

Uttalande - BFN U 88:7

Några frågor rörande enskild fastighetsägares bokföringsskyldighet

1 § andra stycket, 15 § och 20 § bokföringslagen (1976:125; BFL)

Bakgrund

För enskild fastighetsägare föreligger bokföringsplikt endast under vissa förutsättningar. Syftet med detta uttalande är att klargöra när bokföringsplikt föreligger samt hur fastighetens ingångsvärde skall beräknas och hur fastigheten skall redovisas i balansräkning.

BFNs bedömning

Bokföringsskyldigheten

Av 1 § andra stycket BFL framgår att enskild person som hyr ut byggnad eller del av byggnad är bokföringsskyldig för denna verksamhet endast om den är att anse som hotell- eller pensionatsrörelse eller omfattar mer än två lägenheter som uthyres regelmässigt och inte utgör del av egen bostad. Med enskild person jämställs i detta sammanhang dödsbo, stiftelse och ideell förening.

Vad som avses med hotell- och pensionatsrörelse framgår av lagen (1966:742) om hotell- och pensionatsrörelse.

Uttrycket lägenhet innefattar lokaler för såväl stadigvarande bostadsändamål som närings- och fritidsändamål. Om mer än två lägenheter uthyres föreligger bokföringsskyldighet oberoende av ändamålet med uthyrningen.

Avgörande för om bokföringsskyldighet föreligger är det antal lägenheter som hyrs ut. Antalet hyresgäster saknar betydelse. Om flera separat belägna utrymmen bildar en naturlig enhet, exempelvis om det till en lägenhet hör garage och förrådsutrymme, kan de i detta sammanhang betraktas som en lägenhet. Vid uthyrning av hel fabriks- eller lagerfastighet, eller helt kontorshus föreligger normalt bokföringspliktig fastighetsförvaltning.

För den som äger flera fastigheter är det förhållandena för det sammanlagda fastighetsbeståndet som är avgörande för om bokföringsskyldighet föreligger. För den som äger del av fastighet är förhållandet för hela fastigheten avgörande.

Fastighetens ingångsvärde

Om bruttoomsättningssumman i verksamheten uppgår till minst 20 gånger basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring är enskild fastighetsägare skyldig att upprätta årsbokslut. När sådan skyldighet inträder skall fastigheten åsättas ett ingångsvärde.

Enligt huvudregeln i 15 § BFL skall det faktiska anskaffningsvärdet för mark och byggnad, ökat med utgifter för värdehöjande förbättringar vara utgångspunkt för värderingen.

Föreligger svårighet att entydigt fastställa ingångsvärdet på en fastighet enligt huvudregeln kan fastighetsägaren, enligt BFNs mening, tillåtas att som ingångsvärde använda det skattemässiga restvärdet på byggnad inklusive maskinell utrustning vid den tidpunkt då skyldighet att upprätta årsbokslut inträder. Till detta värde skall sedan läggas anskaffningsvärdet för mark och i fråga om rörelsefastigheter eventuella markanläggningar.

Har byggnadens skattemässiga anskaffningsvärde beräknats genom proportionering av det totala anskaffningsvärdet för fastigheten, skall värdet på marken beräknas efter samma grunder. Har byggnadens skattemässiga anskaffningsvärde i stället beräknats med utgångspunkt i det taxerade byggnadsvärdet, skall värdet på marken tas upp till det för samma år gällande markvärdet.

Ingångsvärdet på markanläggningar i en uthyrd rörelsefastighet skall alltid utgöras av det faktiska anskaffningsvärdet reducerat med erhållna värdeminskningssavdrag.

Redovisning i balansräkning

Fastighetens anskaffningsvärde respektive beräknade ingångsvärde efter avdrag för gjorda avskrivningar tas upp under rubriken "Anläggningstillgångar" i balansräkningen, fördelat på underrubrikerna "Maskiner och inventarier", "Byggnad", "Mark" och "Markanläggningar".

Av bestämmelserna i 20 § BFL följer att grunderna för värderingen skall anges i balansräkningen eller i not till denna.

För att ge en mer rättvisande förmögenhetsbild bör balansräkningen i en not kompletteras med uppgift om det senast åsatta taxeringsvärdet för mark och byggnad. Sådan uppgift kan i vissa fall vara obligatorisk enligt 2 kap 7 § lagen (1980:1103) om årsredovisning m m i vissa företag.

Lagen (1972:175) med vissa bestämmelser om bokföring av bostadslån m m innehåller särskilda regler för hur vissa typer av bostadslån m m får redovisas i balansräkningen.

Detta uttalande tillämpas fr o m den 1 juli 1988. Uttalandet ersätter BFNs anvisning nr 24 (KFS 1985:12) som därmed upphör att gälla.