

TANKAR KRING CO-LIVING

Leonie Selting; skatt och moms
3 april 2019



Vad är co-living? Kan man ordna företagsbostäder som co-living? Är studentbostäder co-living?

Hyra av viss egen och exklusiv boendeyta?

Köp av andra tjänster såsom serveringstjänster, tillträde till gym, bevakningstjänster, tillgång till pool, trädgårdstjänster?

Vad slags tjänst är hyra av/tillträde till gemensamma ytor såsom eventuell gemensamt gym, gemensamt tv-rum/café?

Kombinerade upplåtelser vård/boende?



CO-LIVING; FORMER FÖR DETTA?

Några exempel, Fastighetsägaren antas vara ett AB

- Fastighetsägaren AB driver i egen regi co-living med egen uthyrning
- Fastighetsägaren AB lägger ut på operatör att driva co-living
- Fastighetsägaren AB bildar ägarlägenheter
- Fastighetsägaren AB avyttrar eller hyr ut fastigheten till kooperativ hyresrättsförening som själv driver co-living
- Fastighetsägaren AB avyttrar fastigheten till bostadsrättsförening som själv driver co-living



Fastighetsägaren AB driver i egen regi co-living med egen uthyrning

SKATT OCH MOMS

Med co-living tror jag man menar sådant som till stor del eller i vart fall någon del innefattar stadigvarande bostad. I första hand tänker jag mig att co-living är något annat än det man normalt brukar mena med hotellverksamhet och med vård- och omsorgsboende.

Om det i stället för stadigvarande bostad anses vara hotell/vandrarhem eller vara vård- och omsorgsboende som drivs i kommunal/statlig regi, får detta betydelse främst för om moms ska tas ut på hyran eller inte – men inkomstskattemässigt har det ingen större betydelse.



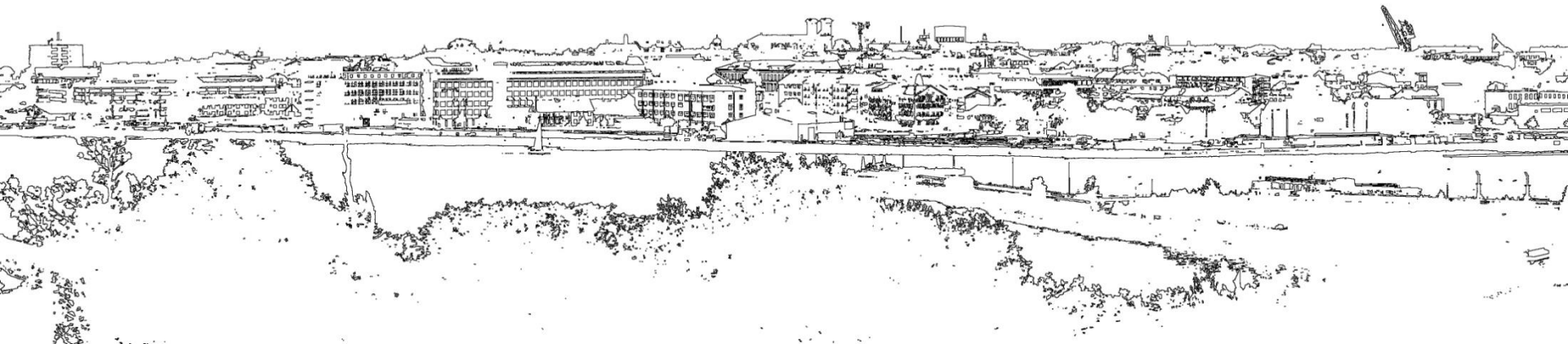
Fastighetsägaren AB lägger ut på operatör att driva co-living

SKATT OCH MOMS

Vad tillhandahåller operatören sina kunder (co-livingkunderna)?

Är det bostadsyta som är exklusiv för en hyrestagare? Då ingen moms

Finns det ytor som används gemensamt där exempelvis café-tjänster säljs, restaurang finns, där tränare finns och gym och simbassäng tillhandahålls?
Säljer operatören städtjänster, bevakningstjänster etc? Sannolikt moms



Fastighetsägaren AB bildar ägarlägenheter

SKATT OCH MOMS

Ägarlägenheten räknas som en egen byggnadstyp och är en tredimensionell fastighet som är inrättad som bostad åt en familj.

