



SÖDERTÖRNS TINGSRÄTT **PROTOKOLL**
2013-09-27
Handläggning i
Huddinge

Aktbilaga 10
Mål nr
Ä 9252-13

Handläggning i parternas utevaro

RÄTTEN

Rådmannen Karin Påle-Bartes

PROTOKOLLFÖRARE

Tingsnotarien Johan Edling

PARTER

Klagande

Kammarkollegiet
Box 2218
103 15 Stockholm

Motpart

1. Bostadsrättsföreningen Tångspiken, 769625-7638

2. Tångspiken Fastigheter AB, 556849-6151
c/o Bostadsrättsföreningen Tångspiken
Tångvägen 44
126 38 Hägersten

Ombud 1-2: Advokat Malin Löveborg
Setterwalls Advokatbyrå AB
Box 1050
101 39 Stockholm

SAKEN

Överklagande av inskrivningsmyndighetens beslut

ÖVERKLAGAT BESLUT

1. Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje, beslut den 22 april 2013, aktnr 6393
2. Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje, beslut den 2 maj 2013 i ärende om återvinning av stämpelskatt, inskrivningsärende nr 13/5787

Handlingarna i ärendet genomgås varvid tingsrätten antecknar följande.

Dok.Id 767697

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
141 84 Huddinge	Björnkullavägen 5 A	08-561 660 00 E-post: sodertorns.tingsratt@dom.se www.sodertornstingsratt.domstol.se	08-711 05 80	måndag – fredag 08:30-16:00

BAKGRUND

Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje beviljade genom beslut den 22 april 2013 skattebefrielse enligt 7 § lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (härefter SL) på Tångspiken Fastigheter AB:s förvärv av respektive överlåtelse av tomträtt till fastigheten Stockholm Antennen 5 till Brf Tångspiken. Inskrivningsmyndigheten beslutade därefter den 2 maj 2013 om återvinning av stämpelskatt å 1 032 325 kr.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Kammarkollegiet har överklagat inskrivningsmyndighetens beslut och yrkat att tingsrätten ändrar inskrivningsmyndighetens från beslut den 22 april 2013 så att skattebefrielse enligt 7 § SL inte medges på Tångspiken Fastigheter AB:s förvärv av respektive överlåtelse av tomträtten till fastigheten Stockholm Antennen 5 till Brf Tångspiken samt fastställer stämpelskatten för Tångspiken Fastigheter AB:s förvärv av denna tomträtt till 1 032 325 kr samt fastställer stämpelskatten för Brf Tångspikens förvärv av denna tomträtt till 364 350 kr. De har vidare yrkat att tingsrätten upphäver inskrivningsmyndighetens beslut den 2 maj 2013 om återvinning av stämpelskatten å 1 032 325 kr.

Tångspiken Fastigheter AB och Brf Tångspiken har yrkat att Kammarkollegiets överklagande ska avslås och att inskrivningsmyndighetens beslut ska fastställas.

GRUNDER**Kammarkollegiet**

I samband med att lagfart beviljades för Brf Tångspikens förvärv av tomträtten till fastigheten Antennen 5 fann Inskrivningsmyndigheten att förutsättningarna för att erhålla stämpelskattfrihet enligt 7 § SL var uppfyllda. Därmed erhöll Tångspiken Fastigheter AB befrielse från stämpelskatt för sitt förvärv.

Förvaltnings AB Hyresrätten 1 överlät genom köpebrev daterat den 8 april 2013 tomträtten till fastigheten Stockholm Antennen 5 till Tångspiken Fastigheter AB för 24 290 482 kr. Av protokoll den 12 mars 2013 från extra föreningsstämma i Brf Tångspiken framgår att stämman beslutade om att förvärva aktierna i Tångspiken Fastigheter AB. I protokollet från extra bolagsstämma i Tångspiken Fastigheter AB den 8 april 2013 framgår också att Bostadsrättsföreningen Tångspiken är ägare till samtliga aktier i Tångspiken Fastigheter AB. Detta förhållande att samtliga aktier i Tångspiken Fastigheter AB överlåtits till Brf Tångspiken bekräftas av den ändringsanmälan, daterad den 8 april 2013, som tillställdes bolagsverket. Brf Tångspiken har därefter ansökt om inskrivning. I ansökan, daterad den 8 april 2013, framgår att överlåtaren och förvärvaren av köpet av tomträtten vid tiden för överlåtelsen ingick i samma koncern.

