

# HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS DOM

Mål nr  
2412–2414-19

meddelad i Stockholm den 21 september 2020

## **KLAGANDE**

Aktiebolaget E-Hus, 556062-2234  
c/o Skattegården Redovisning  
Box 1296  
621 23 Visby

## **MOTPART**

Skatteverket  
171 94 Solna

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Kammarrätten i Stockholms dom den 19 november 2018 i mål nr 7322–7324-17

## **SAKEN**

Mervärdesskatt

---

## **HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE**

Högsta förvaltningsdomstolen avslår yrkandet om att förhandsavgörande ska hämtas in från EU-domstolen.

Högsta förvaltningsdomstolen avslår överklagandet.

Högsta förvaltningsdomstolen beviljar Aktiebolaget E-Hus ersättning för kostnader med 222 302 kr.

Dok.Id 221420

---

**Postadress**  
Box 2293  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls torg 13

**Telefon**  
08-561 676 00  
**E-post:**  
hogstaforvaltningsdomstolen@dom.se  
www.hogstaforvaltningsdomstolen.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag–fredag  
09:00–12:00  
13:00–16:00

**BAKGRUND**

1. Den som bedriver en verksamhet som medför skattskyldighet till mervärdesskatt får göra avdrag för den ingående skatt som hänför sig till förvärv i verksamheten. Rätt till avdrag kan finnas även för ingående skatt som avser kostnader för att påbörja eller avveckla en skattepliktig verksamhet.
2. Uthyrning av en fastighet är undantagen från skatteplikt och medför därför inte rätt till avdrag för ingående skatt, men om hyresgästen bedriver skattepliktig verksamhet i lokalerna kan fastighetsägaren bli frivilligt skattskyldig för uthyrningen och har då avdragsrätt.
3. Aktiebolaget E-Hus har varit frivilligt skattskyldigt för uthyrning av en fastighet med kontorslokaler. Fastigheten uppfördes under 1980-talet. I april 2015 ingick bolaget ett hyresavtal med en hyresgäst som inte skulle bedriva skattepliktig verksamhet i lokalerna. De tidigare hyresgästerna flyttade successivt samma år och den nya hyresgästen tillträdde 2016.
4. Under sommaren 2015 tecknade bolaget avtal om renovering och ombyggnad av fastigheten med ett byggbolag och arbetena påbörjades. El- och ventilations-system samt fjärrvärmeaggregat byttes ut, nya golv lades in, fönster och markiser byttes ut och byggnaderna målades om utvändigt och invändigt. Dessutom gjordes en tillbyggnad och viss omdisponering av lokalerna. Kostnaderna för projektet uppgick till drygt 7 miljoner kronor, exklusive mervärdesskatt.
5. Bolaget uppskattade att drygt tre fjärdedelar av kostnaderna avsåg reparations- och underhållsåtgärder på grund av slitage och uppdatering till modern standard och yrkade avdrag för den ingående skatten avseende dessa kostnader. Avdrag begärdes inte för kostnader som bedömdes avse tillbyggnad och andra specifika åtgärder för att anpassa fastigheten till den nya hyresgästen.

# DOM

Mål nr  
2412–2414-19

6. Skatteverket ansåg att bolaget saknade rätt till det yrkade avdraget eftersom renoveringsåtgärderna inte hade ett direkt och omedelbart samband med den tidigare skattepliktiga verksamheten. Enligt Skatteverket kunde åtgärderna inte anses nödvändiga för att avveckla den tidigare verksamheten. Även om åtgärderna föranletts av det slitage som fastigheten hade varit utsatt för under den tidigare uthyrningen så skulle de användas och förbrukas i den från skatteplikt undantagna uthyrningen till nästa hyresgäst.
7. Förvaltningsrätten i Stockholm avslog bolagets överklagande och yrkande om ersättning för kostnader. Enligt förvaltningsrätten hade det inte visats att åtgärderna hade ett direkt och omedelbart samband med den skattepliktiga uthyrningen eller med avslutandet av den verksamheten.
8. Även Kammarrätten i Stockholm avslog bolagets överklagande och yrkande om ersättning för kostnader i målen. Kammarrätten ansåg att reparations- och underhållsåtgärder som föranletts av att lokaler varit utsatta för slitage under den tid då de har varit föremål för skattepliktig uthyrning visserligen kan anses ha ett direkt och omedelbart samband med avvecklingen av den skattepliktiga verksamheten. Enligt kammarrätten hade bolaget dock inte visat att de åtgärder som hade vidtagits på den aktuella fastigheten varit förorsakade av sådant slitage.

