

Vad menas med co-living?

PUBLICERAD 2019-06-28 AV MARIA NORDLANDER

UPPDATERAD: 2019-07-01 11:00

Målgruppen kan vara människor som vill bo i "urbana", flexibla, sociala bostadsmiljöer till rimliga priser med viljan att gemensamt bidra till att sänka boendekostnader, minska belastningen på miljön, men samtidigt ha privatliv i det egna boendet.

Begreppet används oftast som ett samlingsbegrepp för uthyrning till flera personer som avser att dela större lägenhet/villa med varsitt rum med tillgång till gemensamt kök, gemensamt vardagsrum och gemensamt badrum. De boende kan, förutom till el-, vatten- och avlopp också ha tillgång till bredband, städning av rum, hushållstvätt, gemensamma faciliteter, tillgång till gym, pool, bil, cykel, med mera. Det förekommer därutöver andra upplåtelseformer såsom företagslägenheter eller liknande. Servicetjänsterna kan byggas ut i stor omfattning. Ingår dessa i upplåtelsekostnaden/hyran eller som tilläggskostnader?

Frågor om upplåtelseform, avtalstider, besittningsskydd med mera aktualiseras. Hur hanterar parterna det direkta besittningsskyddet? Är upplåtelsen hyra av bostad? Vad ingår i hyran? Hur sätts hyran och hur sker hyreshöjningar? Hur hanterar parterna hyressättning och fastställandet av rätt bruksvärdeshyra? Kommer det att finnas Förhandlingsordning med Hyresgästföreningen? Finns det förhandlingsklausul i hyresavtalet om det är hyra? Om det är avgift man tar ut hur sätts den och vad ingår i en marknadsmässig avgift? Kan man jämföra med studentlägenheter? Är det stadigvarande bostad, förhyrning av möblerat rum eller hotell?

Med Co-Living menas nog stadigvarande bostad. Co-Living kan ibland komma att likna momspliktig hotellverksamhet i momssammanhang. Momsfrågor som träffar vård- och omsorgsboenden kan uppkomma.

Vid momspliktig hotellverksamhet får "hyresvärden" tillbaka den ingående momsen på inköp till verksamheten och momsen blir då ingen kostnad. Om det i stället anses att det är stadigvarande bostad (momsfri verksamhet) som hyrs ut kan hyresvärden inte från staten få tillbaka moms på inköp som hyresvärden har gjort för bostadsarean. Momsen blir i detta fall kostnad för hyresvärdföretaget. Kostnaden får dras av i företagets inkomstdeklaration så att den reducerar företagets inkomstskattepliktiga resultat.

Är det bara bostadsyta, exklusivt för varje hyrestagare? Då ska det inte vara moms på hyran. Finns det area som används gemensamt, där värden håller med matservering, internetcafé, finns där tränare, gym och simbassäng? Tillhandahålls städtjänster, bevakningstjänster etcetera? Kan tillhandahållna tjänster i stället för olika separata tjänster anses vara ett enda sammansatt tillhandahållande och då bli momspliktigt?

En dom från Högsta förvaltningsdomstolen från den 8 maj 2019 visar på osäkerheten i om ett tillfälligt boende med mat och kringtjänster för asylsökande utgör ett enda sammansatt tillhandahållande eller om det består av flera fristående tjänster, exempelvis dels bostad (ej moms) och dels kost (där moms ska tas ut).

Frågorna är många som ska lösas särskilt med beaktande av skattereglerna för bästa måluppfyllelse i varje enskilt fall.

Leonie Selting, skatt

Sven Törnberg, fastighetsrätt

Wollsén Albinsson Advokatbyrå