Tångspiken Fastigheter AB överlät tomträtten till fastigheten Stockholm Antennen 5 till Brf Tångspiken genom en transportöverlåtelse daterad den 8 april 2013. Tångspiken Fastigheter AB som överlät tomträtten till fastigheten Stockholm Antennen 5 förvärvade denna tomträtt från en juridisk person i samma koncern. Vid sådant förhållande är 7 § 2 st 1 p SL uppfylld. Brf Tångspiken förvärvade därefter tomträtten från sitt helägda dotterbolag, det vill säga Tångspiken Fastigheter AB. Förvärvaren är således moderföretag till den som överlätit egendomen till förvärvaren. Vid sådant förhållande är även 7 § 2 st 2 p SL uppfylld varför befrielse från stämpelskatt inte ska medges. Stämpelskatten för Tångspiken fastigheter bör, i enlighet med 8-9 och 12 §§ SL bestämmas till 1 032 325 kr, det vill säga 4,25 procent för varje fullt tusental av köpeskillingen på 24 290 482 kr. Stämpelskatten för Brf Tångspiken bör på motsvarande sätt, i enlighet med 8-9 och 12 §§ SL bestämmas till 364 350 kr, det vill säga 1,5 procent för varje fullt tusental kronor av köpeskillingen på 24 290 482 kr.

Tångspiken Fastigheter AB och Brf Tångspiken

Den 8 april 2013 överlät Förvaltnings AB Hyresrätten 1 tomträtten till Tångspiken Fastigheter AB. Vid denna överlåtelsepunkt ingick Förvaltnings AB Hyresrätten 1 och Tångspiken Fastigheter AB i samma koncern. Senare samma dag överläts aktierna i Tångspiken Fastigheter AB till Brf Tångspiken. I samband med överlåtelsen överlämnades i sedvanlig ordning Tångspiken Fastigheter AB:s aktiebrev till Brf Tångspiken. Den tidigare ägaren, Tångspiken Holding AB, hade därmed inte längre äganderätt till eller kontroll över Tångspiken Fastigheter AB. I och med aktieöverlåtelsen upphörde koncernförhållandet mellan Tångspiken Fastigheter AB och den ursprungliga tomträttsinnehavaren, Förvaltnings AB Hyresrätten 1.

Först efter att aktierna i Tångspiken Fastigheter AB övergått till föreningen överläts tomträtten från Tångspiken Fastigheter AB till Brf Tångspiken. Denna överlåtelse skedde genom ett transportköp. Detta framgår av protokollet från extra bolagsstämman den 8 april 2013 vari antecknas att Tångspiken Fastigheter AB ägs till 100 procent av Brf Tångspiken. Under bolagsstämman fattades också beslut om att tomträtten skulle förvärfvas av Brf Tångspiken från Tångspiken Fastigheter AB.

Av 7 § SL framgår att skattebefrielse i samband med transportköp kan erhållas. Skattebefrielse förutsätter att det inte föreligger sådana omständigheter som framgår av andra stycken punkterna 1 och 2 när transportköpet genomförs. Sådana omständigheter som anges under punkterna 1 och 2 har inte varit uppfyllda samtidigt utan enbart var för sig vid respektive överlåtelsepunkt. En förutsättning för att skattebefrielsen ska falla bort är således, precis som inskrivningsmyndigheten anför, att båda punkterna är uppfyllda samtidigt. Förhållande, att transportköpet genomfördes efter att aktierna hade överlåtits och koncernförhållandet brutits, innebär att transportköpet är skattebefriat. En ändrad tolkning av undantagsbestämmelsen i 7 § SL innebär ett avsteg från lagbestämmelsens ordalydelse. Svea hovrätt prövade två ärenden 2002 (beslut från Svea hovrätt 2002-09-12 i mål Ö 906-01 och 907-01). Av hovrättens beslut framgår att 7 § SL inte är tillämplig när koncernförhållandet har brutits och således att skattebefrielsen i dessa fall inte ska falla bort.

