



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

## Andelsägare av fastighet medges frivillig skattskyldighet för lokaluthyrning

Publicerad

27 NOV 2023

*Ett bolag som tillsammans med ett annat bolag äger en fastighet får rätt mot Skatteverket i frågan om frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler under uppförandefasen. Enligt kammarrätten krävs det inte att båda andelsägarna måste ha för avsikt att hyra ut byggnaden, utan det är tillräckligt om endast sökanden har den avsikten.*

Ett aktiebolag ansökte hos Skatteverket om frivillig skattskyldighet för moms under uppförandefasen av en fastighet som ska hyras ut.

Av mervärdesskattelagen framgår att upplåtelser av fastigheter är undantagna från skatteplikt till moms. En fastighetsägare som hyr ut lokaler till en hyresgäst för stadigvarande nyttjande kan dock ansöka om frivillig skattskyldighet. Detta kan medges redan under uppförandeskedet, alltså innan någon hyresgäst tillträtt fastigheten. En förutsättning för detta är att det finns en avsikt att använda byggnaden för sådan uthyrning.

Verket beslutade i juni 2021 att avslå ansökan. Som motivering angavs att fastigheten är samägd och att det då krävs att respektive ägare uppfyller förutsättningarna för frivillig skattskyldighet. Detta med hänsyn till att en samägd fastighet som hyrs ut är ett enkelt bolag där delägarna i regel är skattskyldiga i förhållande till sin respektive andel i fastigheten. Det går alltså inte för en delägare att ensamt bli frivilligt skattskyldig för en viss yta.

Eftersom den andra ägaren - ett bolag som sökanden köpt fastigheten av - inte hade för avsikt att hyra ut byggnaden på fastigheten ansåg Skatteverket att ansökan skulle avslås. Eftersom ansökan avslogs beslutade verket även att inte registrera bolaget till moms.

Bolaget överklagade besluten till Förvaltningsrätten i Härnösand och anförde att det för närvarande äger fastigheten tillsammans med säljaren men att bolagen kommer ge in en ansökan om klyvning till

Lantmäteriet. Efter klyvningen kommer bolaget att till fullo äga den aktuella fastigheten.

Bolaget hänvisade till inkomstskattelagen och framhöll att det endast är sökanden som ska ha för avsikt att använda fastigheten för skattepliktig uthyrning. Något krav på att även övriga andelsägare ska vara frivilligt skattskyldiga finns varken i lagen eller förarbetena.

Förvaltningsrätten konstaterade i likhet med Skatteverket att säljaren inte uppfyllde kraven för frivillig skattskyldighet eftersom säljaren inte hade för avsikt att hyra ut byggnaden på fastigheten. Ansökan kunde därför inte beviljas på den grunden. Inte heller i övrigt fanns förelåg förutsättningar för frivillig skattskyldighet. Överklagandet skulle alltså avslås.

Kammarrätten i Sundsvall framhåller inledningsvis att en förutsättning för frivillig skattskyldighet är att det finns en avsikt att använda byggnaden för uthyrning. Eftersom bedömningen tar sin utgångspunkt i sökandens avsikt anser domstolen att det inte kan krävas mer av sökanden än att denne gör sannolikt att byggnaden ska användas för uthyrning.

Skatteverket har inte ifrågasatt att det endast är sökanden - och inte det andra bolaget - som har för avsikt att hyra ut byggnaden på fastigheten. Sökanden anses därför ha gjort sannolikt att det har funnits en avsikt att hyra ut byggnaden på det sätt som krävs. Att övriga förutsättningar för frivillig skattskyldighet är uppfyllda har inte ifrågasatts av verket. Bolagets överklagande ska därför bifallas.

**Karl Engstrand**

---

Instans: Kammarrätterna

Rättsområden: [Lokalhyra](#), [Övrig fastighetsjuridik](#), [Mervärdesskatt](#), [Övrig nyttjanderätt](#), [Fastighetsbildning](#), [Fastighetsköp](#)

#### 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 skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på [lexnova.se/nyheter](https://lexnova.se/nyheter)