

<b>Målnummer:</b>	8030-11	<b>Avdelning:</b>
<b>Avgörandedatum:</b>	2013-02-27	
<b>Rubrik:</b>	Medlem i en bostadsrättsförening har inte medgett avdrag för ränta som betalats till föreningen för lån som tagits för fullgörande av insatsskyldigheten. Inkomsttaxering 2009.	
<b>Lagrum:</b>	9 kap. 2 §, 42 kap. 1 § och 28 § inkomstskattelagen (1999:1229)	
<b>Rättsfall:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• RSV Dt 1973:8</li><li>• RÅ 1984 Aa 143</li></ul>	

---

**REFERAT**

Skatteverket beslutade vid omprövning den 23 oktober 2009 avseende A-C.J:s inkomsttaxering för taxeringsåret 2009 att inte ändra sitt grundläggande beslut att vägra A-C.J. avdrag för utgiftsräntor med 5 463 kr i inkomstslaget kapital. Som motivering angav verket att avdragsrätt inte förelåg för det aktuella slaget av "ränta" som medlem erlagt till bostadsrättsförening. Verket hänvisade till rådande praxis.

A-C.J. överklagade Skatteverkets omprövningsbeslut och yrkade att förvaltningsrätten med undanröjande av beslutet skulle medge henne avdrag för de i deklarationen yrkade kostnadsräntorna. Vidare yrkade hon ersättning för sina biträdeskostnader i målet. A-C.J. anförde bl.a. följande. I samband med att bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 nybildades, upptog föreningen ett lån i banken. Föreningen lånade sedan i sin tur ut pengar till föreningens medlemmar. Lånet som föreningen upptagit har inte använts för fastigheten utan endast för att kunna låna ut pengar till medlemmarna. Medlemmarna har använt sina lån till att betala insatser i föreningen. Lånebelopp och lånevillkor är oförändrade, dvs. den ränta som föreningen får in går med precis samma summa som betalning av ränta till banken. Ränteintäkterna respektive räntekostnaderna är överhuvudtaget inte hänförliga till fastigheten. Det innebär att 39 kap. 25 § inkomstskattelagen (1999:1229), IL, inte kan tillämpas. De ränteintäkter och räntekostnader som föreningen får på grund av lånen ska därför tas upp respektive dras av. Som ett naturligt led ska även medlemmarna medges avdrag för sina räntekostnader. Enligt 42 kap. 1 § andra stycket IL ska ränteutgifter dras av även om de inte utgör utgifter för att förvärva eller bibehålla inkomster. Det finns i lagtexten inga begränsningar vad gäller avdragsrätten avseende ränteutgifter för obegränsat skattskyldiga personer. Att inte medlemmarna medges avdrag för räntekostnaderna strider mot den allmänna principen att räntor ska vara skattepliktiga för långgivaren och avdragsgilla för låntagaren. Mellan bostadsrättsföreningen och medlemmarna har skuldebrev upprättats med samma villkor som om medlemmarna hade lånat pengar direkt från banken, dvs. med personligt betalningsansvar etc. Det rör sig alltså om två civilrättsligt giltiga avtal. Bostadsrättsföreningen har lånat från banken och medlemmarna har lånat från bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen måste anses vara huvudgäldenär när det gäller lånet från banken till bostadsrättsföreningen. I den andra lånesituationen, dvs. den mellan bostadsrättsföreningen och medlemmarna, måste medlemmarna anses vara huvudgäldenärer. Medlemmarna är således berättigade till avdrag för erlagda räntor. Omständigheterna i den praxis Skatteverket hänvisat till överensstämmer inte med omständigheterna i nu aktuella mål.