ÖVRIGT

Inskrivningsmyndigheten har beretts tillfälle att yttra sig och anför i huvudsak följande. Tångspiken Fastigheter AB och Brf Tångspiken har ansökt om inskrivning av tomträttsinnehav till följd av köp och transportköp av tomträten till fastigheten Stockholm Antennen 5. Då inskrivningsmyndighetens prövning är av formell natur och sökanden bifogat ett sådant intyg på heder och samvete som uppfyller kraven enligt 7 § SL har inskrivningsmyndigheten gjort bedömningen att förutsättningarna för att tillämpa 7 § SL har varit uppfyllda. Vid denna bedömning har det inte heller förelegat något hinder mot att meddela beslut om återvinning av stämpelskatt i inskrivningsärende 12/5787. Enligt inskrivningsmyndighetens bedömning torde det vara så att förhållandena som avses i 7 § 2 st SL ska vara uppfyllda samtidigt vid köp och transportköp för att stämpelskattfrihet inte ska kunna medges. Det vill säga att båda punkterna i andra stycket avseende koncernförhållanden ska vara uppfyllda på samma gång vid transaktionen. Att punkterna 1 och 2 i 7 § SL är uppfyllda var för sig vid tidpunkten för respektive köp i transportköpskedjan utgör enligt inskrivningsmyndighetens bedömning inget hinder mot att meddela stämpelskattfrihet.

DOMSKÄL**Slut**

Tingsrätten avslår överklagandet.

Skäl

Stämpelskatt ska enligt 1 och 4 §§ SL erläggas till staten för förvärv av fast egendom och tomträtter samt vid beviljande av inteckningar. Vid så kallade transportköp, det vill säga när en köpare vidareförsäljer fast egendom eller tomträtt, kan stämpelskattfrihet under vissa förutsättningar beviljas enligt 7 § SL.

Av 7 § 1 st SL framgår att om ett köp av fast egendom eller tomträtt överläts på väsentligen oförändrade villkor (transportköp) och lagfart söks för det senaste köpet inom den tremånadersfrist som gäller för det tidigare köpet ska stämpelskatt erläggas endast för det senaste köpet. Enligt andra stycket samma bestämmelse medges dock inte skattebefrielse om (1) den som överlåtit egendomen är en juridisk person som har köpt egendomen från en annan juridisk person, som ingår i samma koncern, och (2) den som förvärvat egendomen är en juridisk person som är moderföretag eller dotterföretag till den som överlåtit egendomen till förvararen. Syftet med regleringen i 7 § 2 st SL är i huvudsak att säkerställa att omstruktureringar av företag ska kunna genomföras utan uppkomst av några omedelbara skattekonsekvenser. Tanken med regleringen är således inte att införa några definitiva skattelättnader, endast att möjliggöra uppskov med betalningen (se prop 1998/99:15 s 261-262).

Bestämmelsen i 7 § 2 st SL ska mot bakgrund av det ovan anförda läsas tillsammans med bestämmelserna om uppskov i 32 a och 32 b §§ SL. Skattebefrielse enligt 7 § 1 st SL medges följaktligen inte för det första förvärvet om skatteuppskov enligt 32 a § SL kan erhållas för det därpå följande transportförvärvet. En sådan lagteknisk reglering bygger dock på att samspelet mellan regleringen om stämpelskattebefrielse å ena sidan och regleringen om skatteuppskov å andra sidan korresponderar. Bestämmelsen har dock inte utformats på detta sätt. 7 § 2 st 2 p SL tar fasta på att transportsäljaren och transportköparen ska vara moderföretag/dotterföretag till varandra. Uppskov enligt 32 a § SL medges dock för alla koncerninterna överlåtelser, inte bara de som sker mellan moderföretag och dotterföretag. En transport mellan två systerbolag i samma koncern ger rätt till skatteuppskov. En sådan transport omfattas dock inte av 7 § 2 st 2 p SL. Till följd av detta är det i och för sig lagtekniskt möjligt att genom en kombination av skattebefrielse vid transportköp och skatteuppskov vid koncerninterna överlåtelser undandra sig skatt. Högsta domstolen har i NJA 2002 s 332 konstaterat att det aldrig var lagstiftarens avsikt att reglerna om skattebefrielse vid transportöverlåtelser och reglerna om uppskov med skattens inbetalande vid koncerninterna överlåtelser skulle kunna kombineras på ett sådant sätt att en fastighet kunde övergå mellan fristående parter utan att någon omedelbar stämpelskattebelastning uppstod. Högsta domstolen