## **YRKANDEN M.M.**

9. *Aktiebolaget E-Hus* yrkar att avdrag ska medges i enlighet med lämnade skattekäklamationer. Bolaget yrkar vidare att Högsta förvaltningsdomstolen, om domstolen anser att bolaget inte har rätt till avdrag, ska hämta in ett förhandsavgörande från EU-domstolen. Dessutom yrkar bolaget ersättning för kostnader för biträde i förvaltningsrätten, kammarrätten och Högsta förvaltningsdomstolen med sammanlagt 222 302 kr inklusive mervärdesskatt.
10. *Skatteverket* anser att överklagandet ska avslås.

**SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET****Frågan i målen**

11. Frågan i målen är om avdragsrätt föreligger för ingående mervärdesskatt avseende kostnader för reparation och underhåll av en fastighet som har använts för skattepliktig uthyrning när fastigheten efter renoveringen ska användas för uthyrning som är undantagen från skatteplikt.

**Rättslig reglering m.m.**

12. Enligt 3 kap. 2 § första stycket mervärdesskattelagen (1994:200) undantas upplåtelse av hyresrätter och andra rättigheter till fastigheter från skatteplikt. Bestämmelsen motsvaras av artikel 135.1 l i mervärdesskattedirektivet (2006/112/EG).
13. Av 3 kap. 3 § andra stycket mervärdesskattelagen framgår att undantaget enligt 2 § inte gäller när en fastighetsägare för stadigvarande användning i en verksamhet som medför skattskyldighet helt eller delvis hyr ut en fastighet. Bestämmelser om skattskyldighet för sådan uthyrning, s.k. frivillig skattskyldighet, finns i 9 kap.
14. Enligt 9 kap. 6 § första stycket 1 upphör den frivilliga skattskyldigheten när fastighetsägaren övergår till att använda fastigheten för annat ändamål än för skattepliktig uthyrning eller annan upplåtelse.
15. Regleringen i 3 kap. 3 § och 9 kap. har stöd i artikel 137 i mervärdesskattedirektivet.
16. Den som bedriver en verksamhet som medför skattskyldighet får enligt 8 kap. 3 § första stycket mervärdesskattelagen göra avdrag för den ingående skatt som hänför sig till förvärv i verksamheten. Denna bestämmelse har sin motsvarighet i artikel 168 a i mervärdesskattedirektivet.

**Högsta förvaltningsdomstolens bedömning***Allmänt om mervärdesskatt och avdrag*

17. Av fast praxis från EU-domstolen framgår att rätten till avdrag utgör en oskiljaktig del av mervärdesskattesystemet som i princip inte får inskränkas. Avdragsrätten inträder omedelbart för hela den ingående skatten. Syftet med avdragssystemet är att den mervärdesskatt som en beskattningsbar person betalar inom ramen för sin ekonomiska verksamhet inte till någon del ska belasta den beskattningsbara personen själv, under förutsättning att verksamheten i princip är mervärdesskattepliktig i sig. I den mån en vara eller tjänst används för den beskattningsbara personens skattepliktiga transaktioner, ska personen alltså ha rätt att dra av mervärdesskatt som har betalats för varan eller tjänsten (se t.ex. Ryanair, C-249/17, EU:C:2018:834, punkterna 21–23).
18. Avdragsrätt föreligger också för investeringsutgifter för en planerad verksamhet, även om den inte påbörjas och därför inte ger upphov till några skattepliktiga transaktioner eller om den beskattningsbara personen på grund av orsaker som denne inte har kunnat råda över inte har kunnat använda sig av förvärven för skattepliktiga transaktioner. När avdragsrätten väl har inträtt kvarstår den således (Ryanair, punkterna 24 och 25).
19. På motsvarande vis behåller en beskattningsbar person som har kostnader för att avveckla en verksamhet sin avdragsrätt, såvitt det inte rör sig om bedrägeri eller missbruk (Fini H, C-32/03, EU:C:2005:128, punkt 31).
20. För att en beskattningsbar person ska ha avdragsrätt för ingående mervärdesskatt krävs att det i princip finns ett direkt och omedelbart samband mellan en viss ingående transaktion och en eller flera utgående transaktioner för vilka rätt till avdrag föreligger. Avdragsrätten förutsätter att kostnaderna för dessa förvärv utgör en del av de kostnadskomponenter som ingår i priset för de utgående skattepliktiga transaktionerna (Ryanair, punkt 26).

