

Not 22

Högsta förvaltningsdomstolen meddelade den 26 maj 2020 följande beslut (mål nr 4487-19).

Bakgrund

1. Skatterättsnämnden får, efter ansökan av en enskild, lämna förhandsbesked i en fråga som avser sökandens skattskyldighet eller beskattning om det är av vikt för sökanden eller för en enhetlig lagtolkning eller rättstillämpning.

2. Enligt 2 kap. 17 § första stycket 1 inkomstskattelagen (1999:1229) avses med privatbostadsföretag en svensk ekonomisk förening eller ett aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget.

3. Bostadsrättsföreningen Hinden 23 i Stockholm äger en byggnad i vilken det bedrivs verksamhet bestående av dels upplåtelse av bostadslägenheter till föreningens medlemmar, dels uthyrning av främst butiks- och kontorslokaler.

4. Föreningen har sedan den startade sin verksamhet 2001 beskattats som ett s.k. oäkta bostadsföretag. För inkomståret 2016 deklarerade föreningen som ett privatbostadsföretag. Skatteverket beskattade dock föreningen som ett oäkta bostadsföretag. Föreningen överklagade inte beslutet.

5. Föreningen överväger att genomföra en större ombyggnad för att förbättra förutsättningarna för att bli ett privatbostadsföretag. Föreningen ansökte om förhandsbesked och ville veta om den redan före en sådan ombyggnad är att betrakta som ett privatbostadsföretag.

6. Skatterättsnämnden kom i det överklagade förhandsbeskedet fram till att föreningen inte är ett privatbostadsföretag.

Yrkanden m.m.

7. *Bostadsrättsföreningen Hinden 23* i Stockholm yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen ska förklara att föreningen är ett privatbostadsföretag.

8. *Skatteverket* anser att förhandsbeskedet ska fastställas.

Skälen för avgörandet

9. Enligt 5 § lagen (1998:189) om förhandsbesked i skattefrågor får, efter ansökan av en enskild, förhandsbesked lämnas i en fråga som avser sökandens skattskyldighet eller beskattning om det är av vikt för sökanden eller för en enhetlig lagtolkning eller rättstillämpning.

10. För en enskild syftar förhandsbeskedsinstitutet till att ge en möjlighet att inför förestående affärer och andra rättshandlingar få klarhet i hur förfarandet kommer att bedömas i beskattningshänseende (se t.ex. HFD 2015 ref. 78). Institutet är inte avsett att erbjuda en, vid sidan av det ordinarie skatteförfarandet, alternativ ordning för prövning av redan genomförda transaktioner (se t.ex. HFD 2018 ref. 3).

11. Allt sedan förhandsbeskedsinstitutet för skattefrågor infördes har utgångspunkten varit att ett förhandsbesked endast ska innefatta en

skatterättslig förhandsbedömning av en i framtiden uppkommen situation. Det har inte heller ansetts förenligt med syftena bakom möjligheten att erhålla förhandsbesked att genom ett sådant få en bedömning av hur en redan pågående verksamhet ska beskattas.

12. Det handlingsalternativ som föreningen angett att den står inför är att den, för det fall att den inte anses vara ett privatbostadsföretag, överväger att genom en ombyggnation förbättra förutsättningarna för att bli ett sådant företag. Den fråga som föreningen har ställt tar dock inte sikte på den planerade ombyggnationen, utan på den skatterättsliga bedömningen av föreningens pågående verksamhet. Mot denna bakgrund anser Högsta förvaltningsdomstolen att den valsituation som föreningen säger sig stå inför inte är av det slaget att det kan anses vara av vikt för föreningen att ett förhandsbesked lämnas.

13. Förhandsbesked kan också meddelas om det är av vikt för en enhetlig lagtolkning eller rättstillämpning att frågan besvaras. En förutsättning för att förhandsbesked ska lämnas på den grunden är att det finns ett allmänt intresse av ett snabbt avgörande (se t.ex. HFD 2015 ref. 78). Högsta förvaltningsdomstolen anser inte att den fråga som ansökningen gäller är av det slaget.

14. Skatterättsnämnden borde således inte ha prövat ansökningen. Förhandsbeskedet ska därför undanröjas och ansökningen avvisas.

Högsta förvaltningsdomstolens avgörande

Högsta förvaltningsdomstolen undanröjer förhandsbeskedet och avvisar ansökningen.

I avgörandet deltog justitieråden *Knutsson, Nymansson, Gäverth, Svahn Starrsjö* och *Rosén Andersson*. Föredragande var justitiesekreteraren *Charlotta Alsterstad Lindfors*.

Skatterättsnämnden (2019-07-04, *Eng, ordförande, Pettersson, Jönsson, Pärnhem, Rubenson, Sundin* och *Werkell*):

Förhandsbesked

Bostadsrättsföreningen Hinden 23 är inte ett privatbostadsföretag.

Motivering

Regeln i 2 kap. 17 § innebär att bostadsföretag vars verksamhet till minst 60 procent består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen kan klassificeras som privatbostadsföretag.

Enligt mångårig administrativ praxis är det som huvudregel minst 60 procent av taxeringsvärdet som ska belöpa på bostadslägenheter som upplåtits till medlemmarna för att verksamhetskravet ska anses vara uppfyllt. Högsta förvaltningsdomstolens praxis ger enligt Skatterättsnämnden stöd för denna huvudregel (jfr RÅ 2008 ref. 5 och HFD 2014 ref. 19). Enligt praxis bör vidare utgångspunkten för bedömningen vara förhållandena när en förening förvärvar sin fastighet om inte verksamheten

ändrats efter det. Även att en viss tröghet ska råda. Det vill säga, ett bostadsföretag som inte förändrat sin verksamhet ändrar normalt inte karaktär bara för att förhållandena mellan t.ex. taxeringsvärdena skiftat (jfr RÅ 2008 ref. 5).

Som den administrativa praxisen kommit att tillämpas fördelas fastighetens hela taxeringsvärde efter förhållandet mellan hyresvärdena för bostadslägenheter respektive lokaler. Enligt Skatterättsnämndens mening erhålls motsvarande resultat om man i stället utgår från bostadslägenheternas andel av taxeringsvärdet för byggnaden/byggnaderna på fastigheten. En sådan metod gör bedömningen mer förutsebar och främjar den kontinuitet som bör eftersträvas vid bedömningen av ett bostadsföretags karaktär. Enligt Skatterättsnämndens uppfattning bör bedömningen i första hand göras på samma sätt oberoende av upplåtelseform på lokalerna.

Det anförda innebär följande i nu aktuellt fall.

Enligt föreningens ekonomiska plan fördelades basvärdena vid den allmänna fastighetstaxeringen 2000 på så sätt att bostadslägenheternas andel av byggnadens taxeringsvärde var 52 procent. Fördelningen enligt det beräknade taxeringsvärdet 2002 var 54 procent. För inkomstår 2016 belöpte 59 procent av byggnadens taxeringsvärde på bostadslägenheterna.

Kravet på att bostadslägenheternas andel av taxeringsvärdet ska vara minst 60 procent var enligt Skatterättsnämnden således inte uppfyllt när föreningen förvärvade fastigheten och är det inte heller i dag. Bostadsrättsföreningen Hinden 23 är därmed inte att anse som ett privatbostadsföretag enligt huvudregeln. Mot bakgrund av omständigheterna finns det inget som motiverar en avvikelse från den regeln vid bedömningen i detta fall.