konstaterade att om fastigheten efter en uppskovsberättigande internöverlåtelse säljs externt eller det koncernbolag som internt förvärvat fastigheten säljs extern ska uppskovet upphöra enligt 32 a § 2 st SL. Det skulle enligt Högsta domstolen stå i uppenbar strid med uppskovsregelns syfte om 32 § SL skulle föranleda uppskov med en skatteplikt som utlösts av ett externförvärv som föregick det koncerninterna transportlöpet. Högsta domstolen stoppade därför förfarandet genom att skatteuppskov förvägrades i det senare köpet, inte genom att skattebefrielse förvägrades i det första köpet.

I förevarande fall har Förvaltnings AB Hyresrätten 1 koncerninternt överlåtit tomträtten till Tångspiken Förvaltning AB. Därefter har Förvaltnings AB Hyresrätten 1 sålt aktierna i det förvärvande bolaget, Tångspiken Förvaltning AB, till Brf Tångspiken. Efter att aktierna överlåtit har Tångspiken Förvaltning AB genomfört en koncernintern överlåtelse till Brf Tångspiken. Genom förfarandet har därmed Brf Tångspiken kunnat förvärva i ärendet aktuell tomträtt från ett i praktiken externt bolag utan att någon stämpelskatt har utgått. Brf Tångspiken har dock anfört att det för att stämpelskattfrihet inte ska medges krävs att förhållandena som avses i 7 § 2 st SL ska vara uppfyllda samtidigt vid köp och transportköp. I förevarande fall har förhållandena som avses i 7 § 2 st p1-2 SL inte varit uppfyllda samtidigt, utan enbart var för sig vid respektive överlåtelsestidpunkt, varför överlåtelsen varit skattebefriad. Inskrivningsmyndigheten har i yttrande till tingsrätten på samma sätt anfört att de förhållanden som avses i 7 § 2 st SL ska vara uppfyllda samtidigt för att stämpelskattfrihet inte ska kunna medges.

Svea hovrätt har i beslut den 12 september 2002 i Ö 906-01 och Ö 907-01 bedömt en liknande situation. Hovrätten konstaterade att det i stämpelskatt hänseende inte förelåg någon skillnad mellan den situation som hovrätten hade att bedöma och situationen i NJA 2002 s 332. Till följd av detta resonemang kunde uppskov inte beviljas. En följd av hovrättens slutsats är att 7 § 2 st SL inte är tillämpligt; vid det fall hovrätten hade ansett att 7 § 2 st SL varit tillämplig skulle hovrätten ha förvägrat skattebefrielsen i den första överlåtelsen och medgivit skatteuppskov i transportöverlåtelsen. Hovrätten

uttalade sig dock inte uttryckligen i frågan. Av 7 § SL framgår att skattebefrielse förutser att det inte föreligger sådana omständigheter som framgår av andra stycket punkt 1 och 2 när transportköpet genomfördes. I nu aktuellt ärende har sådana omständigheter som anges under punkt 1 och 2 enligt tingsrättens mening inte varit uppfyllda samtidigt – utan enbart var för sig vid respektive överlåtelse. Bestämmelsens ordalydelse kan inte tolkas på annat sätt än att samtliga förutsättningar ska vara uppfyllda för att en skattebefrielse inte ska medges.

Sammantaget menar tingsrätten att kammarkollegiets överklagan ska lämnas utan bifall. Inskrivningsmyndighetens beslut ska därför fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 406)

Överklagande ställs till Svea hovrätt men ges in till tingsrätten senast den 18 oktober 2013. Prövningstillstånd krävs.

Johan Edling

Protokollet uppvisat/