



VEM ÄGER BOSTADSRÄTTEN?

OM LAGAR OCH FÖRORDNINGAR



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTT

En bostadsrättslägenhet övergår till ny bostadsrättshavare på flera olika sätt. Det vanligaste är genom köp. Andra exempel är gåva, bodelning och arv. I denna skrift får du en kort genomgång av de vanligaste sätten för en bostadsrättslägenhet att byta ägare på. Du får även en kort beskrivning av vad som gäller när du är gift eller sambo.

Du kan förvärva en bostadsrätt genom att köpa den, få den som gåva eller byta till dig den. Oavsett på vilket sätt du förvärvar din bostadsrätt gäller bostadsrättslagens formkrav för att avtalet om överlåtelse ska vara giltigt.

Lagen ställer följande formkrav vid överlåtelse:

- Avtalet ska vara skriftligt.
- Avtalet ska skrivas under av både överlåtaren och förvärvaren.
- I avtalet ska det stå vilken lägenhet överlåtelsen gäller.
- I avtalet ska också priset för bostadsrätten uppges vid köp och byte (gäller inte vid gåva).

Avtalet blir bindande mellan parterna när båda har undertecknat det. Är överlåtaren gift och bostadsrätten är makarnas gemensamma bostad ska den andre maken godkänna överlåtelsen. Samtycke krävs inte om bostadsrätten är den överlåtandes enskilda egendom. Samtycke krävs också mellan sambor vid överlåtelse av gemensam bostadsrätt. Detta gäller även om de skriftligen kommit överens om att bostadsrätten inte ska omfattas av en framtida bodelning. Efter överlåtelsen ska förvärvaren ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Nekas förvärvaren medlemskap är överlåtelsen ogiltig.

GÅVA TILL MAKE

Vill du överlåta din bostadsrätt som gåva till din make/maka gör du det genom en överlåtelsehandling. För att gåvan ska få verkan mot dina fordringsägare måste du registrera den hos tingsrätten.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrättsföreningen äger föreningens fastighet inklusive alla lägenheter i huset. Du som bostadsrättshavare äger en andel i bostadsrättsföreningen.

Din andel kallas bostadsrätt och motsvarar din andel av föreningens förmögenhet samt ger dig rätt att under obegränsad tid använda din lägenhet.

ÖVERLÅTELSE TILL OMYNDIGT BARN

Tänker du sälja eller skänka en bostadsrätt till ditt omyndiga barn ska en god man utses för att bevaka barnets rätt och för barnets räkning underteckna överlåtelseavtalet. God man utses av överförmyndaren på ansökan av föräldrarna. Du måste också få överförmyndarens samtycke till överlåtelsen. Sådant samtycke lämnas vanligtvis om överlåtelsen är till förmån för barnet. Vid överlåtelse till omyndigt barn från andra än föräldrarna behövs bara överförmyndarens samtycke. Saknas överförmyndarens samtycke är överlåtelsen ogiltig.



VEM ÄGER VAD I FÖRHÅLLET?

Om du och din make/maka eller sambo förvärvat en bostadsrättslägenhet tillsammans, äger ni den gemensamt och ni utövar bostadsrätten tillsammans gentemot föreningen. Hur stor andel av bostadsrätten som du och din make/maka eller sambo ska äga bestäms ni själva. Andelarnas respektive storlek ska skrivas in i överlåtelseavtalet.

DU SOM ÄR GIFT

Under äktenskapet äger du och din make/maka var och en sin egendom. Ni äger bostadsrätten gemensamt om båda har skrivit under upplåtelse- eller överlåtelseavtalet. I annat fall ägs den av den som har undertecknat avtalet. Men som gifta har ni giftorätt i varandras egendom, förutsatt att den inte är enskild. Giftorätten innebär att du och din make/maka vid bodelning under äktenskapet, vid äktenskapsskillnad eller dödsfall har rätt till hälften var av värdet som ert samlade giftorättsgods utgör efter avdrag för skulder. Enskild egendom är sådan egendom som ni genom äktenskapsförord, gåvobrev eller testamente kommit överens om ska vara var och ens enskilda egendom. Beträffande gåva mellan makar gäller att gåvan måste registreras hos tingsrätten för att få verkan mot givarens fordringsägare.