Skatteverket vidhöll sin inställning i målet och anförde bl.a. följande. Rättsfallen RSV Dt 1973:8 och RÅ 1984 Aa 143 skulle fortfarande tillämpas på betalningar

som rubricerats som ränta på lån till bostadsrättsförening, till den del lånet upptagits för att finansiera insatser eller kapitaltillskott till samma förening. Enligt 42 kap. 28 § IL är förmån av att få utnyttja en fastighet som den skattskyldige har i egenskap av delägare i ett privatbostadsföretag inte skattepliktig. Mot denna skattefrihet svarar enligt allmänna beskattningsprinciper att avdragsrätt inte föreligger för medlemmens/delägarens avgiftsbetalningar till föreningen/företaget. Det är därför Skatteverkets uppfattning att avdragsrätt för inbetalningar till föreningen hänförliga till boendet eller förmånen inte föreligger oavsett att detta numera inte anges explicit i lagtexten. Som Skatteverket tolkar Regeringsrättens avgörande i RÅ 1984 Aa 143 är det av avgörande betydelse att utlåningen ska användas för att omedelbart tillskjuta medel som grundavgift/insats. Enligt Skatteverket har det inte någon betydelse på vilket sätt ett privatbostadsföretag anskaffar de medel som används för utlåning till medlemmar för betalning av insatser i föreningen.

Förvaltningsrätten i Malmö (2010-12-27, ordförande Bolin) yttrade: Skatteverket har som grund för att vägra A-C.J. avdrag för räntor erlagda till bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 åberopat lydelsen av dåvarande punkt 2 andra stycket anvisningarna till 38 § kommunalskattelagen (1928:370), KL, och ett antal äldre avgöranden från Regeringsrätten. - Lagtextens lydelse enligt KL och SIL - Lydelsen av punkt 2 andra stycket anvisningarna till 38 § KL var sådan genom SFS 1957:57 att värdet av bostaden/förmånen inte var skattepliktig intäkt och att avdrag inte fick ske för inbetalning till föreningen eller för andra omkostnader hänförliga till bostaden/förmånen. - I prop. 1978/79:209 s. 24 ff. anförde departementschefen att det på senare tid använts en särskild konstruktion för att ge medlemmarna i en bostadsförening möjlighet att vid sin taxering utnyttja ränteavdrag som normalt skulle tillkomma föreningen. Detta skedde genom att föreningens lån helt eller delvis ersattes av lån för vilka medlemmarna stod som personligen betalningsansvariga. Härigenom fick de rätt att göra avdrag för ränteutgifter vid sin inkomsttaxering. Föreningens fastighet utnyttjades normalt som säkerhet för lånen och inte sällan fick föreningen dessutom gå i borgen för medlemmarnas skulder. Förhållandet ledde till stundom väsentliga skattelättnader och detta gällde inte minst för sådana medlemmar som hade höga inkomster. - Departementschefen ansåg att konstruktionen med fördelade lån i bostadsföreningar på ett inte acceptabelt sätt hade rubbat den balans som avsetts med skattereglerna för bostadsföreningar. Han ville därför återställa denna. Han ansåg inte att det var en framkomlig väg att söka begränsa rätten till avdrag för räntor på fördelade lån. Ingripanden av detta slag gav upphov till orättvisor olika medlemmar emellan beroende på inkomst- och förmögenhetsförhållanden. I stället kompletterades den generella intäktsbeskattningen i föreningen med en personlig förmånsvärdebeskattning, som gav starkare utslag ju längre lånefördelningen drevs. Den skulle inte beröra det stora flertalet medlemmar i bostadsföreningar. Den skulle i första hand syfta till att begränsa de skattefördelar som kan uppnås när en bostadsförenings lån har fördelats. Denna effekt skulle uppnås genom en intäktsberäkning baserad på medlemmens andel i föreningsförmögenheten, beräknad som skillnaden mellan taxeringsvärdet och den inbetalade gälden. Det innebar en hårdare beskattning ju mer omfattande lånefördelning som hade skett. Inkomstredovisningen skulle ske i förvärvskällan kapital och bestämmelsen togs in i punkt 2 andra stycket anvisningarna till 38 § KL. Det ansågs vara ett provisorium och syftade främst till att återställa den balans i beskattningen av bostadsföreningar som rubbats genom utnyttjandet av fördelade lån. Medlemmar som drog fördel av de ränteavdrag som fördelade lån gav, skulle i fortsättningen komma att träffas av en personlig förmånsbeskattning som stod i proportion till graden av lånefördelning. Bestämmelsen trädde i kraft den 1 januari 1980 och tillämpades första gången vid 1981 års taxering. - Fr.o.m. taxeringsår 1982 skulle vid förmögenhetsberäkningen för föreningen bortses från skulder som med hänsyn till lånevillkoren kunde jämföras med inbetald insats. - Den individuella schablonbeskattningen av bostadsrättshavare upphävdes den 1 januari 1987

