

INFORMATION OM RÄNTEGARANTI

I syfte att sänka månadsavgifterna i HSB Brf Växeln har HSB Bostad AB lämnat en begränsad räntegaranti till bostadsrättsföreningen. Detta framgår under punkten D i bostadsrättsföreningens ekonomiska plan som är registrerad av Bolagsverket.

Räntegarantin innebär att bostadsrättsföreningen erhåller ersättning från HSB Bostad AB för det fall räntan för bostadsrättsföreningens lån överstiger en viss nivå. Ersättningen från HSB Bostad är maximalt 1,00% i ränta per lån och gäller under den bindningstid som framgår av ekonomisk plan.

Den ersättning som bostadsrättsföreningen mottar bedöms av skatterättsexperter enligt dagens skattebestämmelser få karaktären av intäkt för dig som bostadsrättshavare. Det innebär att intäkten ska behandlas som en minskning av anskaffningsutgiften. Det betyder inte att du får någon skyldighet att betala skatt omedelbart till följd av räntegarantin. Däremot, vid en avyttring av bostadsrätten kommer räntegarantin att påverka beskattningen av vinsten på försäljningen.

Om bostadsrätten säljs för som lägst till samma pris som den förvärvades medför detta i praktiken en beskattning om 22 procent av den ersättning som räntegarantin kommit att uppgå till i förhållande till lägenheten. Se exempel nedan.

Exempel 1

Lägenheten införskaffas för 3 000 000 kr och räntegarantin innebär att lägenheten under de tre första åren får en lägre månadsavgift med totalt 36 000 kr. Lägenheten säljs för 3 000 000 kr efter fyra år. Detta innebär att lägenhetens anskaffningskostnad om 3 000 000 kr som inrapporteras ska minskas med 36 000 kr och blir då anskaffningsvärdet blir då 2 964 000 kr. Detta får till följd att en vinst om 36 000 kr uppstår och det beloppet ska vinstbeskattas med 22%. Vinstbeskattningen blir 7 920 kr och sedvanliga regler om uppskov av vinst gäller.

Exempel 2

Lägenheten införskaffas för 3 000 000 kr och räntegarantin innebär att lägenheten under de tre första åren får en lägre månadsavgift med totalt 36 000 kr. Lägenheten säljs för 2 900 000 kr efter fyra år. Detta innebär att lägenhetens anskaffningskostnad om 3 000 000 kr som inrapporteras ska minskas med 36 000 kr och blir då anskaffningsvärdet blir då 2 964 000 kr. Eftersom lägenheten säljs till ett lägre belopp än anskaffningskostnaden utgår ingen vinstskatt. Sedvanliga regler för uppskov av vinst gäller, dvs förlusten vid försäljningen kan dras av på tidigare bostadsförsäljningar som gått med vinst.