

<b>Målnummer:</b>	3312-06	<b>Avdelning:</b>	2
<b>Avgörandedatum:</b>	2006-12-12		
<b>Rubrik:</b>	I en bostadsrättsförening som inte är privatbostadsföretag har lokaldelen av föreningens fastighet avskiljts genom bildning av en tredimensionell fastighet. Sedan den nya fastigheten överförs till en av medlemmarna i bostadsrättsföreningen nybildad ekonomisk förening har bostadsrättsföreningen ansetts utgöra privatbostadsföretag. Förhandsbesked angående inkomstskatt.		
<b>Lagrum:</b>	2 kap. 17 § inkomstskattelagen (1999:1229)		
<b>Rättsfall:</b>	RÅ 1999 not. 246		

---

**REFERAT**

I en ansökan om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden anförde Bostadsrättsföreningen Sjömannen 7 och medlemmen M.P. bl.a. följande. Bostadsrättsföreningen äger en fastighet ("Fastigheten"). Fastigheten förvärvades år 2003 och består av 23 bostadslägenheter, 5 butiker, 3 kontor, 2 lager och ett garage. Bostadsrättsföreningen kvalificerar för närvarande inte som ett privatbostadsföretag i den mening som avses i 2 kap. 17 § inkomstskattelagen (1999:1229), IL. Bostadsrättsföreningen och dess medlemmar överväger att genomföra följande omstrukturering. - 1) Genom en tredimensionell fastighetsbildning avstyckas Fastigheten till två separata fastigheter; en som omfattar bostadsrättsinnehavarnas lägenheter ("Bostadsfastigheten") och en som omfattar lokalytorna ("Lokalfastigheten"). - 2) Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bildar en ny ekonomisk förening ("Föreningen") med samma ägarförhållanden som i bostadsrättsföreningen. - 3) Bostadsrättsföreningen överlåter Lokalfastigheten till Föreningen för en köpeskilling som motsvarar fastighetens skattemässiga restvärde. Det kan antas att det skattemässiga restvärdet understiger Lokalfastighetens marknadsvärde. - Bostadsrättsföreningen och medlemmen M.P. önskar svar på följande frågor. 1) Medför överlåtelsen av Lokalfastigheten några omedelbara beskattningskonsekvenser för bostadsrättsföreningen? 2) Medför överlåtelsen av Lokalfastigheten några omedelbara beskattningskonsekvenser för medlemmen? 3) Kommer bostadsrättsföreningen att kvalificera som privatbostadsföretag i den mening som avses i 2 kap. 17 § IL efter det att överlåtelsen av Lokalfastigheten genomförts? 4) Gör det någon skillnad om bostadsrättsföreningen även efter avstyckningen kommer äga viss lokalyta (understigande [20] procent av Bostadsfastighetens taxeringsvärde)? 5) Är skatteflyktslagen tillämplig på förfarandet?

Föreningen kommer efter överlåtelsen att bedriva en rörelse som utgörs av uthyrning av Lokalfastigheten. Föreningen kommer utöver Lokalfastigheten inte att inneha några tillgångar av någon betydelse.

Skatterättsnämnden (2006-04-19, André, ordförande, Wingren, Gäverth, Melbi, Nylund, Silfverberg, Sjökvist) yttrade: Förhandsbesked. - Frågorna 1-2 - Överlåtelsen medför inte uttagsbeskattning eller utdelningsbeskattning. - Fråga 3 - Utifrån lämnade förutsättningar är Bostadsrättsföreningen Sjömannen 7 ett privatbostadsföretag efter överlåtelsen av den nybildade fastigheten. - Fråga 5 - Lagen (1995:575) mot skatteflykt är inte tillämplig på förfarandet. - Beslut. - Fråga 4 avvisas. - Motivering. - Förhandsbeskedet. - Bostadsrättsföreningen äger en fastighet som innehåller 23 bostadslägenheter och ett antal kommersiella lokaler. Till följd av innehavet av lokalerna uppfyller

