

Andeler i borettslag i eierens regnskap



Artikkelen er forfattet av:

Statsautorisert revisor
Jens-Erik Huneide
Partner PwC

Mange aksjeselskaper har investert i andeler i borettslag, spesielt fritidsboliger som er organisert som borettslag. Slike investeringer byr på enkelte regnskapsmessige problemstillinger. Antakelig blir beløp som innbetales fra eieren til borettslaget, ofte behandlet feilaktig.

Kort om borettslag og andelseiere

Et borettslag finansierer kjøpesummen for eiendommen med lån fra finansinstitusjon og innskudd fra andelseierne. Det totale innskuddet består av andelskapital (ofte et svært lavt beløp), og borettsinnskudd. Borettslaget har vanligvis ingen ordinære inntekter, men krever inn beløp fra andelseierne til dekning av sine utgifter («fellesutgiftene»), avdrag på borettslagets gjeld («fellesgjelden») og ofte også et mindre beløp til oppbygging av en viss likviditetsreserve.

Regnskap

Borettslag avlegger regnskap etter regnskapsloven, men borettslagsforskriften aksepterer at boligeiendommen ikke avskrives.

Skatt

Et borettslag er ikke skattepliktig så lenge minst 85 % av leieinntektene kommer fra andelseierne. Andelseierne skal ha inntektsfradrag for sin andel av borettslagets fradragberettigede utgifter (og tillegg for inntekter) etter de ordinære reglene. Privatpersoner som er andelseiere, får fradrag for sin andel av borettslagets renteutgifter, og inntekstillegg for sin andel av renteinntektene. Selskaper som er andelseiere, skal også ha fradrag for sin andel av de driftsutgiftene i borettslaget som de ville ha fått fradrag for hvis boligen var selveiet, for eksempel kommunale avgifter, strøm og vedlikehold. Eventuelle leieinntekter tilfaller eieren som følge av at han har bruksrett til boligen, og må dermed føres til inntekt.

Formuesmessig skal andelseierne også komme i samme situasjon som om boligen var selveiet. Andelseieren skal dermed formuesberegnes for ligningsverdien av boligen og annen skattepliktig formue, og ha fradrag i formuesberegningen for sin andel av borettslagets gjeld.

Borettslaget plikter å sende en oppgave til andelseierne i løpet av januar med oppgave over andelseierens andel av renteinntekter og renteutgifter, skattemessig formue (fordelt på eiendommen og annen formue) og gjeld. Gjelden er først og fremst eierens andel av fellesgjelden, men inkluderer også annen gjeld som borettslaget måtte ha, for eksempel leverandørgjeld. Oppgaven gir imidlertid *ikke* opplysning om eierens andel av driftskostnadene.

Talleksempel

Vi vil belyse de aktuelle problemstillingene ved hjelp av et talleksempel, der vi forutsetter at borettslaget er stiftet og bygningene overtatt i begynnelsen av året.

En andelseier har betalt kr 800 000 for sin andel. Andelen av fellesgjeld er kr 2 000 000, slik at kostpris for boligen i realiteten er kr 2 800 000.

Det første året etter kjøpet innbetaler andelseieren kr 150 000 til borettslaget. Andelseierens andel av rentekostnader er kr 80 000, avdrag kr 40 000 og ordinære driftskostnader kr 25 000. Andel av økt bankinnskudd er kr 8000, og av økt leverandørgjeld kr 3000.

Eierens *kostnad*, og det beløpet som er skattemessig fradragberettiget, er renter på kr 80 000 og driftskostnadene på kr 25 000, totalt kr 105 000. Beløp som innbetales ut over disse beløpene, her kr 45 000, er i realiteten et egenkapitalinnskudd i borettslaget, som eieren dermed skal balanseføre.

Regnskapsmessig behandling og presentasjon i eierens årsregnskap

Den regnskapsmessige behandlingen er ikke opplagt, verken når det gjelder klassifisering eller regnskapsmetode.

Som nevnt innledningsvis består totalinnskuddet av et svært begrenset andelsbeløp, mens det alt vesentlige innskuddsbeløpet formelt er en ikke-rentebærende fordring på borettslaget, som automatisk overdras ved salg av andelen. Dessuten er det en direkte kobling mellom å eie andelen og en leierett på boligen. Teoretisk er flere alternativer for regnskapsmessig behandling tenkelige. I praksis har de aller fleste regnskapsførte hele innskuddet (kr 800 000 netto i eksemplet) som andel, og klassifisert det sammen med aksjer i balansen. Selv om en andelseier ikke er direkte ansvarlig for borettslagets gjeld, gir en bruttopresentasjon (både i resultatregnskap og balanse), etter min oppfatning, best uttrykk for de økonomiske realitetene for andelseieren. Da vil for eksempel innbetaling til borettslaget til nedbetaling av gjeld vises som redusert gjeld i balansen, mens innbetalingen vises som økt kostpris på eiendelen «andel i borettslag» ved en nettopresentasjon. Antakelig vil de fleste likevel velge å presentere andelen netto i

balansen. Men også da kan det være hensiktsmessig å opprette flere kontoer i bokføringen. På eiendelssiden «Bolig i borettslag» og «Annen formue i borettslag» (disse kan eventuelt slås sammen), og på gjeldssiden «Gjeld i borettslag». På den måten får en bedre oversikt over investeringen, det blir enklere å kontrollere regnskapet mot ligningsoppgaven fra borettslaget, og antakelig er løsningen også mer praktisk ved utarbeidelse av ligningspapirene.

