Angående förfrågan om Skattskyldighet och avdragsrätt för moms när samfällighetsförening tillhandahåller båtplatser och parkeringsplatser.

Du har ställt en fråga om en samfällighetsförening är skattskyldig till mervärdesskatt när samfällighetsföreningen hyr ut båtplatser och parkeringsplatser.

Enligt förutsättningarna för frågan har en samfällighetsförening bildats med tre stycken bostadsrättsföreningar och ett antal villaägare som medlemmar. Samfällighetsföreningen äger en fastighet, Rönnäng 1:671, vilken är taxerad som industrifastighet. På fastigheten har anlagts bryggor med båtplatser. Det finns även bilparkeringsplatser på fastigheten. Båtplatser och parkeringsplatser kommer att användas av medlemmarna i bostadrättsföreningarna och av villaägarna. Det kommer även att hyras ut bryggplatser och bilparkeringsplatser till allmänheten.

Eftersom föreningen är ägare till den fastighet varpå bryggor och parkeringsplatser är anlagda och föreningen hyr ut båtplatser och parkeringsplatser föreligger skattskyldighet till mervärdesskatt enligt 2 kap 1 § 3 st. p.1 mervärdesskattelagen.

Beträffande inkomstskatt gäller följande.

Skatteverket bedömer att samfällighetsföreningen är delägarbeskattad enligt 6 kap 6 § 2 st. inkomstskattelagen (IL). Nettointäkten av samfällighetsföreningens näringsverksamhet ska fördelas på respektive delägarfastighet utifrån fastighetens andelstal i samfälligheten. För bostadsrättsföreningarna uppstår det inte någon skattepliktig inkomst eftersom det är fråga om privatbostadsföretag, som inte är skattskyldiga för inkomst av näringsverksamhet (39 kap. 25 -26 §§ IL). Detta gäller dock inte om inkomsterna från samfällighetsföreningens verksamhet kommer att bli så stora att bostadsrättsföreningarna inte längre till klart övervägande del (60 %) tillhandahåller bostäder till medlemmarna. I sådant fall blir det fråga om så kallade oäkta bostadrättsföreningar, vilket innebär att näringsinkomsten ska beskattas på vanligt sätt.

För ägarna till villafastigheterna är det fråga om en hyresinkomst som beskattas i inkomst- slaget kapital enligt 42 kap. 30 § IL. Vid redovisningen medges ett avdrag om 40 000 kronor per fastighet. Eftersom det är frågan om upplåtelse medges härutöver även avdrag med 20 procent av hyresintäkten.

Ulf Cederqvist