bostadsrättsföreningen inte villkoren för att kunna betraktas som ett privatbostadsföretag enligt definitionen i 2 kap. 17 § IL. - I syfte att förändra sin status till privatbostadsföretag avser bostadsrättsföreningen att med tillämpning av reglerna i fastighetsbildningslagen (1970:988) om tredimensionella fastigheter från sin fastighet avskilja den del som består av lokaler och sedan överlåta den nybildade fastigheten till underpris till en ekonomisk förening. Föreningen skall ägas av medlemmarna i bostadsrättsföreningen i samma förhållande som i bostadsrättsföreningen. - Bostadsrättsföreningen och medlemmen M.P. frågar om överlåtelsen av den nybildade fastigheten medför uttagsbeskattning eller utdelningsbeskattning, frågorna 1-2. Bostadsrättsföreningen frågar vidare om den kvalificerar som ett privatbostadsföretag efter överlåtelsen av den nybildade fastigheten, fråga 3, och om det gör någon skillnad om bostadsrättsföreningen även efter fastighetsbildningsåtgärden kommer att äga viss lokalyta, fråga 4. Slutligen frågas om lagen mot skatteflykt är tillämplig på förfarandet. - Vid prövningen av frågorna utgår nämnden från den av sökandena lämnade förutsättningen att den ekonomiska föreningen uppfyller villkoren i lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar för att registreras som ekonomisk förening och att den således har rättskapacitet som en juridisk person (jfr 1 kap. 2 § i den lagen). - Frågorna 1-2 - Bostadsrättsföreningen är vid tidpunkten för den tilltänkta överlåtelsen av den nybildade fastigheten inte ett privatbostadsföretag. Den är därmed inte förhindrad att vara part i en underprisöverlåtelse (jfr RÅ 2003 ref. 61). - För att överlåta uttagsbeskattning måste i den aktuella situationen villkoret i 23 kap. 17 § IL om att överlåtelsen omfattar en verksamhetsgren vara uppfyllt. - Överlåtelsen avser en självständig fastighet med kommersiella lokaler och får därför anses uppfylla villkoret i fråga. - Mot bakgrund av det anförda och under förutsättning att övriga villkor är uppfyllda föranleder överlåtelsen inte någon uttagsbeskattning av bostadsrättsföreningen och därmed inte heller någon utdelningsbeskattning av medlemmen. - Fråga 3 - Frågan om bostadsrättsföreningen utgör ett privatbostadsföretag skall bedömas utifrån de förhållanden som råder för föreningen. Så länge bostadsrättsföreningen direkt eller indirekt innehar den avskiljda lokalfastigheten kan den inte till klart övervägande del anses bedriva sådan verksamhet som enligt 2 kap. 17 § IL medför att den utgör ett privatbostadsföretag (jfr RÅ 1999 not. 246). - Genom bostadsrättsföreningens överlåtelse av den nybildade fastigheten till den ekonomiska föreningen är fastigheten emellertid ägandemässigt och skattemässigt frikopplad från bostadsrättsföreningen och kan mot den bakgrunden inte längre anses ingå i bostadsrättsföreningens verksamhet. - Ägarförhållandena i den ekonomiska föreningen är samma som i bostadsrättsföreningen. Ur medlemmarnas synvinkel innebär överlåtelsen av den nybildade fastigheten att ett indirekt ägande ersätts med ett annat indirekt ägande. Varken detta förhållande eller den omständigheten att ett medlemskap i den ekonomiska föreningen förutsätter medlemskap i bostadsrättsföreningen och att en medlem vid utträde ur bostadsrättsföreningen också måste utträda ur den ekonomiska föreningen kan enligt nämndens mening påverka bedömningen av bostadsrättsföreningens status efter överlåtelsen. - Fråga 5 - Att bostadsrättsföreningen efter överlåtelsen av den nybildade fastigheten beskattas efter de grunder som gäller för privatbostadsföretag eller att medlemmarna i bostadsrättsföreningen beskattas för sitt innehav i bostadsrättsföreningen enligt reglerna för privatbostadsrätter medför inte att lagen mot skatteflykt kan bli tillämplig på det förfarande som avses i ansökan. - Avvisningen. - Enligt det omfrågade alternativet skall nybildningen av fastighetsdelen göras så att bostadsrättsföreningen fortfarande skall äga viss lokalyta, dock understigande 20 procent av bostadsfastighetens taxeringsvärde. Ansökan innehåller inga närmare uppgifter om hur uppdelningen av lokalerna skall göras eller om möjligheterna att få en sådan nybildning till stånd. På grund härav saknas ett tillräckligt underlag för att besvara frågan. Ansökan skall därför avvisas i denna del.

Skatteverket överklagade och yrkade att Regeringsrätten skulle fastställa förhandsbeskedet såvitt avsåg fråga 3.

Bostadsrättsföreningen och M.P. medgav yrkandet.

Regeringsrätten (2006-12-12, Billum, Almgren, Kindlund, Lundin, Fernlund) yttrade: Skälen för Regeringsrättens avgörande. Regeringsrätten gör samma bedömning som Skatterättsnämnden beträffande den överklagade delen.

Regeringsrättens avgörande. Regeringsrätten fastställer Skatterättsnämndens förhandsbesked i den del som överklagats.

Föredraget 2006-11-15, föredragande Kållberg, målnummer 3312-06

---

**Sökord:** Förhandsbesked skatter inkomstskatt; Inkomstskatt

**Litteratur:** Prop.1999/2000:2 del 2, s. 32-34

---