Fastighetskatten bestäms i princip på det sätt som gäller för småhusenheter. Skattesats: 1 %
Fastighetsavgift ska betalas på uppförd ägarlägenhet. Avgiftsminskning för nybyggda bostäder.

Fastighetsägaren kan själv ombesörja indelning i ägarlägenheter och sedan avyttra dem separat. Kanske kommer ägarlägenheterna anses vara lagertillgångar hos säljaren fastighetsägaren, när de avyttras?

Hyr Fastighetsägaren själv ut ägarlägenheterna ska hyresintäkterna tas upp till beskattning hos Fastighetsägaren.

Hur den eller de som äger ägarlägenheterna kan göra för att bedriva co-living återstår att fundera kring – egen regi eller köpa in tjänster, vad vill man ha för slags tjänster/boende...



Fastighetsägaren AB avyttrar eller hyr ut fastigheten till kooperativ hyresrättsförening som själv driver co-living

SKATT OCH MOMS

Speciella nya regler. Kooperativ hyresrättsförening kan köpa fastigheten eller hyra den. Om föreningen själv äger fastigheten räknas och beskattas föreningen normalt som ett privatbostadsföretag. Om föreningen hyr fastigheten beskattas föreningen i princip som en vanlig ekonomisk förening.

Kooperativet kanske väljer att själva handha driften av co-living eller tar in en aktör som sköter det åt föreningen ... vad slags koncept och tjänstebud vill man ha från föreningens och de boendes sida?



Fastighetsägaren AB avyttrar fastigheten till bostadsrättsförening som själv driver co-living

SKATT OCH MOMS

Vilka skattefrågor kan komma upp i bostadsrättsföreningen?

Det beror på. Ny slags verksamhet, hur ska gemensamma måltider och aktiviteter organiseras? Anställer föreningen eller köper föreningen in tjänster för att hantera co-living?



Planerings- och genomförandefasen – vem bygger, vem äger marken?

SKATT OCH MOMS

Avyttras fastighet paketerad? Se till att avyttringen om möjligt blir inkomstskattefri.
Vad avyttras, är det mark tillsammans med entreprenad? Prissättning får betydelse bl.a. för moms.
Projektjänstbolag för ev. hantering av moms?



MOMS – ATT TÄNKA PÅ

- Stadigvarande bostad - ingen moms ska tas ut på hyra för yta som används för stadigvarande bostad + ingen avdragsrätt för ingående moms på kostnader hänförliga till sådan yta
- Verksamhet (exempelvis vård och omsorg) som bedrivs av stat och kommun i lokal, moms får tas ut på hyra till den del yta inte används för stadigvarande bostad. Avdragsrätt för ingående moms på kostnader hänförliga till verksamhetsytan (ej för yta som är stadigvarande bostad). Viktigt veta om rum för bostad är fullt utrustade med kök och badrum, för att bedöma avdragsrätt i gemensamma ytor som matsal m.m.



MOMS: FÖRETAGSBOSTAD – NÄR ÄR DET HOTELL?

- Ständigvarande bostad – moms får inte tas ut på hyra och avdrag ges inte för ingående moms hänförlig till ytan
- Hotell och vandrarhem – om sådan verksamhet bedrivs på ytan får moms tas ut på hyra och avdrag för ingående moms hänförlig till ytan kan medges

Företagsbostad – när kan det anses vara hotell/vandrarhem? Svår gränsdragning där ingen ledning finns i lagtext. Det finns ett fåtal avgöranden från domstol/Skatterättsnämnd som kan ge viss ledning



MOMS – BEGÄRAN OM HYRESMOMSÄNDRINGAR FRÅN INTRESSEORGANISATIONERNA

- Svenskt Näringsliv och Fastighetsägarna har den 24 oktober 2018 lämnat en begäran om att hyresmomsreglerna ska moderniseras: till Finansministern, Näringsministern och Riksdagens skatteutskott
- SABO har anslutit sig till denna begäran



HYRESMOMSEN - VAD SÄGER EU-RÄTTEN?

EU-rätten medger långt enklare regler än vi har i Sverige





KONTAKTUPPGIFTER

Wollsn Albinsson Advokatbyrå KB

Kungsgatan 24

111 35 Stockholm

Telefon: 08 410 606 01

Leonie Selting, 070 249 01 00, leonie.selting@wa-advokat.se

