

LEXNOVA NYHETER

Kammarrätten ändrar om fastighetsindelning av skolbyggnad

Publicerad
18 SEP 2023

Förvaltningsrätten ansåg att en byggnad i Falu kommun ska indelas som specialbyggnad, skolbyggnad vid särskild fastighetstaxering medan kammarrätten håller med Skatteverket om att den ska indelas i byggnadstypen hyreshus.

Diös Fastigheter Gävle/Dala Kommanditbolag begärde i skrivelse vid särskild fastighetstaxering 2020 att byggnad nr 1 på fastigheten Kansliet 20 i Falu kommun skulle indelas som skattefri skolbyggnad i stället för skattepliktig hyreshusenhet.

Bolaget anförde bland annat att byggnaden från den 1 september 2019 till övervägande del används för skolverksamhet. Bolaget hänvisar till att avkastningen i form av hyran torde kunna avgöra klassificeringen av byggnadstypen i enlighet med övervägandeprincipen, även om arean vanligtvis utgör grunden för indelning enligt huvudsaklighetsprincipen.

43,2 procent av byggnadens ytor används för skolverksamhet (8 598 kvm av 19 904 kvm) och 54,11 procent av de hyror som erläggs utgörs av skolverksamhet (12 058 tkr/22 286 tkr). Fastigheten bör därför indelas som en skattefri specialenhet eftersom byggnaden primärt är inrättad för skolverksamhet. Den fristående byggnaden "Küselska gården" (hus G) bör taxeras som en fristående taxeringsenhet, hyreshusenhet.

Skatteverket beslutade vid särskild fastighetstaxering 2020 att dela in byggnad nr 1 som skattepliktig hyreshusenhet med typkod 321 (bostäder och lokaler) och att taxera hus G som byggnad nr 2 enligt inkomna uppgifter.

Förvaltningsrätten i Falun konstaterade vid den genomförda synen att det har gjorts ombyggnader och anpassningar i lokalerna i syfte att inhysa skolverksamheten. De ombyggnader och anpassningar som har genomförts, bland annat inrättande av undervisningslokaler som tidigare har varit mörka förrådsytor, har varit kostsamma, framför allt den äldre delen som avser skolverksamheten och den

nybyggda matsalen. Även om en större del av ytorna inte används till skolverksamhet i dag, kan det likväl utifrån värdesynpunkt anses som att byggnaden till övervägande del används för skoländamål.

Domstolen ansåg att utredningen visar att det föreligger en påtaglig skillnad i hyresavkastning vad det gäller kontors- och skollokaler, då avkastningen (hyran) för skollokalerna är 54,11 procent högre än för uthyrning av den skattepliktiga delen av byggnaden. Förvaltningsrätten gör därför bedömningen att en indelning av byggnadstyp i detta fall ska ske utifrån hyresavkastning och dess högsta värde. Byggnaden skulle därmed indelas som skolbyggnad enligt 2 kap. 2 § FTL. Överklagandet skulle därför bifallas.

Kammarrätten i Sundsvall konstaterar att enligt 2 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, ska en byggnad indelas som specialbyggnad om byggnaden till övervägande del används på det sättet, den s.k. huvudsaklighetsprincipen (se prop. 1979/80:40 s. 61). En byggnad som kan indelas både som hyreshus och specialbyggnad ska enligt bestämmelsen indelas som specialbyggnad.

Vid en indelning enligt huvudsaklighetsprincipen ska den användning som byggnaden till mer än hälften används för vara avgörande (a. prop. S. 62). Huvudsakligheten bör bedömas utifrån enkla storleksmått som golvyta eller bruttovolym om byggnadsdelarna är någorlunda jämförbara medan avgörandet bör ske med ledning av delarnas värde om delarna har en helt olikartad utformning och beskaffenhet (SOU 1979:32 s. 195).

Byggnad nr 1 används dels till skolverksamhet, dels som kontor. En mindre del utgör bostadsyta. Bolaget har under målets handläggning uppgett att det inte finns några vertikalt genomgående väggar som delar byggnaden i två eller flera självständigt fungerade enheter. Det kan därför inte bli fråga om två taxeringsenheter. Frågan i målet är om byggnaden ska indelas i byggnadstypen hyreshus eller specialbyggnad.

Parterna är överens om att byggnadens totala lokalyta fördelas på så sätt att kontorslokaler och bostäder utgör 56,8 procent och skolverksamheten 43,2 procent. När det gäller hyresintäkter är förhållandena däremot så att skolverksamheten inbringar 54,1 procent av den totala hyran som utgår för fastigheten.

Vid en bedömning enligt huvudsaklighetsprincipen anser kammarrätten att de aktuella byggnadsdelarna får anses vara någorlunda jämförbara sett till utformning och beskaffenhet. Det som skiljer byggnadsdelarna åt är främst inredning och utrustningsnivå men i övrigt är de i allt väsentligt lika i sin grundläggande funktionalitet. Kammarrätten anser inte att den skillnad i hyresavkastning som bolaget har redogjort för är påtaglig. Vid dessa förhållanden finner kammarrätten att det inte finns tillräckliga skäl att frånga det enkla storleksmått som antal kvadratmeter golvyta utgör. Då lokalytan för kontor och bostad utgör mer än hälften finns det därför inte någon anledning att beräkna huvudsakligheten på annat sätt än efter använd yta. Byggnaden ska därmed indelas som hyreshusenhet och Skatteverkets överklagande ska bifallas.

Mikael Kindbom

Instans: Kammarrätterna

Rättsområden: [Övrig fastighetsjuridik](#), [Skola och utbildning](#), [Fastighetsbeskattning](#)

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