Hvis en velger en bruttopresentasjon i balansen, er det også naturlig med bruttopresentasjon i resultatregnskapet. Ved nettopresentasjon i balansen er det mest naturlig å ta inn alle resultatpostene tilknyttet andelen i én sum i resultatregnskapet.

Talleksemplet

| | Fra saldobalansen | Posterings | Endelig |
|------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------|
| Boligandel i borettslag | Db 800 000 | Db 2 000 000 | Db 2 800 000 |
| Annen formue i borettslag | | Db 8 000 | Db 8 000 |
| Gjeld i borettslag | | Cr 2 000 000 Db 40 000 Cr 3 000 | Cr 1 963 000 |
| Netto driftskostnader i borettslag | Db 150 000 | Cr 45 000 | Db 105 000 |

Praktiske problemstillinger

Som nevnt ovenfor inneholder ikke ligningsoppgaven fra borettslaget eierens andel av driftskostnadene. Borettslagets årsregnskap er ofte ikke tilgjengelig når eieren avlegger sitt regnskap. Dessuten kan en vanligvis ikke beregne eierens andel av kostnader, andel av gjeld osv ut fra borettslagets regnskap, da de fleste borettslag består av flere leilighetstyper/-størrelser, med derav følgende skjevfordeling av fellesutgiftene.

På bakgrunn av opplysningene i ligningsoppgaven kan en imidlertid beregne hvilket beløp som skal kostnadsføres, ved å følge fremgangsmåten som vises her:

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Innbetalt/kostnadsført | 150 000 |
| Økning andel annen formue | – 8 000 |
| Reduksjon andel gjeld | – 37 000 |
| Netto kostnad | 105 000 |

Oppretting av feil fra tidligere år

Vi kan tenke oss at eieren noen år frem i tid, for eksempel pr. 31.12.x10 får følgende opplysninger fra borettslaget:

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Andel annen formue | 15 000 |
| Andel gjeld | 1 650 000 |
| Netto annen formue/gjeld | – 1 635 000 |
| Netto annen formue/gjeld ved kjøpet | – 2 000 000 |
| Økning netto annen formue/gjeld | 365 000 |

Hvis eieren tidligere har kostnadsført alle innbetalinger til borettslaget, vil borettslagsandelen fremdeles bære balanseført med kr 800 000. I eksemplet må kr 365 000 føres som økt (netto) kostpris på andelen, og tilsvarende beløp som redusert kostnad. Hvis en ønsker å vise andel av formue og gjeld på egne kontoer, blir føringen slik:

| | |
|--|------------------|
| Andel annen formue i borettslag | Db 15 000 |
| Andel gjeld i borettslag | Cr 1 650 000 |



FEIL: Antakelig blir beløp som innbetales fra eier til borettslaget ofte behandlet feilaktig i eierens regnskap.

| | |
|--|------------------|
| Andel annen formue i borettslag | Db 15 000 |
| Bolig (andel) i borettslag | Db 2 000 000 |
| Andel netto kostnader i borettslag | Cr 365 000 |

Hvis feilen er vesentlig for eierselskapet, må feilbeløpet som vedrører tidligere år på vanlig måte korrigeres mot inngående balanse, alternativt som ekstraordinær post i små foretak.

Salg av andelen

Regnskapsmessig er gevinsten/tapet netto salgssum med fradrag for balanseført verdi. Hva en har definert som driftskostnader, og hva en har definert som økt kostpris, påvirker derfor gevinst-/tapsberegningen. I den grad en har ført for store beløp som driftskostnader, får en tilsvarende større gevinst (mindre tap) ved salget. Skattemessig gevinst/tap utgjør det samme beløpet som den regnskapsmessige gevinsten. Salg av eierandeler i boligselskap er ikke omfattet av fritaksmetoden, det følger direkte av sktl. § 2-38 (som trådte i kraft 11. juni 2010). Vær oppmerksom på at Lignings-ABC (senest 2011/2012-utgaven) ikke er oppdatert. Her står det at slikt salg omfattes av fritaksmetoden, basert på en uttalelse fra Skattedirektoratet i 2007.

I vårt eksempel kan vi forutsette at andelen selges 01.01.x11 for kr 1 500 000. Gevinsten blir da kr 335 000 ved «riktig» regnskapsføring, og kr 700 000 hvis alle innbetalinger til borettslaget er kostnadsført.