



KLAGANDE

Bostadsrättsföreningen Hansa Corner, 769609-6184

Ombud: Håkan Behmer och Ulrika Månsson
c/o PricewaterhouseCoopers AB
Box 4009
211 31 Malmö

MOTPART

Skatteverket
Skattekontoret Västervik
593 85 Västervik

ÖVERKLAGAT BESLUT

Skatteverkets beslut den 18 december 2009

SAKEN

Beskattnings av bostadsrättsförening vid inkomsttaxeringen 2008
Skattetillegg
Ersättning för kostnader

DOMSLUT

Förvaltningsrätten bifaller överklagandet såtillvida att Skatteverkets beslut att beskatta Bostadsrättsföreningen Hansa Corner för vinst som uppkommit vid försäljning av fastigheten Concordia 36 samt Skatteverkets beslut att påföra skattetillegg med anledning av samma försäljning undanröjs.

Förvaltningsrätten avslår överklagandet i övrigt.

Förvaltningsrätten avslår yrkandet om ersättning för kostnader i målet.

Dok.Id 14593

| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Expeditionstid |
|--------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| Box 4522 | Kalendegatan 6 | 040-35 35 00 | 040-97 24 90 | måndag – fredag |
| 203 20 Malmö | | E-post: forvaltningsrattennialmo@dom.se | | 08:00-16:00 |

DET ÖVERKLAGADE BESLUTET

Skatteverket beslutade för taxeringsåret 2008 att Bostadsrättsföreningen Hansa Corner (föreningen) skulle taxeras som en oäkta bostadsrättsförening, att föreningen skulle beskattas för överskott vid försäljning av fastighet samt att föreningen skulle påföras skattetillägg med 40 procent av skatten på den oredovisade fastighetsförsäljningen.

YRKANDEN M.M.

I överklagande yrkar föreningen att beskattning ska ske i enlighet med inlämnad inkomstdeklaration, dvs. att föreningen ska betraktas som en äkta bostadsrättsförening och att någon kapitalvinst till följd av fastighetsförsäljningen inte ska tas upp. Föreningen yrkar även att det påförda skattetillägget ska undanröjas, att ersättning ska medges för kostnader i målet samt att förvaltningsrätten genom deldom ska pröva frågan om beskattning av försäljning av fastighet samt därpå belöpande skattetillägg.

Vid obligatorisk omprövning vidhåller Skatteverket sitt beslut.

DOMSKÄL

Beskattning av fastighetsförsäljning samt påförande av skattetillägg

Föreningen har i komplettering till sitt överklagande inkommit med uppgifter som visar att det skattemässiga värdet på den sålda fastigheten överensstämmer med försäljningspriset, varför någon skattemässig vinst inte uppkommit vid försäljningen. Skatteverket har därefter i yttrande till förvaltningsrätten anfört att det – med hänsyn till vad som framkommit – saknas grund för beskattning av försäljningen samt för påförande av skattetillägg.

Föreningen och Skatteverket är således numera överens om att någon beskattning av försäljningen av den i målet aktuella fastigheten Concordia 36 inte ska ske samt att det saknas grund för påförande av skattetillägg. Förvaltningsrätten finner inte skäl att avseende dessa frågor göra någon annan bedömning än parterna. Föreningens överklagande ska därför bifallas i denna del.

Fråga om föreningen utgör ett privatbostadsföretag

Förvaltningsrätten har därefter att ta ställning till om föreningen utgör ett privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening), vilket innebär att föreningen ska beskattas enligt specialbestämmelsen i 39 kap. 25 § inkomstskattelagen. Skatteverket har vid taxeringen bedömt föreningen såsom en oäkta bostadsrättsförening och beskattning har därmed skett enligt vanliga regler för aktiebolag och ekonomiska föreningar.

Gällande rätt

I 2 kap. 17 § inkomstskattelagen anges att med ett privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Ett bostadsföretag som vid sidan av verksamheten att bereda bostäder åt sina medlemmar även bedriver annan verksamhet i mer än ringa omfattning anses inte som ett äkta bostadsföretag (se prop. 1957:3 s. 19, RÅ 1999 not. 246 samt Skatteverkets rekommendation RSV S 1999:43).

Av Skatteverkets allmänna råd SKV A 2008:25 (som ersätter den ovan nämnda rekommendationen och som ska tillämpas från och med 2010 års taxering) framgår att med klart övervägande del i 2 kap. 17 § inkomstskattelagen avses minst 60 procent av verksamheten.

Omständigheterna i målet och parternas talan

Föreningen genomförde under år 2007 en tredimensionell fastighetsbildning där den del av föreningens fastighet som bestod av lokaler styckades av och den nybildade fastigheten såldes till en ekonomisk förening som bildats av medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Betalning skedde genom att den ekonomiska föreningen utfärdade en revers på 31 miljoner kr.

Skatteverkets inställning i målet är att eftersom föreningen ägt en fordran på 31 miljoner kr har föreningens verksamhet till mer än 40 procent bestått i att förvalta ekonomiska medel.