och tillämpades fr.o.m. 1988 års taxering. Anledningen var den låga skatteinkomsten (högst 5 milj. kr), att det främst drabbade bostadsrätter i småhus, inkomstskattereformen och administrativa problem. - Fr.o.m. 1988 års taxering hade därmed punkt 2 andra stycket anvisningarna till 38 § KL samma lydelse som enligt SFS 1957:57. - Av detta kan den slutsatsen dras att ränta på fördelade lån därefter också var avdragsgillt enligt KL. - Enligt punkt 1 anvisningarna till 39 § KL och därefter enligt 3 § 2 mom. lagen (1947:576) om statlig inkomstskatt (SIL) förelåg inte något hinder att göra avdrag för bostadsräntor i inkomstslaget kapital annat än storleksmässigt om ränteutgifterna översteg ev. ränteinkomster med 100 000 kr. Enligt 3 § 3 mom. SIL var det egna brukandet av privatbostaden inte inkomstbeskattat. - I RÅ 1971 ref. 2 medgav Regeringsrätten avdrag för ränta på personligt lån där föreningen gått i borgen och inteckning skett i föreningens fastighet. - I RÅ 1996 ref. 68 skulle medlemmarna öka sina insatser i bostadsrättsföreningen. Medlemmarna skulle överta föreningens lån hos Stadshypotek och villkoren reglerades genom tre inbördes avtal mellan föreningen, Stadshypotek och medlemmen. Föreningen gick i borgen och pantbrev fanns i fastigheten. Skatterättsnämnden medgav avdragsrätt för räntorna vilket inte överklagades av dåvarande Riksskatteverket. - Lagtextens lydelse enligt IL - Av 42 kap. 1 § andra stycket IL framgår bl.a. att ränteutgifter ska dras av i inkomstslaget kapital även om de inte är utgifter för att förvärva och bibehålla inkomster. - Av utredningen i målen framgår att den nybildade bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 tagit upp lån i bank i syfte att i sin tur låna ut pengarna till medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Dessa har sedan betalat sina insatser i föreningen. Anledningen till att bostadsrättsföreningen stod som låntagare och inte medlemmarna själva var att bostadsrättsföreningen kunde få bättre villkor än vad varje medlem för sig kunde få. Mellan bostadsrättsföreningen och medlemmarna har upprättats skuldebrev med samma villkor som mellan banken och bostadsrättsföreningen. Lånebeloppet har bestämts i förhållande till respektive medlems andelstal för insatser i bostadsrättsföreningen. Fråga i målet är huruvida avdragsrätt föreligger för de skuldräntor A-C.J. erlagt till bostadsrättsföreningen i anledning av lånetransaktionen mellan henne och bostadsrättsföreningen. Som motivering till att vägra henne avdrag för erlagda skuldräntor till bostadsrättsföreningen har Skatteverket angett att avdragsrätt inte föreligger då lånet tagits av föreningen. Det aktuella låneavtalet har ingåtts mellan A-C.J. såsom gäldenär och bostadsrättsföreningen såsom borgenär. Såvitt framgår av utredningen i målet har skuldebrev upprättats med personligt betalningsansvar för A-C.J. Den omständigheten att bostadsrättsföreningen först ingått låneavtal med en bank och sedan i sin tur lånat ut pengar till A-C.J. anser förvaltningsrätten inte innebära att man kan betrakta hennes lån från bostadsrättsförening såsom att det tagits av föreningen. Att villkoren i de båda avtalen är desamma gör inte att man kan frångå avtalet mellan bostadsrättsföreningen och A-C.J. självständig betydelse. Om A-C.J. tagit ett motsvarande lån i bank hade erlagt ränta på lånet varit avdragsgill. Den omständigheten att det i stället är bostadsrättsföreningen som är långivare gör enligt förvaltningsrätten inte att hennes yrkande om avdrag för erlagd ränta ska bedömas annorlunda. Förutom betalning av räntan på sitt lån har A-C.J. till bostadsrättsföreningen erlagt en avgift baserad på hennes andelstal i föreningen. Såvitt framgår av handlingarna i målen har denna avgift inte blivit lägre på grund av att hon tagit lån hos bostadsrättsföreningen. Vid en sammantagen bedömning anser förvaltningsrätten att A-C.J. är berättigad till avdrag för aktuella skuldräntor som hon erlagt till bostadsrättsföreningen i enlighet med låneavtalet mellan henne och bostadsrättsföreningen. - Ersättning för kostnader - Då A-C.J. vunnit bifall till sin talan i målet och då hon får anses ha varit i behov av ombud är hon berättigad till ersättning för sina kostnader. Förvaltningsrätten bestämmer ersättningen till yrkat belopp 1 000 kr inklusive mervärdesskatt. - Förvaltningsrätten bifaller överklagandet och medger A-C.J. avdrag för räntor erlagda till bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1. - Förvaltningsrätten tillerkänner A-C.J. ersättning av allmänna medel för kostnader i målet med 1 000 kr inklusive mervärdesskatt.