Motsvarande regler som gäller för gifta gäller också för de som har ingått partnerskap.

MAKARS GEMENSAMMA BOSTAD

Om du skiljer dig kan bostadsrätten bli din om du behöver den bättre än din make/maka, oavsett vem av er som äger bostadsrätten. En förutsättning är dock att bostaden inte är enskild egendom och att övertagandet anses skäligt med hänsyn till omständigheterna. Övertagandet av bostadsrätten sker genom bodelning och mot avräkning på den lott som den andra parten har rätt till genom bodelningen och/eller mot lösen med utgångspunkt i bostadsrättens marknadsvärde. Vid dödsfall ärver den efterlevande maken/makan bostadsrätten även när det finns gemensamma barn. Finns barn som inte är gemensamma, så kallade särkullbarn, gäller andra regler. Då ska det genom arvskifte bestämmas vem som ska ha bostadsrätten, med rätt för efterlevande make/maka att lösa ut den avlidnes barn.

DU SOM ÄR SAMBO

Du och din sambo äger var och en sin egendom. I sambolagen finns dock särskilda regler för gemensamt bostad om ni har förvärvat den för gemensamt användande och inte skriftligen avtalat bort sambolagens regler om bodelning.

LAGEN OM SAMBORS GEMENSAMMA HEM

Som sambo räknas man och kvinna eller personer av samma kön, som bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden och har gemensamt hushåll. Syskon betraktas inte som sambor.

Om du och din sambo förvärvat bostadsrätten för att använda den gemensamt, kan bostadsrätten ingå i er bodelning. Detta gäller vid separation eller dödsfall och oavsett vem av er som står som bostadsrättshavare. Bodelning sker om någon av er begär det, förutsatt att ni inte tidigare har avtalat bort rätten till bodelning.

Om bostadsrätten ägs av den ena sambon och den inte ska ingå i bodelning, kan den andra sambon istället ha rätt att överta bostadsrätten om han/hon bäst behöver bostaden och det anses skäligt. Om ni inte har eller har haft barn tillsammans gäller detta bara om synnerliga skäl finns. Den sambo som tar över bostadsrätten ska då betala fullt värde för bostadsrätten. Rätten att överta bostadsrätten kan inte avtalas bort mellan sambor.



**DU OCH
DIN SAMBO
ÄGER VAR
OCH EN SIN
EGENDOM**

VIKTIGT ATT VETA

Många frågor är mer komplicerade än vad som framgår i den här broschyren. Rättshandlingar kan ha konsekvenser som är svåra att överblicka för den som inte är insatt i ämnet. Rådfråga därför alltid en familje- och/eller skatterättskunnig jurist när du undrar över något.

BODELNING

Du kan även förvärva en bostadsrätt genom bodelning. Efter upplösningen av ett äktenskap ska makarnas gemensamma egendom delas mellan dem. Detta sker genom en bodelning.

Bodelning behövs inte om makarna bara har enskild egendom och ingen av dem begär att få överta bostad eller bohag från den andra parten. Bodelning kan också ske när ett samboförhållande avslutas. Vid bodelning ska ett skriftligt bodelningsavtal upprättas. Bodelningsavtalet ska vara undertecknat av båda makarna eller samborna. Får du vid bodelning en bostadsrätt som tidigare tillhört

din make/maka eller sambo gäller bodelningsavtalet som förvärvshandling. Förvärvet ska anmälas till bostadsrättsföreningen som prövar frågan om ditt medlemskap.

Bodelning kan också göras under äktenskapet och ska alltid göras om en av makarna avlider. Man gör även bodelning vid sambos död på begäran av den efterlevande sambon om bostaden skaffats och använts som gemensam bostad. Bodelning med anledning av makes/makas eller sambos dödsfall görs i samband med bouppteckning och arvskifte.