Föreningen har anfört att den vid utgången av år 2007 endast ägde en fastighet och att denna bestod av bostäder som tillhandahölls föreningens medlemmar. Att man även innehaft en fordran på den ekonomiska föreningen är inte relevant vid bedömningen av om föreningen är en äkta eller oäkta bostadsrättsförening. Avsikten har aldrig varit att låta fordran ligga kvar i föreningens räkenskaper för att utnyttja ränteintäkterna som en finansieringskälla till de egna avgifterna. Vidare har föreningen uppgett att frågorna kring hur den ekonomiska föreningens förvärv av fastigheten skulle finansieras inte hann lösas före årsskiftet, varför en revers upprättades i avvaktan på närmare diskussioner. Reversen löstes i sin helhet under år 2008.

Förvaltningsrättens bedömning

Vid klassificeringen av om en förening utgör ett privatbostadsföretag ska även annan inkomstgivande verksamhet än fastighetsupplåtelse beaktas (se Melz, Privatbostadsföretag – avgränsning mot andra bostadsförvaltande företag, Skattenytt 2000 s. 237 ff.). Vidare räcker det inte att en viss verksamhet bedrivs för att understödja medlemsboendet för att den ska anses ingå i den del av verksamheten som består i att bereda bostäder åt sina

medlemmar (den kvalificerade verksamheten). Verksamheten måste även anses vara en del av boendeverksamheten.

Frågan hur förvaltning av ekonomiska medel ska behandlas vid bedömningen av om – eller i vilken utsträckning – en förening bedriver kvalificerad verksamhet förefaller varken ha behandlats i praxis eller i förarbeten. Att förvaltning av kapital som fonderats för framtida reparationer och underhåll anses vara ett direkt led i bostadsförvaltningen förefaller närmast självklart. Dessa fonder får anses ha till primär avsikt att hålla kapital tillgängligt för boendeverksamheten. Så kan emellertid inte anses vara fallet med den fordran som är aktuell i det förevarande målet.

Den aktuella fordran har visserligen endast funnits i verksamheten under en kort period då den lösts under år 2008. Av handlingarna i målet framgår emellertid inte hur medlen därefter har placerats. Vidare kan det konstateras att fordringen avser ersättning för fastigheten Concordia 36, vilken inte använts för kvalificerad verksamhet. Förvaltningsrätten bedömer därför att kapitalförvaltningen i form av fordran på den ekonomiska föreningen inte kan anses utgöra en del av den kvalificerade verksamheten.

Nästa fråga att ta ställning till blir då om kapitalförvaltningen varit av sådan omfattning att föreningens verksamhet inte till klart övervägande del har bestått i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder. Lagtexten ger ingen ledning för hur den kvalificerade verksamheten samt den totala verksamheten ska kvantifieras vid en sådan andelsberäkning. Skatteverket har utgått från föreningens förmögenhetsvärde och härvid funnit att 43 procent av detta värde utgjorts av kapitalförvaltning. Då det inte har framkommit någon alternativ beräkningsmetod som kan anses ge en rättvisande bild av föreningens verksamhet ansluter sig förvaltningsrätten till Skatteverkets bedömning och lägger förmögenhetsvärdet till grund för beräkningen, vil-

ket medför att föreningens verksamhet inte till klart övervägande del har bestått i att tillhandhålla bostäder till sina medlemmar.

Förvaltningsrätten anser således inte att föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt 2 kap. 17 § inkomstskattelagen. Beskattning ska därför ske enligt vanliga regler i enlighet med Skatteverkets beslut.

Ersättning för kostnader

Av 3 § lagen om ersättning för kostnader i ärenden och mål om skatt, m.m. framgår att en skattskyldig som i ett ärende eller mål haft kostnader för ombud eller biträde, utredning eller annat som skäligen behövts för att ta till vara hans rätt efter framställning ska beviljas ersättning för kostnaderna om han helt eller delvis vinner bifall till sina yrkanden i målet, om målet avser fråga som är av betydelse för rättstillämpningen eller om det finns synnerliga skäl för ersättning.

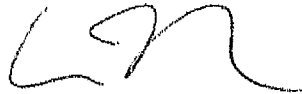
Föreningen har vunnit delvis bifall till sin talan genom att någon beskattning inte ska ske av försäljningen av fastigheten Concordia 36 och det inte heller ska tas ut något skattetillägg på denna försäljning. Förvaltningsrätten anser emellertid inte att föreningen skäligen behövt anlita biträde i denna del då det enbart handlat om att inkomma med uppgifter om hur det skattemässiga värdet beräknats. Skatteverket har också medgett bifall i denna del så snart underlag inkommit.

Förvaltningsrätten anser inte heller att det finns skäl att medge ersättning i målet på grund av att frågorna haft betydelse för rättstillämpningen eller för att det annars finns synnerliga skäl för ersättning. Föreningens yrkande om ersättning för kostnader ska således avslås.

Yrkande om deldom

Med hänsyn till att förvaltningsrätten nu avgjort målet i sin helhet faller föreningens yrkande om deldom. Yrkandet föranleder därför ingen ytterligare åtgärd från förvaltningsrätten.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 3105 B)



Lena Wallin Dreifaldt

I avgörandet har även nämndemännen Bo Kronvall, Björn Möller och Ulla Nordström deltagit.