Skatteverket överklagade förvaltningsrättens dom och yrkade att avdrag för

räntekostnader på lån från bostadsrättsförening inte skulle medges och att ersättning för kostnader i förvaltningsrätten inte skulle utgå. Verket anförde bl.a. följande. Förvaltningsrätten menar att den omständigheten att bostadsrättsföreningen först har ingått låneavtal med en bank och sedan i sin tur lånat ut pengar till medlemmen inte innebär att man kan se medlemmens lån som att det har tagits av föreningen. Enligt Skatteverkets uppfattning spelar det inte någon roll på vilket sätt föreningen i sin tur skaffat pengar till sin utlåning till medlemmen. Medlemmen yrkar avdrag för de räntor som har betalats till föreningen. Det är sådana betalningar som dåvarande Regeringsrätten i ett ärende som avgjordes 1972 skattemässigt har behandlat på samma sätt som årsavgifter och andra inbetalningar hänförliga till bostaden/fastigheten för såväl medlemmen som föreningen. Enligt Skatteverket ska de fortfarande behandlas på detta sätt när fråga är om insatsreverser eller när medlemmen är förpliktad att i form av insats eller kapitaltillskott till föreningen återbetala de medel som medlemmen erhållit genom lån från föreningen. Sedan detta klarlagts krävs inte uttryckligen lagtext för att neka avdrag vare sig för årsavgifter eller för andra inbetalningar till föreningen som är hänförliga till boendet.

A-C.J. ansåg att kammarrätten skulle avslå överklagandet och yrkade ersättning med 500 kr för kostnader i kammarrätten.

Kammarrätten i Göteborg (2011-10-24, Bodin, Holmstedt, Öhvall, referent) yttrade: Kammarrätten gör samma bedömning som förvaltningsrätten. - Skatteverket har inte fått bifall till sitt överklagande. A-C.J. ska därför ersättas för sina kostnader med yrkat belopp, som är skäligt. - Kammarrätten avslår överklagandet. - Kammarrätten beslutar att ersättning för kostnader i kammarrätten ska utgå till A-C.J. med 500 kr.

