



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Framgång i kammarrätten för 84-åring som sålt hyreskontrakt svart

Publicerad

06 MAR 2024

En 84-årig kvinna som genom skenbyte har sålt en hyresrätt på 219 kvadratmeter i Stockholms innerstad får delvis rätt i kammarrätten. Skatteverkets uppskattning att priset har uppgått till 950 000 kronor innehåller flera osäkerhetsmoment och kan därför inte godtas. Däremot är det klarlagt att priset legat på åtminstone 195 000 kronor.

Skatteverket beslutade i september 2021 att genom efterbeskattning höja en i dag 84-årig kvinnas inkomst av kapital på skönsmässig grund med 950 000 kronor samt påföra henne skattetillägg. Som skäl för beslutet angavs att kvinnan mycket sannolikt hade genomfört ett skenbyte och fått ersättning för sitt hyreskontrakt.

I ett tidigare beslut har verket funnit att två andra personer hade förmedlat sammanlagt 39 hyresrätter mot ersättning. En av dessa lägenheter var kvinnans hyresrätt. Det framgick inte hur mycket kvinnan erhållit för skenbytet. Av utredningen mot de två förmedlarna framgick dock prisuppgifter vid några av de övriga skenbytena.

Baserat på dessa förmedlingar ansåg Skatteverket att köparen av hyreskontraktet hade betalat minst 1,45 miljoner kronor för den 219 kvadratmeter stora lägenheten i centrala Stockholm. Av försiktighetsskäl uppskattade dock verket ersättningen till 950 000 kronor. Det beaktades även att kvinnan hade mottagit 195 000 kronor i kontantinsättningar under den aktuella perioden.

Kvinnan överklagade beslutet till Förvaltningsrätten i Malmö och nekade där till att ha genomfört någon skenbyte. Kontantinsättningarna avser försäljning av lösöre under 2016 och försäljning av mattor i mars 2017 samt till viss del patientersättning.

Under alla förhållanden är det uppskattade beloppet alldeles för högt, anförde kvinnan. Verket saknar helt prisuppgifter från hennes påstådda skenbyte och det har därför inte funnits fog för att bestämma ersättningen till ett högre belopp än vad som motsvarar de kontantersättningar som gjorts på hennes

konto.

Förvaltningsrätten anslöt sig till Skatteverkets slutsats att kvinnan fått ersättning i samband med att hon bytte sin lägenhet. Domstolen tog därefter ställning till beloppet storlek.

Skatteverket beräkning har utgått från ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 9 477 kronor baserat på nio sålda hyreskontrakt i Stockholms innerstad och den lägsta andel om 46,2 procent av ersättningsbeloppet som säljaren erhållit vid fem överlåtelser.

Rätten framhöll att beräkningen grundar sig på ett relativt begränsat underlag. Därtill framgår inte om dessa andra kontrakt har överlåtits genom byten eller om de överlåtits på annat sätt.

Trots dessa osäkerhetsmoment ansåg förvaltningsrätten att beräkningen fick godtas. Överklagandet avslogs därför.

I likhet med underinstanserna anser Kammarrätten i Göteborg att det är klarlagt att kvinnan har genomfört ett skenbyte och erhållit ersättning. Vidare är det utrett att storleken på ersättning åtminstone uppgår till 195 000 kronor, motsvarande kontantinsatserna. Frågan därefter är om Skatteverket har haft fog för att bestämma den skattepliktiga inkomsten till ett högre belopp än detta.

Enligt kammarrätten innehåller Skatteverkets beräkning ”betydande osäkerhetsmoment”, särskilt som variationerna är mycket stora när det bland annat gäller den ersättning som säljaren fått och marginalen för förmedlaren.

”Uppgifter från andra förmedlingar ger alltså inte något tillförlitligt stöd för att bedöma vilken ersättning som [kvinnan] kan ha fått. Skatteverkets skönsmässiga uppskattning överstiger dessutom väsentligt de insättningar som under 2017 gjorts på hennes konton”, skriver domstolen.

Utredningen är därmed inte tillräcklig för att slå fast att kvinnan erhållit mer än vad som motsvaras av kontantinsatserna på hennes bankkonton, alltså 195 000 kronor. Skattetillägget ska justeras i enlighet med detta.

Karl Engstrand

Instans: Kammarrätterna

Rättsområden: [Skattetillägg](#), [Bostadshyra - överlåtelse och andrahandsuthyrning](#), [Övrig nyttjanderätt](#), [Inkomstskatt - individ](#)

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