21. När varor eller tjänster förvärvas av den beskattningsbara personen för att användas i en verksamhet som är undantagen från skatteplikt eller som inte faller inom tillämpningsområdet för mervärdesskatt, ska det däremot inte påföras någon utgående mervärdesskatt eller göras något avdrag för ingående mervärdesskatt (Ryanair, punkt 29).

*Bedömningen i detta fall*

22. Högsta förvaltningsdomstolen finner att den unionsrättsliga reglering som aktualiseras redan har tolkats av EU-domstolen och att det finns tillräcklig vägledning för att avgöra målen. Det saknas därför skäl att hämta in ett förhandsavgörande.
23. Bolaget har framhållit att de i målen aktuella åtgärderna var föranledda av det slitage som fastigheten hade varit utsatt för under den långa tid den användes för skattepliktig uthyrning. Bolaget har hänvisat till EU-domstolens avgörande Fini H och menar att kostnaderna har samband med den tidigare skattepliktiga uthyrningen och att rätt till avdrag för den ingående skatten avseende kostnaderna därmed föreligger. Vidare har bolaget anfört att det vid hyressättningen hade tagits hänsyn till löpande underhållskostnader.
24. Bolagets situation kan dock enligt Högsta förvaltningsdomstolens mening inte likställas med den som behandlades i Fini H. I det fallet hade en beskattningsbar person hyrt en lokal för att bedriva restaurangverksamhet och var i enlighet med ett ingånget avtal skyldig att under en tid fortsätta att betala hyra trots att restaurangverksamheten hade upphört. Skyldigheten att betala hyra ansågs vara en direkt följd av den tidigare skattepliktiga verksamheten. På samma sätt som avdragsrätt hade funnits mellan inledandet och avslutandet av verksamheten ansågs avdragsrätt finnas efter upphörandet (Fini H, punkterna 27–30).

## DOM

Mål nr  
2412–2414-19

25. I Fini H hade den beskattningsbara personen upphört helt med att bedriva någon form av verksamhet och hade därmed inte några utgående transaktioner. I förevarande mål fortsatte emellertid uthyrningen av fastigheten efter de aktuella förvärven. Efter förvärven var dock uthyrningen undantagen från skatteplikt. I denna situation kan kostnaderna för de aktuella åtgärderna inte anses ha ett direkt och omedelbart samband med den tidigare skattepliktiga uthyrningen. Även om kostnader för beräknat underhåll har beaktats vid hyressättningen avseende den skattepliktiga verksamheten har några förvärv som kommit till användning i den verksamheten inte gjorts.
26. Bolaget har därmed inte rätt till avdrag. Överklagandet ska därför avslås.

*Ersättning för kostnader*

27. Målen avser en fråga som är av betydelse för rättstillämpningen. Det finns därför förutsättningar för att bevilja bolaget ersättning för kostnader för biträde som det skäligen har behövt för att ta tillvara sin rätt. Yrkat belopp är skäligt.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit justitieråden Henrik Jermsten, Kristina Ståhl, Anita Saldén Enérus, Mats Anderson och Marie Jönsson.

Föredragande har varit justitiesekreteraren Ann Linders.