ARV OCH TESTAMENTE



När en person har avlidit ska man göra bouppteckning och arvskifte. Om den avlidne inte har några eller få tillgångar och de bara täcker begravningskostnader, ska socialnämnden göra en dödsboanmälan till skatteverket.

Bouppteckningen ska ta upp den avlidnes tillgångar och skulder och skickas till skatteverket för registrering. Vid arvskiftet delas den avlidnes egendom upp mellan arvingar och testamentstagare. Arvskifte förutsätter att det finns mer än en arvinge/testamentstagare. Finns det bara en arvinge/testamentstagare gör man inte arvskifte och då gäller registrerad bouppteckning som underlag för förvärv.

Arvskifteshandlingen ska vara skriftlig och under-tecknade av samtliga arvingar och vissa testamentstagare. Tillskiftas du en bostadsrätt ska förvärvet anmälas och arvskifteshandlingen visas upp för bostadsrättsföreningen. Även i detta fall ska föreningen pröva frågan om ditt medlemskap.

BARN

Huvudregeln är numera att gemensamma barn ärver först när båda föräldrarna avlidit, om de vid den först avlidnes död var gifta med varandra. Vill föräldrarna att barn helt eller delvis ska ärva redan vid första makens/makans död, ska det framgå av testamente. För barn som inte är den efterlevande makens barn, så kallade särkullbarn, gäller att särkullbarnet alltid har rätt att få ut sin laglott, det vill säga hälften av arvslotten.

MAKAR

Om ni inte har bestämt annat i testamente ärver du och din make/maka varandra. Finns det särkullbarn har de dock alltid rätt att få ut sin laglott efter föräldern. Men efterlevande make/maka har alltid rätt att ur kvarlåtenskapen efter sin partner, enligt lagen om allmän försäkring, få ut egendom till ett värde motsvarande fyra prisbasbelopp 171.200 kr (år 2011).

SAMBOR

Sambor ärver inte varandra. Men efterlevande sambo har, enligt lagen om allmän försäkring, rätt att ur bostad och bohag som är gemensamt få egendom till ett värde motsvarande två prisbasbelopp 85.600 kr (år 2011). Vill du att din egendom ska gå till din sambo ska du skriva testamente.

TESTAMENTE

Genom ett testamente kan en person bestämma hur hans/hennes ägodelar ska fördelas. Testamentet ska vara skriftligt och det ska klart framgå att det är ett testamente. Det ska 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 föreningens tillgångar och skulder. Din bostadsrättsförening kan ge besked om förmögenhetsvärdet på din bostadsrätt.

ARVS- OCH GÅVOSKATT

Från och med 1 januari 2005 är arvsskatten avskaffad för alla i Sverige. Trots detta ska en bouppteckning upprättas inom tre månader från dödsfallet och lämnas till Skatteverket inom en månad. Även gåvoskatten upphörde från och med 1 januari 2005 (för gåvor som lämnats före 2005 gäller äldre bestämmelser).

SKATT PÅ KAPITALVINST OCH UPPSKOV

När du säljer din bostadsrätt blir du skattskyldig för den eventuella vinst du gör vid försäljningen. Om du får vinst ska den redovisas som inkomst av kapital. **Kapitalvinstskatten** är 22 procent. Om kapitalförlust uppkommer får du dra av 50 procent av förlusten. Vinsten beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkten och omkostnadsbeloppet. Försäljningsintäkten är köpeskillingen minskad med försäljningskostnaden. Omkostnadsbeloppet består bland annat av anskaffningskostnader för lägenhet och förbättringskostnader. I vissa fall kan också eventuella kapitaltillskott som en bostadsrättshavare gjort till föreningen ingå i omkostnadsbeloppet. Den som säljer sin ursprungsbostad och köper en annan bostad som han/hon flyttar till, kan få **uppskov med beskattning** av kapitalvinsten. Uppskovsbeloppet ska – med ett undantag och utöver vid försäljning – återgå till beskattning om bostaden förvärvas av någon annan genom arv, gåva, testamente eller bodelning. Undantaget gäller arv och gåva till make/maka/sambo eller hemmavarande barn under 18 år. Ett uppskovsbelopp får inte vara högre än 1,6 miljoner kronor för avyttringar. Både nya och gamla uppskov räntebeläggs. En avgift på 0,5 procent av uppskovsbeloppet betalas årligen.

Den bostad som du köper (ersättningsbostaden) måste antingen vara bostadsrätt, småhus eller tomt där ett småhus ska byggas. Ersättningsbostaden ska vid köpet (förvärvet) vara en bostad som kan vara privatbostad. Det är dock inte alla bostadsrätter som omfattas. För att

uppskovsavdrag ska komma i fråga måste det vara en bostadsrätt i ett privatbostadsföretag, så kallade äkta bostadsföretag. Även en nyproducerad bostadsrätt, som skattemässigt ännu inte är privatbostadsrätt vid förvärvet, kan vara ersättningsbostad.

Ursprungsbostaden ska dels vara en privatbostadsrätt som är privatbostad, dels ska den ha varit säljarens permanentbostad. Permanentbostad innebär att säljaren har bott i lägenheten minst ett år omedelbart före flytten eller minst tre av de senaste fem åren. För att uppskov ska beviljas måste vinsten vara minst 50 000 kr. Beloppet 50 000 kr gäller för varje delägare för sig. För att du ska få uppskov med hela vinsten krävs att priset för den nya bostaden är minst lika högt som det man får för den sålda bostaden. Understiger ersättningen för den nya bostaden ersättningen för den sålda bostaden, reduceras uppskovsbeloppet med skillnadsbeloppet.

Om en bostadsrätt byts mot något annat, till exempel en annan bostadsrätt, jämställs bytet i skattehänseende med försäljning. Var och en av parterna anses ha gjort en skattepliktig försäljning. Kapitalvinsten beräknas i detta fall på en försiktig uppskattning av bostadsrättens marknadsvärde. Om en såld bostadsrätt har använts, helt eller delvis, i näringsverksamhet beskattas den delvis enligt andra regler än de som beskrivs i detta avsnitt. Andra regler för beskattning gäller också vid försäljning av bostadsrätt i så kallad oäkta bostadsföretag. Då beskattas försäljningen på samma sätt som vid försäljning av en andel i en ekonomisk förening och det inte möjligt att få uppskov med beskattning av kapitalvinsten. Om föreningen däremot uppfyller villkoren som privatbostadsföretag vid tidpunkten när bostaden säljs kan uppskov medges.

För att en bostadsrättsförening ska anses som äkta skattemässigt krävs att föreningens fastighet/fastigheter har minst tre bostadslägenheter och att minst 60 procent av hela taxeringsvärdet för föreningens fastighet/fastigheter gäller de medlemmar med bostadsrätt eller hyresrätt av bostadslägenheter.





SKATT PÅ UTHYRNING

Inkomst vid uthyrning är skattepliktig på bostadsrätt som är privatbostad. Beskattning sker med 30 procent. Detta gäller även om du hyr ut enstaka rum.

Du får inte göra avdrag för de verkliga kostnaderna utan enligt en schablon. Enligt schablonen medges avdrag med ett generellt belopp och ett rörligt. Det generella avdraget uppgår till 18 000 kr per bostadsrätt som är privatbostad. Det generella avdraget får dock inte överstiga hyresintäkten. Avdraget är knutet till bostadsrätten. Om

bostadsrätten ägs till hälften vardera av två makar kan de med andra ord få högst 9 000 kr var i avdrag enligt denna regel. Det rörliga avdraget motsvarar årsavgiften för den del av bostadsrätten som hyrts ut exklusive den del av årsavgiften som är kapitaltillskott. Om du hyr ut en privatbostad till egen eller närståendes arbetsgivare eller uppdragsgivare får du inte göra dessa avdrag. I stället får du göra avdrag för skälig kostnad. Om uthyrningen gått med underskott vid beräkning enligt ovan, får underskottet inte kvittas mot andra inkomster.



HSB – där möjligheterna bor

© Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund
HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm
forlaget@hsb.se | www.hsb.se