Skatteverket överklagade kammarrättens dom och yrkade att Högsta förvaltningsdomstolen skulle fastställa verkets beslut att inte medge A-C.J. avdrag för den ränta om 5 463 kr som betalats till Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1. Verket anförde bl.a. följande. Enligt 42 kap. 28 § IL är förmån av att få utnyttja en fastighet som den skattskyldige har i egenskap av delägare i ett privatbostadsföretag inte skattepliktig. Mot denna skattefrihet svarar, enligt allmänna principer och det allmänt hållna stadgandet i 9 kap. 2 § IL, att avdragsrätt inte föreligger för inbetalningar till privatbostadsföretaget som hänför sig till nyttjandet av fastigheten. Tidigare framgick detta av punkt 2 av anvisningarna till 38 § KL. Denna uttryckliga reglering återkom inte i de vid 1990 års skattereform införda bestämmelserna i 3 § 3 och 7 mom. SIL. För det fall lagstiftaren i samband med skattereformen hade velat göra en materiell ändring borde detta ha markerats i förarbetena men så skedde inte. Den praxis som framgår av bl.a. RSV Dt 1973:8 och RÅ 1984 Aa 143 gäller alltså. Vad som i målet har betecknats som ränta ska därför behandlas som årsavgifter. De betalningar som har gjorts ska ses som sådan inkomst hänförlig till fastigheten som enligt 39 kap. 25 § IL inte ska tas upp av föreningen.

A-C.J. bestred bifall till överklagandet och yrkade ersättning för kostnader i Högsta förvaltningsdomstolen med 18 750 kr. Hon anförde bl.a. följande. RSV Dt 1973:8 och RÅ 1984 Aa 143 avsåg det rättsläge som gällde t.o.m. 1990. Enligt då gällande punkt 2 av anvisningarna till 38 § KL medgavs inte avdrag för inbetalningar till föreningen. En så klar ordalydelse av lagtexten kunde inte förbises. Enligt nu gällande bestämmelser i 42 kap. 1 § IL ska räntor dras av om inte annat framgår av bestämmelserna i 9 kap. 7 och 8 §§. Om en medlem i en bostadsrättsförening lånar av en bank eller någon annan är räntan avdragsgill och skattepliktig för mottagaren. Föreningen har lånat upp kapital och lånat ut motsvarande belopp till medlemmarna eftersom vissa kände oro över att låna en stor summa i bank. Kapitalet avser inte fastigheten och räntan är avdragsgill för medlemmarna och skattepliktig för föreningen.

Högsta förvaltningsdomstolen (2013-02-27, Sandström, Hamberg, Stenman, Nymansson, Rynning) yttrade:

Skälen för avgörandet

Bakgrund m.m.

Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 är en till bostadsrättsförening ombildad ekonomisk förening. I samband med ombildningen tog bostadsrättsföreningen upp banklån mot säkerhet i föreningens fastighet. En del av banklånet användes för att delfinansiera medlemmarnas insatser i föreningen. Medlemmarna, däribland A-C.J., utfärdade vid ombildningen skuldebrev till föreningen, varvid skuldbeloppet bestämdes utifrån medlemmens andelstal i föreningen och den del av insatsen som var obetald.

Skuldebreven löper med ränta som fastställts efter de räntevillkor föreningen erhållit vid sin upplåning. Till säkerhet för föreningens fordran på medlemmarna har dessa pantsatt sina bostadsrätter. I skuldebreven har medlemmarna förbundit sig att vid överlåtelse av sin bostadsrätt se till att förvärvaren övertar betalningsansvaret för skulden.

Frågan i målet är om den ränta om 5 463 kr som A-C.J. betalat till föreningen ska dras av.

Rättslig reglering

Enligt 42 kap. 1 § andra stycket IL ska avdrag göras i inkomslaget kapital för ränteutgifter, även om de inte är utgifter för att förvärva och bibehålla inkomster.

Enligt 42 kap. 28 § IL ska sådan förmån av att få utnyttja en fastighet som den skattskyldige har i egenskap av delägare i ett privatbostadsföretag inte tas upp.

Redan när schablonbeskattning av de aktuella företagen infördes togs en reglering om skattefrihet in i punkt 2 av anvisningarna till 38 § KL (prop. 1954:37, 1954BevU18, SFS 1954:51). Där tillades också att "[i] följd härav" fick avdrag inte ske för inbetalningar till föreningen eller bolaget eller för andra omkostnader som var hänförliga till innehavet av bostaden eller förmånen. Bestämmelsen om skattefrihet överfördes till SIL vid 1990 års skattereform men däremot inte tillägget. Slopadet av tillägget kommenterades inte i förarbetena.

