

Hyra av lokal från privat fastighetsägare

Med privata fastighetsägare menas andra än de offentliga (även en idrottsförening är att betrakta som en privat fastighetsägare)

Utgångspunkten för lokaluthyrning (heltid) är att denna är undantagen från skatteplikt för moms. Majoriteten av fastighetsägarna gör dock en frivillig momsregistrering för att kunna nyttja möjligheten till avdrag för moms. Därmed följer ett krav på att i stort sett hela byggnadsytan måste hyras ut för stadigvarande momspliktig verksamhet, se SKV563 "*Frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler*".

Lösningar med föreningsägda bolag eller kommunen som part i hyreskontraktet ger inte föreningen möjlighet att nyttja lokalen för den ideella, icke skattskyldiga verksamheten. Därför är idrottsföreningar hänvisade till att hyra lokaler där hyran inte är momsbelagd (gäller de senaste 10 åren).

Att tänka på för idrottsförening vid förhyrning av anläggning/lokal från privat fastighetsägare.

Kontakta kommunen för att erhålla

- information eller förhandsbesked om att anläggningsstöd eller lokalstöd kan erhållas från kommunen för aktuell lokal vad gäller förhyrningen,
- information om vilken verksamhet och ombyggnad som är tillåten i anläggningen/lokalen ur detaljplane-, brandsäkerhet, tillgänglighet, samt miljö och hälsoskyddssynpunkt m.m.
- information om och ansökan om eventuella tillstånd och liknande som kommunen kräver för den tänkta verksamheten i anläggningen/lokalen.

Kontakta/diskutera med fastighetsägaren för att

- hantera den moms-situation* som uppstår vid uthyrning till ideell verksamhet i anläggningen/lokalen.
- tydliggöra vilka möjligheter och hinder som kan tänkas uppstå i samband med förhyrningen
- fastställa de hyresvillkor** och hyressättningen för anläggningen/lokalen som skall gälla
- om möjligt använda hyresavtal från ex.vis Fastighetsägarna eller motsvarande, endast i undantagsfall avtal som är enbart upprättade för den specifika förhyrningen
- kontrollera att hyran inte är belagd med moms
- kontrollera avtalstexten i detalj, är ni tveksamma om vad som avses, kontakta i så fall ert regionala idrottsförbund för hjälp.
- om hyresvärden kräver säkerhet föreslå att föreningen lägger ett förskott på ex två månaders hyra. Undvik personlig borgen - tänk noga genom konsekvenserna av en sådan.

Kontrollera alltid

- om det finns särskilda uppgifter om fastighetsägaren hos olika myndigheter och i olika sociala forum.

Att tänka på i Idrottsföreningen

- utred och analysera vad lokalförhyrningen betyder ur ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv,
- om utredning-/ analysen leder till förhyrning, besluta om förhyrning och avtalet på den nivå och i det forum som stadgarna föreskriver.

* Uthyrning av anläggning-/lokal är i grunden momsbefriad. Fastighetsägare kan ansöka om och beviljas frivillig skattskyldighet för fastigheten om fastighetsägaren hyr ut anläggning-/lokal till hyresgäst som bedriver momspliktig verksamhet. Den "frivilliga skattskyldigheten" innebär att fastighetsägaren då har rätt att göra avdrag för ingående moms på kostnader som avser anläggningen-lokalen. En idrottsförening som inte bedriver momspliktig verksamhet kan inte ingå ett hyresavtal som medför momsbelagd hyra

** Exempel på hyresvillkor är: Anläggningens- lokalens storlek och användningsområde, avtals-och uppsägningstid, hyreskostnad, tillhandahållande av el, vatten