

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS DOM

Mål nr
2229-21

meddelad i Stockholm den 17 januari 2022

KLAGANDE

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, 802003-2887

Ombud: Daniel Haverinen
CauseyWestling
Blasieholmsgatan 4 A
111 48 Stockholm

MOTPART

Skatteverket
171 94 Solna

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Skatterättsnämndens beslut den 24 mars 2021 i ärende dnr 63-20/D

SAKEN

Förhandsbesked om inkomstskatt

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta förvaltningsdomstolen fastställer Skatterättsnämndens förhandsbesked.

Dok.Id 253562

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. Utgifter för att reparera och underhålla en byggnad får vid beskattningen dras av omedelbart och behöver alltså inte räknas in i byggnadens anskaffningsvärde och dras av genom årliga värdeminskningssavdrag. Även utgifter för ändringsarbeten på en byggnad som kan anses normala i den skattskyldiges näringsverksamhet (det s.k. utvidgade reparationsbegreppet) behandlas som utgifter för reparation och underhåll.
2. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder bedriver verksamhet i form av uthyrning av studentbostäder och planerar att göra ändringsarbeten i tre byggnader på en av sina fastigheter. Arbetena innebär dels att pentryn med kyl- och frysskåp, spisplattor, skåp och diskhoar installeras i 386 studentrum, dels att nuvarande gemensamhetskök och gemensamma matsalar byggs om till 24 nya lägenheter med badrum och pentry. Elektricitet samt vatten och avlopp ska dras fram till de nya pentryna och eventuellt kommer befintlig ventilation att behöva kompletteras.
3. I en ansökan om förhandsbesked frågade stiftelsen om utgifter för installation av pentryn (fråga 1) respektive utgifter för ombyggnation av gemensamma kök och matsalar (fråga 2) är omedelbart avdragsgilla. Stiftelsens uppfattning är att ändringsarbetena omfattas av det utvidgade reparationsbegreppet.
4. Skatterättsnämnden fann att ändringsarbetena inte omfattas av det utvidgade reparationsbegreppet.

YRKANDEN M.M.

5. *Stiftelsen Stockholms Studentbostäder* yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen ska ändra Skatterättsnämndens förhandsbesked och förklara att de aktuella ändringsarbetena omfattas av det utvidgade reparationsbegreppet och att utgifterna därför är omedelbart avdragsgilla samt anför följande.

DOM

Mål nr
2229-21

6. Ändringsarbetena får anses normala i stiftelsens näringsverksamhet. De är nödvändiga eftersom stiftelsens hyresgäster i dag i högre utsträckning än vad som var fallet när byggnaderna uppfördes efterfrågar boenden med tillgång till eget kök. Vad det handlar om är att den befintliga ytan omdisponeras och den uthyrningsbara arean kommer således inte att öka.
7. *Skatteverket* anser att förhandsbeskedet ska fastställas.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Frågan i målet

8. Frågan i målet är om ändringsarbeten som avser installation av pentryn i studentrum respektive ombyggnation av gemensamma kök och matsalar till bostadslägenheter omfattas av det utvidgade reparationsbegreppet.

Rättslig reglering m.m.

9. Utgifter för reparation och underhåll av en byggnad får enligt 19 kap. 2 § första stycket inkomstskattelagen (1999:1229) dras av omedelbart även om utgifterna i räkenskaperna dras av genom årlig avskrivning.
10. Enligt paragrafens andra stycke får utgifter för sådana ändringsarbeten på en byggnad som kan anses normala i den skattskyldiges näringsverksamhet behandlas som utgifter för reparation och underhåll (det utvidgade reparationsbegreppet).

Högsta förvaltningsdomstolens bedömning

11. Det utvidgade reparationsbegreppet infördes ursprungligen 1969. Av förarbetena framgår att det som var avsett att omfattas var mindre ändringsarbeten som tid efter annan normalt vidtas under en byggnads användningstid inom ramen för den

bedrivna verksamheten. Ändringsarbeten som sammantagna var av mer genomgripande art skulle däremot inte berättiga till sådant avdrag (prop. 1969:100 s. 132).

12. Tillämpningsområdet för det utvidgade reparationsbegreppet har utökats vid flera tillfällen sedan regleringen infördes. I samband med 1990 års skattereform utökades tillämpningsområdet till att omfatta även näringsfastigheter som innehåller bostäder och genom en lagändring 2000 infördes en möjlighet för den som bedriver fastighetsförvaltning att göra direktavdrag även om ändringsarbetena är föranledda av ett byte av hyresgäst (prop. 1999/2000:100 s. 204 f.).
13. Högsta förvaltningsdomstolen har i HFD 2012 ref. 15 slagit fast att de lagändringar som gjorts sedan det utvidgade reparationsbegreppet infördes inte har inneburit någon ändring i fråga om vilka slags arbeten som kan berättiga till avdrag. Fortfarande gäller alltså att det handlar om mindre ändringsarbeten som med viss regelbundenhet kan förväntas uppkomma i den skattskyldiges verksamhet.
14. De nu aktuella åtgärderna innebär dels att samtliga 386 studentrum i tre byggnader tillförs en köksenhet, dels att de kök och matsalar som disponeras gemensamt av hyresgästerna görs om till 24 lägenheter. Arbetena ska ske i ett sammanhang och syftar till att generellt öka standarden i befintliga bostäder och kommer dessutom att resultera i fler uthyrningsbara bostäder.
15. Enligt Högsta förvaltningsdomstolens mening är de planerade ändringsarbetena sammantaget sett omfattande och inte av det slag som kan förväntas förekomma med viss regelbundenhet i stiftelsens byggnader. Arbetena kan därmed inte anses

DOM

Mål nr
2229-21

utgöra sådana normala ändringsarbeten som omfattas av det utvidgade reparationsbegreppet. Skatterättsnämndens förhandsbesked ska därför fastställas.

I avgörandet har deltagit justitieråden Henrik Jermsten, Margit Knutsson, Per Classon, Inga-Lill Askersjö och Helena Rosén Andersson.

Föredragande har varit justitiesekreteraren Charlotta Alsterstad Lindfors.