Schablonbeskattningen av privatbostadsföretag upphävdes 2006 (SFS 2006:1344). Nu gäller enligt den grundläggande bestämmelsen i 39 kap. 25 § IL att företaget i fråga om fastighet i Sverige inte ska ta upp inkomster och inte dra av utgifter som är hänförliga till fastigheten.

Praxis

I det rättsfall som återges i RSV Dt 1973:8, och som avgjordes av Högsta förvaltningsdomstolen i plenum, var omständigheterna följande. En bostadsrättsförening uppförde ett antal småhus som avsågs bli upplåtna med bostadsrätt. Medlemmarnas grundavgifter (dvs. vad som numera betecknas som insatser) motsvarade produktionskostnaden. Medlemmarna skulle betala in minst sex procent kontant medan resterande del skulle erläggas enligt särskilda insatsreverser och amorteras i takt med föreningens amorteringar på fastighetslånen.

En av medlemmarna och föreningen begärde förhandsbesked om den skattemässiga behandlingen av ränta på reversen. Högsta förvaltningsdomstolen fann att medlemmen inte var berättigad till avdrag för ränta och att räntan inte utgjorde skattepliktig intäkt för föreningen. Domstolen anförde att oavsett att de inbetalningar som medlemmen erlade till föreningen skedde under återkopande av ett av honom utfärdat skuldebrev måste inbetalningarna, under den tid han var medlem av föreningen och utnyttjade

bostaden under sådana omständigheter att värdet därav inte räknades som skattepliktig intäkt, anses hänförliga till sådana inbetalningar för vilka avdrag inte är medgivet.

Även RÅ 1984 Aa 143 avsåg ett förhandsbesked. En medlem i en bostadsrättsförening skulle ta upp ett lån hos föreningen för att därmed betala grundavgiften för upplåtelse av en lägenhet i föreningens hus. Högsta förvaltningsdomstolen gjorde motsvarande bedömning av rätten till avdrag för ränta som i plenumålet.

Utgången i rättsfallen får ses mot bakgrund av den metod som valts för beskattning av s.k. äkta bostadsföretag (numera privatbostadsföretag) och deras delägare. När delägaren inte beskattas för förmånen att få utnyttja fastigheten är inte heller motsvarande utgifter, t.ex. årsavgifter, avdragsgilla. Till sådana utgifter har i rättsfallen hänförts räntebetalningar till bostadsföretaget som avser delägarens nyttjande.

#### Högsta förvaltningsdomstolens bedömning

Den ränta som A-C.J. yrkat avdrag för har betalats till den bostadsrättsförening i vilken hon är medlem och under tid då föreningen upplåtit lägenhet med bostadsrätt till henne. Röntan grundas på lån från föreningen som har använts för att betala insatsen. Omständigheterna motsvarar således väsentligen de som förekom i plenumålet och målet från 1984.

Föreningens banklån har, också till den del medlen vidareutlånats till medlemmarna för betalning av insatser, använts för att finansiera föreningens utgifter för fastigheten. Även om det belopp som A-C.J. betalat till föreningen betecknats som ränta får det anses ingå i den avgift som föreningen tar ut för att täcka sina kostnader, inklusive kapitalkostnader.

Det av A-C.J. yrkade avdraget kan därför inte medges. Skatteverkets överklagande ska således bifallas.

Målet avser en fråga av betydelse för rättstillämpningen och det finns därmed förutsättningar att bevilja A-C.J. ersättning för kostnader enligt lagen (1989:479) om ersättning för kostnader i ärenden och mål om skatt, m.m. Ersättningen bör bestämmas till skäliga 10 000 kr.

#### Högsta förvaltningsdomstolens avgörande

Med bifall till överklagandet upphäver Högsta förvaltningsdomstolen kammarrättens och förvaltningsrättens domar såvitt avser taxeringen samt fastställer Skatteverkets beslut.

Högsta förvaltningsdomstolen beviljar A-C.J. ersättning för kostnader i Högsta förvaltningsdomstolen med 10 000 kr.

Mål nr 8030-11, föredragande Finander

---

**Sökord:** Inkomst av kapital; Ersättning för kostnader i ärenden och mål om skatt, m.m.

**Litteratur:**

---