



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

50 000 i månadshyra för bostadsförmån på Östermalm

Publicerad

24 AUG 2021

Marknadshyran för en lägenhet på Östermalm bestäms till 50 000 kronor i månaden av kammarrätten. En kvinna som utfört konsulttjänster åt bolaget som disponerar bostadsrätten ska beskattas för bostadsförmånen som påverkas av att lägenheten har ett marmorkök, två marmorbaddrum och två originalkaketugnar.

Enligt information inhämtad av Skatteverket hade en 43-årig kvinna utfört konsulttjänster i ett företag som disponerar den bostadsrätt på Östermalm i Stockholm som kvinnan var folkbokförd i tillsammans med sina barn under perioden augusti 2017-augusti 2018.

Enligt uppgifter från bostadsrättsföreningen har kontraktet för hyra av bostad på adressen undertecknats av kvinnan och hennes man för bolagets räkning den 28 augusti 2017.

Skatteverket konstaterade att fri eller subventionerad bostad som den anställda får på grund av sin anställning eller uppdrag är en skattepliktig förmån. En skattepliktig bostadsförmån uppkommer när en anställd använder arbetsgivarens bostad som permanentbostad. Även dispositionsrätt till en fritids- eller semesterbostad kan beskattas.

I inkomstskattelagen finns inga särskilda bestämmelser om värdering av förmån av fri bostad. Värdet av bostadsförmånen ska därför beräknas enligt huvudregeln till marknadsvärdet (11 kap. 1 § IL och 61 kap. 2 § EL).

Skatteverket ansåg att den faktiskt betalda hyran om 50 000 kronor motsvarar marknadsvärdet för den uthyrda lägenheten. 2 000 kronor drogs av då bolaget utnyttjade viss del av ytan som kontor.

Kvinnan yrkade i förvaltningsrätten att förmånsvärdet för bostaden ska sättas ned, att ett större avdrag för bolagets användning av lägenheten ska medges och att hon inte ska förmånsbeskattas för perioden den 18 juni-31 augusti 2018. Till stöd för sin talan anförde hon bland följande: Den avtalade hyran ska

inte ligga till grund för förmånsvärdet, utan förmånsvärdet bör ändras till 25 000 kronor per månad.

Vidare bör avdraget för bolagets användning av lägenheten uppskattas till 50 procent av förmånsvärdet. I lägenheten har även hennes make varit bosatt under samma tidsperiod. Återstående förmånsvärde bör därför delas med hälften. Hon har använt lägenheten till och med våren 2018. Därefter har hinder och men uppstått i nyttjanderätten till lägenheten genom att så omfattande renoveringsarbeten utförts att lägenheten inte har gått att använda.

Skatteverket har vid obligatorisk omprövning beslutat att sätta ned bostadsförmånsvärdet till 24 000 kronor per månad, att sätta ned påfört skattetillägg i motsvarande mån och att undanröja kvarstående skattetillägg. Som skäl för beslutet angavs bland annat att uppgiften om att 43-åringens make har bott i lägenheten under nu aktuell tid är framstår som riktig. Kvinnan skulle därför bara påföras 50 procent av bostadsförmånsvärdet. Skattetillägg skulle inte tas ut.

Av förarbetena till bestämmelserna om bostadsförmåner framgår, konstaterar Förvaltningsrätten i Stockholm, att bland annat bostadens storlek och standard, ändamålet med bostaden, under vilka omständigheter bostadsförmånen åtnjuts samt hyresnivån på orten ska beaktas vid värderingen av förmånen (prop. 1996/97:173s.39).

En huvudprincip vid inkomstbeskattningen är att bevisbördan i det ordinarie förfarandet, vilket det är fråga om i dessa mål, ligger på Skatteverket i fråga om intäkter och på den skattskyldige beträffande avdrag. Parterna ska nå upp till beviskravet sannolikt.

Av hyreskontraktet framgår bland annat att lägenheten i Stockholms innerstad är nyrenoverad och fullt möblerad. Den har bland annat marmorkök, två marmorbaddrum och två originalkaketugnar i jugendstil. Hyresgästerna utgörs av två vuxna och två barn. Den avtalade hyran är 50 000 kronor per månad.

Förvaltningsrätten instämde i Skatteverkets bedömning att den avtalade hyran motsvarar marknadsvärdet, med beaktande av bostadens läge och standard. Förvaltningsrätten delade också i bedömningen att hyran motsvarar det pris som 43-åringen hade fått betala om hon själv hade hyrt bostaden. Skatteverket har alltså gjort sannolikt att bostadens marknadshyra är 50 000 kronor. Vad kvinnan anfört om att den avtalade hyran skulle utgöra lokalhyra föranledde ingen annan bedömning.

Förvaltningsrätten bedömde att det inte finns några omständigheter i målen om tyder på att bolaget har använt bostaden i den omfattning som 43-åringen gjorde gällande.

Överklagandet avslogs.

Kammarrätten i Stockholm gör samma bedömning som förvaltningsrätten.

Mikael Kindbom

Instans: Kammarrätterna

Rättsområden: [Inkomstskatt - individ](#), [Övrig nyttjanderätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter