Lundbom och Björn Ljung (båda fp) besvaras med hänvisning till vad som anförts i detta utlåtande.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Kristina Alvendal

Anette Otteborn

ÄRENDET

Caroline Silverudd Lundbom (fp) och Björn Ljung (fp) beskriver i motionen hur bostadsrättsföreningar, framförallt i innerstaden, riskerar att klassificeras som oäkta bostadsrättsföreningar eftersom de har alltför mycket kommersiell yta i förhållande till lägenhetsyta, vilket medför mindre gynnsamma skatteregler.

Detta kan enligt motionärerna resultera i att bostadsrättsföreningar tvingas säga upp hyresgäster som driver samhällsservice, t.ex. förskoleverksamhet, teater, replokaler, vårdcentraler m.m. Motionärerna föreslår att Stockholms stad uppvaktar regering och riksdag att slopa lagen om särskilda skatteregler för äkta/oäkta bostadsrättsföreningar.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har svarat med ett kontorsutlåtande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 mars 2005 har i huvudsak följande lydelse.

Det finns inte någon lag om särskilda skatteregler för äkta/oäkta bostadsrättsföreningar utan man får istället söka skattereglerna för föreningarna i de generella skattelagarna. Det handlar således inte om att slopa skatteregler utan om att pröva vilket skattekollektiv de s.k. oäkta bostadsrättsföreningarna ska tillhöra.

Det finns idag en reglering hur så ska ske, som bygger på en politisk bedömning i denna fråga. Stadsledningskontoret ser ej behov av att staden uppvaktar regering och riksdag på sätt som föreslås av motionärerna.

I sammanhanget kan noteras att de i motionen angivna effekterna möjligen kan minskas eller elimineras genom de möjligheter som nu finns till tredimensionell fastighetsbildning, varigenom t.ex. en bostadsdel legalt kan separeras från kommersiella ytor. Bostadsdelen kan i så fall fortfarande omfattas av gynnsamma skatteregler.

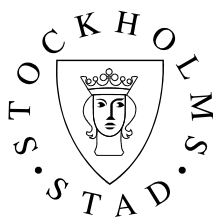
Med hänsyn till ovanstående föreslår stadsledningskontoret att motionen från Caroline Silverudd Lundbom (fp) och Björn Ljung (fp) anses besvarad med vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholms Stadshus AB

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB:s kontorsyttrande daterat den 27 april 2005 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen har inget i sak att anföra avseende skattelagstiftningen för bostadsrättsföreningar men lämnar ändå följande synpunkter. Under den förra mandatperiodens bostadsrättsomvandling undantogs de fastigheter där en överlåtelse skulle medföra att bostadsrättsföreningen skulle bli klassificerad som oäkta. Motivet var att bostadsrättsföreningarnas syfte skulle vara att i huvudsak förvalta bostäder, inte kommersiella lokaler. Därför blev det till exempel inte aktuellt att överlåta Fältöversten som förutom en stor mängd lägenheter även innefattar en av innerstadens större centrumanläggningar och ett stort garage.

Det förekommer säkert omvandlingar av lokaler till bostäder med motivet att bostadsrättsföreningarna vill bli klassificerade som äkta bostadsföretag. Samtidigt vill koncernledningen påtala att det ekonomiska incitamentet snarare ligger i att det ofta ger ett ordentligt ekonomiskt tillskott till föreningen att upplåta en lägenhet med bostadsrätt i förhållande till den intäkt som en lokal genererar.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2005:22

2005:22 Motion av Caroline Silverudd Lundbom och Björn Ljung (båda fp) om slopande av lagen om särskilda skatteregler för äkta/oäkta bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsomvandling är vanligt förekommande i Stockholm. Det är framförallt på det privata fastighetsområdet i Stockholms innerstad som bostadsrättsomvandlingen fortskrider. Att de boende ges möjlighet att äga sin bostad ser vi som något positivt och ska därför inte motverkas.

Ett bekymmer är dock att allt fler bostadsrättsföreningar, framförallt i innerstaden, riskerar att klassificeras som en oäkta bostadsrättsförening, eller oäkta bostadsföretag som det heter på skattespråk. Reglerna är oerhört komplicerade men förenklat går det ut på att en förening får inte ha för mycket kommersiell yta i förhållande till lägenhetsyta. Förhållandet ska vara 60-40 för bostadsrättslägenheter alternativt får inte intäkterna från den kommersiella överskrida intäkterna från bostäderna. En oäkta bostadsrättsförening får andra skatteregler som missgynnar lägenhetsinnehavarna.

Om en förening definieras som oäkta drabbar det välfärdstjänster som t.ex. förskoleverksamhet, teater, replokaler, vårdcentraler m.m. Många bostadsrättsföreningar känner sig tvingade att säga upp hyresgäster som driver samhällsservice, inte för att de är dåliga hyresgäster utan för att komma på rätt sida om äkta/oäkta problematiken. Man omvandlar ett lägenhetsdagis till bostadsrätt, en vårdcentral sägs upp för att ge plats för en eller flera bostadsrätter. Detta i sin tur drabbar framförallt stadens stadsdelsnämnder men även kulturlivet, dem som driver service på uppdrag av staden, landstinget m fl. De får allt svårare att hitta lokaler för verksamheten. Slutligen är det också den enskilda medborgaren som på ett eller annat sätt drabbas. Våra barn kan tvingas få längre resvägar till förskolan och våra pensionärer kan få åka en längre sträcka för att komma till närmaste vårdcentral.

Med anledning av ovanstående yrkar vi
att Stockholms stad uppvaktar regering och riksdag att slopa lagen om
särskilda skatteregler för äkta/oäkta bostadsrättsföreningar.

Stockholm den 21 februari 2005

Caroline Silverudd Lundbom

Björn Ljung